

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۴۰۰/۸/۲۵ مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۵ با موضوع: «اتلاق ماده ۱۷ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شهرداری سراب که تحت عنوان سهم شهرداری از بابت اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (تفکیک و افراز) و همچنین ماده ۱۶ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۹ شهرداری سراب که تحت عنوان سهم شهرداری از بابت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (تفکیک و افراز) و ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری به تصویب شورای اسلامی این شهر رسیده، در حدی که املاک تفکیک شده قبل از اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ را نیز مشمول عوارض فوق قرار داده است ابطال شد. ماده ۱۶ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۸ شهرداری سراب که تحت عنوان سهم ارزش افزوده ورود املاک به محدوده شهر به تصویب شورای اسلامی این شهر رسیده ابطال شد.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری – یدالله اسمعیلی فرد

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۰/۸/۲۵ شماره دادنامه: ۲۴۰۱ شماره پرونده: ۹۹۰۳۰۸۲

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکیان: آقایان غفور، مسعود، داود و مسلم شهرت همگی نجفی نسب با وکالت آقای سیدحسن علیانسنب

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۱۶ تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و ابطال ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر سراب

گردش کار: آقای سیدحسن علیانسنب به وکالت از شاکیان به موجب دادخواستی ابطال ماده ۱۶ تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و ابطال ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر سراب را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" ۱- نظر به اینکه به موجب آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۶۹۰- ۱۳۹۶/۵/۲۱، ۱۸۶ الی ۱۸۹- ۱۳۹۶/۳/۲، ۲۰۲/۷۰- ۱۳۷۱/۱۲/۱، ۱۷۲/۷۷- ۱۳۷۳/۷/۱۶، ۷۲۲/۸۵- ۱۳۸۷/۶/۶ و ۱۵۹/۷۲- ۱۳۷۵/۶/۴ تملک و یا تصرف اراضی و املاک اشخاص به طور رایگان یا دریافت وجه بابت حق تفکیک بدون رضایت و یا اذن صریح متقاضی تفکیک و اخذ عوارض از بابت تفکیک عرصه توسط شهرداریها غیرمجاز و باطل و غیرقانونی است در این خصوص:

اولاً: تقاضای صدور حکم به ورود شکایت و ابطال مصوبات مذکور ماده ۱۶ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری شهر سراب سال ۱۳۹۷ در خصوص عوارض تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری).

ثانیاً: تقاضای صدور حکم به ورود شکایت و ابطال و نقض رأی شماره ۷۷/۷۷- ۱۳۹۹/۷/۳ کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری سراب در قسمت بند ۴ (تفکیک غیرمجاز عرصه) و بند ۱۱ پیش آگهی شماره ۱۱۲۱- ۱۳۹۹/۲/۸ (شامل حق الزحمه کارشناس دادگستری که هیچ مصوبه و مستند قانونی حتی در مصوبه عوارض محلی سال جاری ۱۳۹۹ یا حتی سالهای قبل هم وجود ندارد) و بند ۷ پیش آگهی شماره ۵۸۴۷- ۱۳۹۸/۵/۲۲ را از حضور ریاست دیوان خواستار است.

۲- در مورد بند ۴ پیش آگهی شماره ۱۱۲۱- ۱۳۹۹/۲/۸ و بند ۷ پیش آگهی شماره ۵۸۴۷- ۱۳۹۸/۵/۲۲ مبنی بر مطالبه مبلغ معتنا بهی بابت حق تفکیک عرصه که مستند آن ماده ۱۶ عوارض محلی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و ماده ۱۷ عوارض محلی سال ۱۳۹۷ مصوبه شورای اسلامی شهر سراب است (فارغ از مجاز و غیرمجاز بودن تفکیک) به خاطر خارج از حدود اختیارات بودن مصوبه از قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران (در فصل وظایف و اختیارات شورا) و مغایر بودن مصوبه شورا با ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و از جمله آرای مذکور در متن دادنامه استنادی شماره ۶۹۰ در پرونده حاضر که مطابق آنها شهرداری چون در این زمینه ارائه دهنده خدمت یا خدماتی نیست تا اختیار و امکان برقراری عوارض بر آن داشته باشد و شهرداری فقط وظیفه اظهارنظر در خصوص تفکیک عرصه املاک را دارد و ماده ۱۵۴ قانون اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک دریافت هرگونه وجهی از اشخاص حقیقی و حقوقی را ممنوع کرده، که آرای صادره هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شرح فوق الذکر نیز از جمله به جهت همین علل مصوبات عوارض محلی مذکور را ابطال نموده است و مطالبات شهرداری از موکلین مشمول آرای سابق الصدور هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و مستلزم صدور حکم ابطال به شرح ستون خواسته است.

۳- رأی شماره ۷۷/۷۷- ۱۳۹۹/۷/۳ کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری سراب برخلاف دادنامه شماره ۶۷۳۳-۹۸۰۹۹۷۰۹۰۳۳۰۶۷۳۳- ۱۳۹۸/۱۲/۱۷ شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری و صراحت دادنامه مزبور در صفحه دوم مبنی بر ورود شکایت موکلین است که مقرر شده بود تا ...

اولاً: اخذ هرگونه وجهی توسط شهرداری از اشخاص حقیقی و حقوقی بابت عوارض باید مستند به قانون بوده و نحوه وصول آن نیز مشخص باشد که در مانحن فیه در خصوص بند ۴ و ۱۱ پیش آگهی شماره ۱۳۹۹/۲/۸ و بند ۷ پیش آگهی شماره ۱۷/۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ بدون هیچ گونه مستند قانونی منجر به صدور رأی معترض عنه شماره ۷۷/۷۷ – ۱۳۹۹/۷/۳ کمیسیون ماده ۷۷ شده است.

ثانیاً: مقرر بود تا رسیدگی مبتنی بر اصل شفافیت و مستند و مستدل و مبتنی بر ضوابط قانونی و مبنا و منشاء رأی و نوع مصادیق و پرهیز از مجمل و کلی بودن رأی باشد.

ثالثاً: مقرر بود تا فقط نسبت به اعتراض موکلین به عوارض مقرر در پیش آگهی شماره ۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ رسیدگی مجدد شود نه هر پیش آگهی دیگری که بعداً صادر شده باشد که مغفول مانده و علیرغم اعلام از طرف موکلین توجهی نشده است.

رابعاً: صدور پیش آگهی دوم و جدید به شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ صادره از طرف شهرداری و دعوت به رسیدگی و یا دفاع از پیش آگهی که جدیداً و پس از دادنامه دیوان صادر شده نمی تواند به دادنامه سابق الصدور خود استناد و آن را ملاک عمل خود قرار دهد چرا که صراحتاً و به روشنی برخلاف حکم شعبه ۱۳ دیوان است. و دادنامه شعبه ۱۳ در راستای رسیدگی به شکایت موکلین به پیش آگهی شماره ۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ بوده و الزام دادنامه به رسیدگی مجدد به همان پیش آگهی است و نه پیش آگهی جدید یا مبالغ و مطالبات جدید و در حقیقت کمیسیون حسب دادنامه دیوان عدالت اداری که در پیش آگهی شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ به آن استناد نموده به صراحت دادنامه مزبور باید به عوارض موضوع پیش آگهی شماره ۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ رسیدگی می کرد که در مانحن فیه غیراز این عمل شده و رأی معترض عنه کمیسیون غیرقانونی فاقد اثر قانونی و غیرقابل اجرا است و کمیسیون علیرغم تذکر مراتب طی لوایح هیچ گونه توجهی نشده است.

۴- علاوه بر عرایض فوق و در مورد بند ۴ پیش آگهی شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ (بند ۷ پیش آگهی شماره ۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲) به استحضار می رساند که هیچ گونه تقاضای تفکیکی از طرف مالکین نشده و حسب قانون و علم حقوق به طور اعم و طبق ماده ۱۶ مجموعه عوارض محلی سال ۱۳۹۹ و سالهای قبل مورد استناد شهرداری سراب به طور اخص تفکیک به دلالت مجموعه عوارض محلی عبارت است از: «... به قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر با درخواست مالک ... تفکیک اطلاق می شود..» که دو شرط مهم شامل بزرگ بودن قطعه و مهمتر از آن تقاضای مالک برای تفکیک از شروط لازم و مهم برای تحقق تقاضای تفکیک و متعاقب آن احتمالاً وصول حق تفکیک در صورت تجویز قانون است. در حالی که در حال حاضر هیچ یک از موکلین (به عنوان مالک) هیچ تقاضای تفکیک به هیچ مرجعی علی الخصوص شهرداری ارائه نکرده اند و علاوه بر آن هیچ قطعه بندی هم در ملک موکلین به شرح پلاک ثبتی فوق الذکر انجام نشده است تا تحت عنوان تفکیک تلقی شود که کپی اسناد رسمی مضبوط در پرونده نیز صحت مراتب را تایید می کند.

۵ – در این خصوص لوایح رسمی صادره از طرف شهرداری به شماره ۱۲۲۷۰ – ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ و ۱۰۴۹ – ۱۳۹۹/۶/۲ و ۱۸/۹۴۲۱ – ۱۳۹۸/۸/۲۹ شهرداری ثبت شده به شماره ۶۴۸۱۲۶ – ۱۳۹۹/۲/۱۳ و ۹۶۵۷ – ۱۳۹۸/۹/۵ دفتر اندیکاتور شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری و مضبوط در پرونده کلاسه ۹۸۲۶۹۳ و ۹۸۳۷۵۴ همان شعبه موید و مثبت ادعای مالکین و نتیجتاً عدم تحقق شرط تقاضای تفکیک برای مطالبه عوارض غیرقانونی تفکیک از جانب شهرداری است که مورد توجه قرار نگرفته است. علاوه بر دلایل مذکور مطالبه عوارض تفکیک غیرمجاز به شرح بند ۴ پیش آگهی علاوه بر اینکه برخلاف آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شرح فوق بلکه برخلاف دادنامه شماره ۶۷۳۳ – ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۳۳ – ۱۳۹۸/۱۲/۱۷ شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری مضبوط در پرونده است و این در حالی است که شهرداری بدون توجه به اظهارات رسمی خود طی لوایح و بدون هیچ مستند قانونی و یا دلیلی که دلالت بر مراجعه و تقاضای تفکیک باشد و بدون وجود هیچ تقاضای تفکیکی اقدام به صدور پیش آگهی های شماره ۱۷/۷۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ و ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ نموده است.

۶ – شهرداری نیز به این امر واقف است که ملک موکلین مشاعی است و تفکیکی در آن صورت نگرفته که علاوه بر اسناد رسمی مشاعی صادره از جانب اداره ثبت اسناد واملاک مراتب در پیش آگهی های شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ و پیش آگهی شماره ۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ نیز با قید شرکای مشاعی و همچنین نامه های شرکت ماندگار مردند آذر به عنوان نماینده و مجری وصول مطالبات شهرداری به شماره های ۱۱۶ – ۱۳۹۷/۹/۱۰ و ۲۷۸ – ۱۳۹۷/۱۲/۴ و ۱۳۶ – ۱۳۹۸/۵/۱۲ تصریح شده است.

۷- با توجه به عدم جواز تملک یا تصرف اراضی و املاک اشخاص و یا دریافت وجه بابت تفکیک بدون رضایت و یا اذن صریح متقاضی تفکیک و آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله ۷۰/۲۰ – ۱۳۷۱/۱۲/۲۵، ۷۲/۷۷ – ۱۳۷۳/۷/۱۶، ۱۳۷۳/۷/۱۶ – ۷۲۲/۸۵، ۱۳۸۷/۶/۶ – ۱۵۹/۷۲، ۱۳۷۵/۶/۴ – ۱۳۷۵/۶/۴ نشان دهنده صدور پیش آگهی های شماره ۱۷/۷۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ و ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ برخلاف قانون و علی الخصوص دادنامه اخیرالصدور شماره ۶۷۳۳ – ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۳۳ – ۱۳۹۸/۱۲/۱۷ شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری است.

۸ – پیش آگهی شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ برخلاف دادنامه شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری که شهرداری را از مطالبات خارج از چهارچوب قانونی و مخصوصاً اصل ۱۶۶ قانون اساسی برحذر داشته صادر شده است. لکن شهرداری مجدداً در بند ۱۱ پیش آگهی فوق الذکر مبلغی به میزان ۱۷/۰۰۰/۰۰۰ ریال را نیز بدون استناد قانونی و خارج از چهارچوب قوانین و برخلاف قانون از موکلین مطالبه می نماید.

۹ – به استحضار می رساند که به حکایت اسناد مالکیت موکلین و به دلالت محتویات آنها املاک موکلین به شماره ثبتی ۳۶ فرعی از ۹۷۰ اصلی مشاع می باشد و هیچ تفکیک و یا افرازی که مستلزم تشکیل پرونده حاضر در کمیسیون باشد وجود ندارد. مالکیت پلاک ثبتی ۳۶/۹۷۰ موضوع پرونده قبلاً در مالکیت پدر موکلین (مرحوم محمد نجفی نسب) قرار داشته که پس از فوت به صورت قهری به موکلین انتقال قهری یافته و موکلین به نسبت سهم مشاعی خود و بدون هیچ گونه تفکیک اسناد مشاعی خود را از اداره ثبت و با سیر مراحل قانونی اخذ نموده اندکه صراحتاً مشاعی بودن ملک و عدم تفکیک در پلاک مذکور تصریح و دلالت دارد. لذا بدواً تقاضای صدور دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی رأی معترض عنه و توقف اقدامات اجرایی سپس «صدور حکم به ورود شکایت و ابطال مصوبات مذکور در ماده ۱۶ مجموعه عوارض محلی سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و ماده ۱۷ مجموعه عوارض محلی سال ۱۳۹۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری شهر سراب در خصوص عوارض تفکیک عرصه (اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) و ثانیاً تقاضای صدور حکم به ورود شکایت و ابطال و نقض رأی شماره ۷۷/۷۷ – ۱۳۹۹/۷/۳ کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری سراب در قسمت بند ۴ (تفکیک غیرمجاز عرصه) و ۱۱ پیش آگهی شماره ۱۱۲۱ – ۱۳۹۹/۲/۸ (شامل حق الزحمه کارشناس دادگستری که هیچ مصوبه و مستند قانونی حتی در مصوبه عوارض محلی سال جاری ۱۳۹۹ یا حتی سالهای قبل هم وجود ندارد) و بند ۷ پیش آگهی شماره ۱۷/۵۸۴۷ – ۱۳۹۸/۵/۲۲ که مستند به مصوبه غیرقانونی اخیرالذکر صادر شده است را به استناد آراء صادره هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آرای وحدت رویه متعدد که ذکر تعدادی به شرح فوق معروض شد و بند ۱ ماده ۱۲ ماده ۸۸ و ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری را خواستار است."

متن مقرره های مورد شکایت به شرح زیر است:

" ماده ۱۷: سهم شهرداری از بابت اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (تفکیک و افراز) (سال ۹۷)

فرمول تعیین قیمت روز جهت وصول عوارض تفکیک و افراز:

درصد مربوطه× { (P + ۱۰۰۰۰× S ) ×۲۰ } = قیمت روز غیرتجاری

قیمت روز تجاری با ضریب ۳ عمل خواهد شد.

نحوه محاسبه سهم شهرداری از عوارض حق استفاده از خدمات شهرداری طبق فرمول فوق

الف) عوارض حق استفاده از خدمات شهرداری و تفکیک و افراز اراضی زیر ۵۰۰ مترمربع

تفکیک عرصه

قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر و با درخواست مالک، تفکیک اطلاق می شود. بنابراین تقسیم یک ملک به دو یا چند قطعه در اثر عبور لوله های آب و گاز و دکل ها و تیرهای برق و مشابه آنها صورت می گیرد تفکیک تلقی نشده و عوارض ندارد. بنابراین تفکیک به یکی از اشکال زیر انجام و مطالبات شهرداری مطابق این تعرفه وصول خواهد شد:

۱) بر اساس قانون تعیین وضعیت املاک کلیه هزینه های آماده سازی اراضی تفکیک شده و پیاده روها و کوچه های مرتبط معابر حاصل از تفکیک بر عهده مالک است.

۲) زمینی که از طریق منابع طبیعی یا اوقاف یا راه و شهرسازی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی داخل محدوده و حریم شهرها به صورت استیجاری واگذار می شود مشمول این ماده می باشند.

۳) زمینی که کاربری آن فرهنگی و مذهبی بوده در صورت تفکیک و افراز و حفظ کاربری و استفاده فرهنگی و مذهبی مانند مسجد و کتابخانه از عوارض تفکیک مستثنی می باشند.

۴) کلیه املاکی که به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند ثبتی و سایر قوانین جاری، سند دریافت و عوارض تفکیک را به شهرداری پرداخت ننموده اند مشمول پرداخت عوارض تفکیک و افراز بر مبنای سال مراجعه اخذ می شود.

۵) عوارض تفکیک و افراز در هنگام اخذ هر نوع مجوز یا پاسخ استعلام و نقل و انتقال قابل وصول و در مورد تخلفات پس از صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ علاوه بر جرائم، این عوارض قابل وصول می باشد.

۶) در املاک قولنامه ای (غیر ثبتی) که به هر دلیلی به شهرداری مراجعه می شود و در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعیانی این نوع املاک و اراضی ابقا می شوند (بدون تعیین تکلیف عرصه)، سهم مشاعی معادل این ماده محاسبه و اخذ خواهد شد.

الف) عوارض حق استفاده و تفکیک و افراز اراضی زیر ۵۰۰ مترمربع

تبصره: چنانچه ملکی به صورت غیررسمی و غیرثبتي تفکیک و مساحت قطعات کمتر از ۵۰۰ مترمربع و به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ تا آخر سال ۹۲ سند اخذ نموده و یا مدارکی دال بر اقدام به اخذ سند در اداره ثبت اسناد ارائه نماید و همچنین ملک های مشاعی و قولنامه ای که تا تاریخ مذکور هرگونه درخواست و مدارک دال بر مراجعه به شهرداری و ثبت در دبیرخانه شهرداری باشد و یا از امتیاز آب و برق و گاز برخوردار باشد برابر فرمول صدر ماده ۱۹ و با ضریب ۸٪ عمل خواهد شد و خارج از موارد یاد شده مشابه قطعات بالای ۵۰۰ مترمربع سهم شهرداری مطالبه خواهد شد. با توجه به تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها که اشعار می دارد شهرداری برای تأمین فضای سبز و عمومی و خدماتی تا ۲۵ ٪ و برای ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵ ٪ از باقیمانده اراضی در قطعات اراضی بیشتر از ۵۰۰ مترمربع دارای سند ششدانگ دریافت می کند چنانچه اراضی که کمتر از ۵۰۰ مترمربع بوده و مبادرت به اخذ سند از طریق قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی مسکن می نماید چنانچه آن قطعات از اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع تفکیک شده باشد شهرداری محق برای اخذ حق السهم خود مطابق تبصره مذکور خواهد بود.

ب) عوارض حق استفاده از خدمات شهرداری و تفکیک اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع

متقاضیان تفکیک و افراز اراضی با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر داخل محدوده شهر با کاربری مربوطه (مجاز) با اعلام کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مبنی بر بایر بودن در صورت تأیید نقشه تفکیکی توسط شهرداری (اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) مشمول مقررات تفکیک خواهد شد.

۱) در صورت عدم امکان واگذاری قطعه یعنی صرفاً زمانی که مطالبات شهرداری به شکل قطعه یا قطعات مشخص نباشد با قیمت روز مطابق فرمول مربوطه اقدام خواهد شد. در صورت اعتراض مالک به قیمت فرمول، از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری اقدام خواهد شد.

۲) شهرداری موظف است قدرالسهم خود از بابت اجرای این ماده در کاربری باغ و زراعی را حفظ و فقط در توسعه فضای سبز و در رابطه با اراضی بایر برای کاربری های عمومی استفاده نماید.

۳) مقدار اختصاص یافته به سرانه فضای عمومی و خدماتی و همچنین شوارع معابر عمومی (غیراختصاصی قطعات مالک) طبق ضوابط شهرسازی از سهم شهرداری کسر خواهد شد.

۴) در اجرای طرح تعریض و ایجاد معابر و میادین توسط شهرداری مساحت معابر مقرر در طرح توسعه شهری از سهم تفکیک شهرداری کسر خواهد شد و در رابطه با این نوع املاک مطابق عوارض حق مشرفیت اقدام خواهد شد.

۵) مبنای ریالی ارزش منطقه ای، ارزش بعد از حق استفاده خواهد بود. چنانچه بعد از حق استفاده فاقد ارزش منطقه ای در دفترچه ارزش معاملاتی باشد نزدیکترین بلوک و کاربری مربوطه مبنای عمل خواهد بود.

۶) قبل از ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرح های جامع و تفصیلی شهرداری باید ضمانت لازم را اخذ نماید. شایان ذکر است معادل ۱۰٪ عوارض مربوط به حق استفاده نقداً به حساب سپرده شهرداری واریز یا ضمانت نامه بانکی اخذ، چنانچه متقاضی تا ۳ ماه پس از تصویب حق استفاده توسط کمیسیون مربوطه نسبت به مصالحه قطعی اقدام ننماید سپرده وی به نفع شهرداری ضبط و شهرداری مطابق مصالحه نامه اقدام خواهد نمود. در صورت انصراف متقاضی از حق استفاده، ضمن اخذ تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه مجدد حق استفاده و ارجاع پرونده به کمیسیون ماده۵ با کمیته تغییرات اساسی طرح های جامع و تفصیلی، سپرده وصول شده با کسر کارمزد مسترد خواهد شد.

۷) در صورتی که کاربری و تراکم ملکی در طرح قبلی مجاز و شهرداری خدماتی مانند پروانه ساختمانی و غیره صادر نموده در صورت حق استفاده آن، شهرداری بدون دریافت هرگونه وجهی پرونده را جهت حق استفاده به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرح های جامع و تفصیلی به منظور حق استفاده ارسال خواهد نمود.

۸) اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود بعد از اخذ عوارض یا سهم ورود به محدوده شهر از بابت کاربری سهمی دریافت نخواهد شد.

۹) املاکی که بر اساس طرح توسعه شهری دارای کاربری شناور از جمله تجاری می باشند مشمول پرداخت این عوارض می باشند.

۱۰) در مجتمع های تجاری و خدماتی، علاوه بر فضای باز طبقات، راهروی جلوی مغازه ها، سرویس بهداشتی و نمازخانه مشمول پرداخت عوارض حق استفاده تجاری نبوده صرفاً عوارض پذیره از آنها قابل وصول است.

۱۱) معابر داخل سهم مالک (اختصاصی قطعات مالک) علاوه بر سهم شهرداری، توسط مالک در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

۱۲) در صورت ابقای اعیانی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ از بابت ارزش افزوده و تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی و اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی شهر ۴۰٪ عوارض جدول این ماده (از بابت تغییر استفاده) محاسبه و وصول خواهد شد. در صورت حق استفاده پس از ابقاء از طریق کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی یا طرح مصوب جدید، عوارض این بند به نسبت ۵۰٪ زمان مراجعه محاسبه و وصول خواهد شد.

۱۳) در مواردی که با تغییر طرح قبلی در طرح توسعه شهری جدید نوع کاربری ملکی تغییر شده باشد از بابت ارزش افزوده ملک و تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی و اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی شهر ۵۰٪ عوارض این ماده (از بابت حق استفاده) به هنگام اخذ خدمات وصول خواهد شد.

۱۴) اخذ تعهد در انصراف از درخواست حق استفاده برای حق استفاده جدید و ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی جهت برگشت به کاربری اولیه باشد.

۱۵) مراحل مربوط به حق استفاده و محاسبه عوارض آن منوط به درخواست مالک و عقد صلح نامه بین درخواست کننده و شهرداری می باشد.

جدول سهم شهرداری از حق استفاده از خدمات شهرداری و تفکیک بالای ۵۰۰ مترمربع

ماده ۱۶: سهم ارزش افزوده ورود املاک به محدوده شهر (سال ۹۸)

الف) اراضی وارد شده به محدوده شهر

از بابت کلیه املاکی که بنا به مقتضیات هر شهر یا طی مراحل قانونی به محدوده شهر وارد می شوند علاوه بر تأمین و واگذاری سرانه فضای عمومی و خدماتی و تأمین اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی، در اجرای تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک و ... معادل ۱۰٪ کل ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

تبصره ۱: مطالبه عوارض (یا سهم) این ماده توسط شهرداری از تاریخ تصویب قانون تعیین وضعیت املاک مصوب سال ۱۳۶۷/۸/۲۹ و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

تبصره ۲: اولویت واگذاری مطالبات این ماده به شهرداری سهمی از ملک بوده که در صورت عدم امکان واگذاری ملک یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد: مقدار ۱۰ درصد سهم شهرداری به صورت عوارض دریافت خواهد شد.

تبصره ۳: حفظ باغات و توسعه آن ها در اولویت اول برنامه های فضای سبز شهرداری می باشد در صورت حفظ املاک مزروعی و باغ از سوی مالک و درخواست گواهی معامله با اخذ تعهد ثبتی از خریدار مبنی بر حفظ کاربری قبل از ورود به محدوده شهر و درج آن در گواهی معامله: سهم فوق از طرف شهرداری مطالبه نخواهد شد و در صورت تغییر کاربری به میزان ۵٪ کل ملک بعنوان سهم عوارض ارزش افزوده بابت ورود به محدوده شهر اخذ خواهد شد و در مراجعات بعدی و در صورت درخواست خدمات از جمله تغییر کاربری، تفکیک، احداث ساختمان و ... حقوق شهرداری برابر ضوابط مربوطه وصول خواهد شد.

تبصره ۴: اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود.

ب) املاک دارای ساختمان وارد شده به محدوده یا حریم شهر

چنانچه ملکی خارج از محدوده یا حریم شهر واقع و اعیانی غیرمجاز احداث و بعداً وارد محدوده شهر شوند. بعد از رسیدگی به تخلفات ساختمانی آن از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۹۹ قانون شهرداری (اعیانی های خارج از حریم شهر) یا ماده ۱۰۰ (اعیانی های خارج از محدوده و داخل حریم شهر) و در صورت ابقاء و یا بلامانع شناخته شدن اعیانی آن، از بابت مزایای (ارزش افزوده) ورود املاک دارای اعیانی به محدوده شهر معادل ۱۰٪ کل عرصه ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

الویت واگذاری مطالبات این ماده طبق تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک ... به شهرداری سهمی از ملک بوده و در صورت عدم امکان واگذاری ملک (یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد) ۱۰ درصد سهم شهرداری به شرح زیر دریافت خواهد شد.

۸) اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود سهم ورود به محدوده شهر و از بابت کاربری سهم دریافت نخواهد شد.

۹) برای کاربریهای زراعی، باغ و برای کاربریهای مورد استفاده صنعتی، کارگاهی و تولیدی ۵٪ سهم این ماده تعیین می گردد.

نحوه محاسبه سهم ارزش افزوده ورود املاک به محدوده شهر (بندهای الف و ب این ماده)

قیمت کارشناس رسمی ذیربط با تعیین شهرداری وصول خواهد شد. در صورت اعتراض طرفین (اعتراض شهرداری به عهده گروهی متشکل از کارشناسان مرتبط خواهدبود) به قیمت کارشناس رسمی، موضوع تعیین قیمت به ترتیب به هیأت سه و بعد پنج نفر با پرداخت هزینه کارشناسی توسط معترض ارجاع خواهد شد.

قیمت کارشناسی احصاء شده توسط کارشناسان شهرداری بررسی و در صورت وجود مغایرت با قیمت واقعی و روز محل اعتراض خواهد شد.

تبصره ۱: اخذ سهم این ماده در مورد ساختمان ها، با درخواست مالک برای ورود به محدوده شهر علاوه بر جریمه تخلفات ساختمانی و عوارض مربوطه می باشد.

تبصره ۲: به ساختمان های روستاهای وارده به محدوده شهر عوارض این ردیف تعلق نمی گیرد. ضمناً بعد از ورود به محدوده شهر هرگونه اقدام عمرانی اعم از تفکیک و احداث و... مطابق ضوابط زمان مراجعه عمل خواهد شد.

ماده ۱۶: سهم شهرداری از بابت اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (تفکیک و افراز) و ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری (سال ۹۹)

قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر و با درخواست مالک، تفکیک اطلاق می شود. بنابراین تقسیم یک ملک به دو یا چند قطعه در اثر عبور لوله های آب و گاز و دکل ها و تیرهای برق و مشابه آنها صورت می گیرد. تفکیک تلقی نشده و سهمی ندارد. بنابراین تفکیک به یکی از اشکال زیر انجام و مطالبات شهرداری مطابق این تعرفه وصول خواهد شد:

– تفکیک اراضی بایر یا اراضی دایر برای ساختمان سازی مسکونی در کاربری مربوط

– تفکیک اراضی غیرمسکونی – تفکیک باغات و مزارع به عنوان باغ و مزرعه

– تفکیک باغ و مزارع برای استفاده غیرباغ و مزرعه بعد از صدور مصوبه مرجع ذیصلاح

– تقسیم باغات و مزارع و کاربری های عمومی بدون طی مراحل قانونی چه دارای سند و یا فاقد سند در صورت ابقای اعیانی ها توسط آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ سهمی مطابق تعرفه عوارض محلی تعلق می گیرد.

– زمینی که از طریق ادارات دولتی به صورت اجاره به شرط تملیک و غیره در داخل حریم و محدوده شهر واگذار می شود مشمول این ماده می باشد.

– بر اساس قانون تعیین وضعیت املاک کلیه هزینه های آماده سازی اراضی تفکیک شده و پیاده روها و کوچه های مرتبط حاصل از تفکیک بر عهده مالک است.