

شماره ۹۶۰۱۴۵۵

۱۳۹۸/۵/۱۹

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران  
یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه  
۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۸۴۲ مورخ ۱۳۹۸/۵/۱ با موضوع: «ابطال بندهای ۹، ۱۵ و ۲۲ تعرفه  
عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان» جهت درج در روزنامه رسمی  
به پیوست ارسال می‌گردد.  
مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۵/۱ شماره دادنامه: ۸۴۲ شماره پرونده: ۱۴۵۵/۹۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای حیدر رئیسی

**موضوع شکایت و خواسته:** ابطال (۱) ماده ۹ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳  
شورای اسلامی شهر دامغان در خصوص عوارض حذف و یا کسری پارکینگ (۲) ماده ۱۵  
تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان در خصوص محاسبه عوارض  
تفکیک اراضی مسکونی - تجاری - اداری - صنعتی و ... و نرخ خدمات تفکیک اعیانی  
(۳) ماده ۲۲ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان در خصوص بهای  
خدمات شهرداری در قبال تقسیط بدهی مودیان  
**گردش کار:** شاکی به موجب دادخواستی ابطال مواد ۹، ۱۱، ۱۵ و ۲۲ از تعرفه  
عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان را خواستار شده و در جهت تبیین  
خواسته اعلام کرده است که:

«۱- تصویر مصوبات معترض عنه ۲- آراء شماره ۱۳۵۴ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۷، ۷۵۲ -  
۱۳۹۵/۹/۳۰، ۱۲۱۵ - ۱۳۹۴/۱۰/۲۹، ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و ۵۲ - ۱۳۹۵/۲/۷ مبنی بر  
غیرقانونی بودن وضع عوارض حذف و کسر پارکینگ همگی صادره از هیأت عمومی دیوان  
عدالت اداری ۳- نامه مورخ ۱۳۹۵/۵/۱۱ صادره از دیوان محاسبات کشور خطاب به شهرداری  
مبنی بر غیرقانونی بودن وضع عوارض حذف و کسر پارکینگ (استعلام آن) ۴- رأی شماره  
۱۷۸۹ - ۱۳۹۳/۱۰/۲۲ (در خصوص هزینه تقسیط عوارض و دیرکرد) صادره از هیأت  
عمومی دیوان عدالت اداری ۵- آراء شماره ۱۳۱۳ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰، ۶۳۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۰،  
۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ مبنی بر غیر قانونی بودن وضع عوارض تفکیک صادره از هیأت  
عمومی دیوان عدالت اداری ۶- آراء شماره ۲۴۷ - ۱۳۹۱/۶/۵ و ۲۲۹ - ۱۳۹۵/۳/۲۲  
صادر از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال اخذ عوارض ناشی از تغییر  
کاربری ۷- تصویر کارشناسی صورت گرفته در پرونده کلاسه ۹۵۰۵۴۶ مطروحه در شعبه  
دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان دامغان دال بر تعیین مصوبات اخذ عوارض معترض  
عنه از سوی شورای اسلامی شهر دامغان (درخواست استعلام آن) ۸- نامه شماره  
۹۵/۰۷۱۲۱/۷/۶۲ - ۱۳۹۵/۹/۱ صادره از سوی شهرداری دامغان (استعلام اصل آن از  
شهرداری دامغان) ۹- تصویر کارت ملی

با عنایت به مدارک پیوستی و باز هم متأسفانه شورای اسلامی شهر دامغان با تصویب  
ماده ۱۱ تعرفه عوارض محلی شهرداری دامغان در سال ۱۳۹۳ و برخلاف آراء شماره ۲۴۷ -  
۱۳۹۱/۶/۵، ۲۲۹ - ۱۳۹۵/۳/۲۲، ۶۹۹ الی ۷۰۴ - ۱۳۹۵/۱۰/۲۲ صادره از هیأت عمومی

ز - عرض زمین کم باشد به نحوی که امکان گردش ماشین داخل پارکینگ مقدور نباشد.  
ح - واحدهای تجاری خطی - محله‌ای و مجتمع‌های تجاری - خدماتی در معابر اصلی که امکان تأمین پارکینگ آنها مقدور نمی‌باشد.  
ط - عرض معبر کم باشد به نحوی که امکان گردش ماشین مقدور نباشد.  
ی - املاکی که مساحت عرصه آنها (عرصه بعد از تعریض) کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشد.  
ک - در صورتی که ملک به غیر از حالات ذکر شده و به گونه‌ای باشد که امکان تأمین پارکینگ مقدور نباشد. (...)

۲- عوارض حذف و یا کسری پارکینگ:

۱-۲- تعداد پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی و مسکونی و ... مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر تعیین می‌گردد.  
۲-۲- مساحت هر پارکینگ با توجه به ضوابط طرح تفصیلی شهر ۲۵ مترمربع می‌باشد.

۲-۳- کلیه مالکین اعم از حقیقی و حقوقی موظفند در زمان اخذ مجوز ساخت و یا تبدیل واحدها نسبت به تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای تبدیلی و یا مورد احداث مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر اقدام نمایند.

۲-۴- چنانچه موقعیت ملک به گونه‌ای باشد که امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز میسر باشد لیکن مالک از اجرای آن خودداری و یا نسبت به حذف پارکینگ‌های مشخص شده در نقشه و پروانه اقدام نماید موظف به پرداخت عوارض کسری و یا حذف پارکینگ‌های مورد نیاز علاوه بر جریمه تعیین شده از سوی کمیسیون ماده صد می‌باشد.

تبصره ۱: عوارض کسری و یا حذف اینگونه پارکینگها معادل دو برابر عوارض پارکینگ معمولی می‌باشد.

تبصره ۲: این بند مشمول کلیه املاکی که مساحت آن کمتر از یکصد مترمربع بوده و امکان تأمین پارکینگ مقدور می‌باشد نیز می‌گردد.

۲-۵ - مالکین کلیه املاکی که مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر و یا مصوبه کمیسیون ماده پنج و همچنین موارد تعیین شده در این ماده مجاز به پرداخت عوارض کسری پارکینگ مورد نیاز می‌باشند و یا بدون اخذ مجوز قانونی اقدام به احداث بنا - اضافه اشکوب و یا تبدیل یک واحد به دو یا چند واحد اقدام می‌نمایند در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در محل ملک، عوارض کسری پارکینگ آنها معادل ۱/۵ برابر عوارض پارکینگ معمولی تعیین می‌گردد.

تبصره: کلیه واحدهای مسکونی موجود که مالکین آن تقاضای اضافه اشکوب و یا تبدیل یک واحد به دو یا چند واحد را دارند و امکان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط جاری و وضعیت بنای موجود امکان‌پذیر نباشد عوارض کسری پارکینگ این گونه املاک تا دو واحد معادل ۱/۵ برابر و مازاد بر دو واحد معادل دو برابر پارکینگ معمولی تعیین می‌گردد.

۲-۶ - املاکی که مجوز کمیسیون ماده پنج آنها مبنی بر افزایش تراکم و یا تغییر کاربری مربوط به قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی تجدیدنظر شهر (۱۳۸۹/۱/۳۱) می‌باشد و تاکنون نسبت به اخذ مجوز احداث بنا اقدام ننموده‌اند کسری پارکینگ این واحدها مطابق بند ۲-۵ - تعیین می‌گردد.

۳-۶ - عوارض پارکینگ واحدهای تجاری واقع در کاربریهای مذهبی حداکثر تا ۲ واحد (معادل ۵۰ مترمربع) به میزان ۱٪ عوارض پارکینگ مناطق مربوطه تعیین می‌گردد.

۳- نحوه محاسبه عوارض پارکینگ:  $1/35 \times \text{تجاری} \rightarrow P = 70 (A)$

عوارض هر پارکینگ معادل ۷۰ برابر قیمت تراکم مشخص شده در هر یک از مناطق مختلف شهر (مطابق ماده ۱۰) تعیین می‌گردد.

هفتاد برابر قیمت تراکم مشخص شده در هر یک از مناطق مختلف شهر (مطابق ماده ۱۰) = عوارض حذف و یا کسری هر واحد پارکینگ

۲) ماده ۱۱: عوارض بر تغییر کاربریها [حق ارزش افزوده حاصله از تغییر کاربریها] از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان:

«ماده ۱۱: عوارض بر تغییر کاربریها (حق ارزش افزوده حاصله از تغییر کاربریها):

نظر به اینکه رعایت کلیه کاربریهای مصوب طرح تجدید نظر تفصیلی شهر و یا مصوبات کمیسیونهای ماده پنج شورای شهرسازی استان از سوی مالکین حقیقی و حقوقی و ادارات، ارگانها، نهادها و مؤسسات دولتی و خصوصی الزامی می‌باشد و تغییر کاربریهای مصوب مستلزم برخی اقدامات از سوی شهرداری از جمله موافقت با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ و دادن رأی مثبت به عنوان عضو کمیسیون و تلاش وی در جهت اخذ موافقت سایر اعضاء کمیسیون و پیگیری موضوع تا تحقق کامل آن را دارد و از طرفی بر اثر برخی از تغییر کاربریها موجبات تبدیل به احسن ملک مورد نظر و افزایش قیمت آن را

دیوان عدالت اداری مبادرت به اخذ عوارض افزوده ناشی از ارتقاء کاربری از شهروندان خود نموده در حالی که این موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی بوده و خارج از شمول ماده ۷۱ و همچنین بند ۱۶ از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ است چرا که این امر در زمره وظایف شورای اسلامی پیش‌بینی نشده است. از سوی دیگر شهرداری در تغییر کاربری خدمتی ارائه نمی‌نماید تا مستحق اخذ عوارض ناشی از آن باشد، بنابراین از این منظر هم برخلاف بند ۳ ماده ۲۹ قانون آیین‌نامه مالی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶ است. نتیجه اینکه وضع چنین عوارضی خارج از حدود اختیارات آن شورا بوده و شهرداری دامغان حق اخذ چنین عوارضی را تبعاً نخواهد داشت. علی هذا مستند با استعانت از خداوند متعال و در تحت آن با عنایت به مدارک پیوست و به دلیل مغایرت مصوبات فوق‌الذکر با آراء صادره متعدد مارالذکر و با استناد به ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تقاضای رسیدگی خارج از نوبت و ابطال مصوبات مذکور از زمان تصویب با استناد به ماده ۱۳ از قانون مارالذکر از محضر تان مورد استدعاست.

در راستای خواسته و مستند به ادله پیوست و ضمن تقاضای اخذ مدارک استنادی و استعلام آنها وفق تبصره ۲ ماده ۲۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان از مراجع مربوطه به استحضار آن مقام می‌رساند:

الف: شورای اسلامی شهر دامغان مطابق ماده ۹ مصوبه عوارض محلی شهرداری دامغان مصوب ۱۳۹۳ مبادرت به تعیین و نهایتاً اخذ عوارض حذف و کسری پارکینگ از شهروندان کرده است و این در حالی است که مستند به آراء متعدد صادره از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به دلیل مغایرت با قانون (تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری) و خارج بودن تعیین آن از حوزه وظایف و اختیارات شهرداریها و شوراهای شهر در خصوص شهرهای متعدد ابطال شده است. برخی از این آراء عبارتند از: ۱۷۷، ۱۴۷۸، بند و ۱۴۸۰ و ۱۴۸۱، ۱۴۷۹ - ۱۳۸۶/۱۲/۱۲، ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸، ۱۴۷۷ - ۱۳۹۱/۹/۱۸، ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۲/۱۲/۱۶، ۱۱۶ - ۱۳۹۲/۲/۲۳، ۱۲۱۵ - ۱۳۹۴/۱۰/۲۲، ۷۵۲ - ۱۳۹۵/۹/۳۰ و ۱۳۵۴ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ و همچنین نامه پیوست صادره از دیوان محاسبات کشور دایر بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض حذف و کسری پارکینگ توسط شهرداریهای استان سمنان.

ب: شورای مزبور همچنین با استناد به ماده ۲۲ تعرفه بهای خدمات شهرداری دامغان مصوب ۱۳۹۳ مبادرت به تعیین و نهایتاً اخذ هزینه تقسیط عوارض و دیرکرد از شهروندان کرده است و این در حالی است که مستند به رأی شماره ۱۷۸۹ - ۱۳۹۳/۱۰/۲۲ صادره از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به دلیل عدم وجود مهمل و نص صریح قانونی برای اخذ چنین عوارضی با وجود تبصره ۳ الحاقی به ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه و خروج آن از حوزه وظایف و اختیارات شوراهای شهر ابطال شده است.

پ: متأسفانه شورای اسلامی شهر دامغان برخلاف رأی شماره ۱۳۱۳ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰ صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با تصویب ماده ۱۵ تعرفه عوارض محلی شهرداری دامغان در سال ۱۳۹۳ مبادرت به اخذ عوارض و هزینه‌های تفکیک پلاکها نموده که با عنایت به رأی مارالذکر این امر نیز برخلاف قوانین موضوعه است.»

متن تعرفه‌های مورد اعتراض به قرار زیر است:

۱- ماده ۹: عوارض حذف و یا کسری پارکینگ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان

«ماده ۹: تعرفه عوارض حذف و یا کسری پارکینگ

۱- اخذ عوارض حذف و یا کسری پارکینگ در زمان صدور پروانه ساختمانی، اصلاحی، اضافه اشکوب - تبدیلی - تمدیدی، پایان کار و ... صورت می‌پذیرد و فقط در شرایط ذیل مجاز می‌باشد و در سایر موارد مالک مکلف به تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ با شرایط اعلامی در ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.

الف - ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته باشد که امکان دسترسی به محل اتومبیل رو وجود نداشته باشد.

ب - ساختمان در فاصله کمتر از ۵۰ متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۴ متر و بیشتر واقع شده باشد که امکان دسترسی به محل اتومبیل رو وجود نداشته باشد.

ج - ساختمان در محلی قرار گیرد که ورودی پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن سال که قطع آن ممنوع می‌باشد قرار گیرد.

د - ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.

ه - در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

و - ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

۷- تغییر کاربری از مسکونی و سایر کاربریهای عمومی به تأسیسات و تجهیزات شهری معادل ۵۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری تعیین می‌گردد.

۸- تغییر کاربری هر مترمربع زیرزمین واحدهای مسکونی از انباری و یا مسکونی به تجاری معادل ۷۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری تعیین می‌گردد.

۹- تغییر کاربری هر مترمربع از فضاهای عمومی و اداری به مسکونی معادل ۱۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری محاسبه می‌گردد.

۱۰- عوارض حق ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری باغات، اراضی مزروعی، فضای سبز و پارکینگ عمومی و سایر موارد کاربریهای مشابه به تجاری معادل ۱۳۰٪ تغییر کاربری مسکونی به تجاری محاسبه و وصول می‌گردد.

۱۱- عوارض حق ارزش افزوده تغییر کاربری قسمتی از فضای مذهبی به تجاری حداکثر تا دو واحد (مجموعاً معادل ۵۰ مترمربع) به میزان ۱٪ عوارض ارزش افزوده تجاری مناطق مربوطه تعیین می‌گردد.

۱۲- تغییر کاربری طبقه اول از مسکونی به تجاری معادل ۷۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری در همکف تعیین می‌گردد.

۱۳- تغییر کاربری طبقه دوم از مسکونی به تجاری معادل ۴۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری در همکف و از طبقات دوم به بالا معادل ۳۰٪ حق ارزش افزوده طبقه همکف تعیین می‌گردد.

۱۴- تبدیل بخشی از زیرزمین و یا همکف به آرایشگاه زنانه مشروط به سپردن تعهد محضری و با حفظ کاربری موجود و در صورت وجود دسترسی مستقل بلامانع می‌باشد و حق ارزش افزوده آن معادل ۳۰٪ حق ارزش افزوده تبدیل مسکونی به تجاری جهت هر مترمربع فضای مورد تبدیل تعیین می‌گردد بدیهی است این گونه واحدها مشمول پرداخت عوارض پذیره و حذف پارکینگ نمی‌گردند.

۱۵- تبدیل بخشی از زیرزمین و یا همکف به خیاطی زنانه مشروط به سپردن تعهد محضری و با حفظ کاربری موجود بلامانع می‌باشد لیکن حق ارزش افزوده آن معادل ۲۰٪ حق ارزش افزوده تبدیل مسکونی به تجاری جهت هر مترمربع فضای مورد تبدیل تعیین می‌گردد.

۱۶- در خصوص تغییر کاربری سایر موارد که در این تعرفه پیش‌بینی نشده است و احیاناً با تغییرات ایجاد شده در طرح تفصیلی جدید با آن مواجه خواهیم شد بر اساس توافق فی مابین شهرداری و مالک و اخذ مجوز از شورای شهر عمل می‌گردد.

۱۷- در محاسبه حق ارزش افزوده از فرمول زیر استفاده می‌شود.  $E = A \times N$  که در اینجا  $E =$  حق ارزش افزوده و  $A =$  قیمت یک مترمربع تراکم و  $N =$  ضریب در نظر گرفته شده جهت ارزش افزوده منطقه که در  $A$  ضرب می‌گردد.

تبصره ۱: املاک واقع در بر معابر و شوارع عمومی چنانچه با واسطه فضای سبز پارکینگ و یا هر نوع عارضه طبیعی و غیر طبیعی دیگری به خیابانهای اصلی که دارای قیمت منطقه‌ای بالاتری هستند مشرف شوند در محاسبات ارزش افزوده و سایر عوارض آنها با ۱۰٪ کاهش نسبت به معبر مورد نظر (اصلی) محاسبه و دریافت خواهد شد. مشروط به آن که در صورت چند بر بودن ملک پس از اعمال کاهش مذکور از قیمت منطقه‌ای معابر مجاور دیگر همین ملک کمتر نگردد.»

۳) ماده ۱۵: محاسبه عوارض تفکیک اراضی مسکونی - تجاری - اداری و صنعتی و ... نرخ خدمات تفکیک اعیانی از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان: «ماده ۱۵:

تعرفه محاسبه عوارض تفکیک اراضی مسکونی - تجاری - اداری - صنعتی و ... و نرخ خدمات تفکیک اعیانی

۱- عوارض هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری مسکونی - آموزشی - آموزش عالی - بهداشتی درمانی - مذهبی - فرهنگی - ورزشی - انبار و تأسیسات حمل و نقل - تأسیسات و تجهیزات شهری و پارکینگ معادل ۱۰۰٪ قیمت منطقه‌ای زمین تعیین می‌گردد.

۲- عوارض هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری تجاری - اداری - صنعتی - جهانگردی و پذیرایی و نظامی و انتظامی معادل ۴۰۰٪ قیمت منطقه‌ای زمین تعیین می‌گردد.

۳- عوارض تفکیک اراضی که کلاً با اصول بازرگانی اداره می‌شود و یا به نوعی تابع شرایط صنفی خاصی می‌باشد معادل ۴۰۰٪ قیمت منطقه‌ای زمین تعیین می‌گردد.

تبصره - عوارض تفکیک اراضی با سایر کاربریها که در این قسمت قید نگردیده است به استثناء کاربری کشاورزی و باغات مطابق بند ۱ محاسبه می‌گردد.

۴- نرخ خدمات هر مترمربع تفکیک اعیانی (آپارتمانی) با کاربری مسکونی معادل ۵۰٪ قیمت منطقه‌ای اعیانی

۵- نرخ خدمات هر مترمربع تفکیک اعیانی با کاربری تجاری - اداری - صنعتی و ... معادل ۷۰٪ قیمت منطقه‌ای اعیانی

فراهم می‌نماید که در نتیجه این افزایش قیمت با تلاش و پیگیری شهرداری تحقق می‌یابد. لذا بابت حق تلاش شهرداری در جهت تغییر کاربری املاک موصوف که مالکین آن از ارزش افزوده حاصله منتفع می‌گردند دستورالعمل ذیل تعیین و شهرداری مجاز می‌باشد جهت آن دسته از مالکین املاک بخش حقیقی و حقوقی که تقاضای تغییر کاربری ملک خود را دارند و حاضر به پرداخت حق و حقوق شهرداری (حق تلاش) به شرح ذیل می‌باشند پس از تنظیم صورتجلسه توافق اقدام نماید. در این صورت مالکین موظف به پرداخت حق ارزش افزوده تعیین شده جهت مناطق مختلف شهر می‌باشند.

۱- حق ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری هر مترمربع از اراضی مسکونی به تجاری در بلوکهای ۶ - ۷ - ۸ - ۹ - ۱۰ - ۱۱ - ۲۰ - ۲۲ - ۲۳ - ۲۶ از دفترچه قیمت منطقه‌ای دارائی برابر است با بیست و دو برابر قیمت فروش تراکم در مناطق مذکور (۲۲A)

۲- حق ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری هر مترمربع از اراضی مسکونی به تجاری در بلوکهای ۲ - ۳ - ۴ - ۱۲ - ۱۳ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ - ۲۱ - ۲۵ - ۲۷ - ۲۸ - ۲۹ از دفترچه قیمت منطقه‌ای دارائی برابر است با بیست برابر قیمت فروش تراکم در مناطق مذکور (۲۰A)

۳- حق ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری هر مترمربع از اراضی مسکونی به تجاری در بلوکهای ۱ - ۵ - ۱۴ - ۱۵ - ۱۶ - ۲۴ - ۳۰ - ۳۱ - ۳۲ - ۳۳ - از دفترچه قیمت منطقه‌ای دارائی برابر است با هجده برابر قیمت فروش تراکم در مناطق مذکور (۱۸A)

تبصره ۱: توضیح اینکه حق ارزش افزوده بلوک ۱۴ و ۳۰ فقط در بر بلوار صد دروازه معادل هجده برابر قیمت فروش تراکم و مابقی املاک واقع در همین بلوک معادل شانزده برابر قیمت فروش تراکم در منطقه می‌باشد.

تبصره ۲: در صورتی که مساحت واحد تجاری مورد نظر از ۲۰ متر تجاوز نماید، به شرط رعایت دهانه مجاز مشمول پرداخت ۱۰٪ ارزش افزوده جهت هر مترمربع مساحت اضافی خواهد بود.

تبصره ۳: حق ارزش افزوده خیابانهای ذیل الذکر با ۷۵٪ افزایش نسبت به ارزش افزوده مشخص شده در بلوکهای مربوطه تعیین می‌گردد.

الف - بر خیابان امام خمینی از میدان شهداء تا میدان امام خمینی و میدان شهداء و میدان امام (بلوکهای ۸-۱۱-۲۰-۲۲)

ب - بر خیابان شهید بهشتی از میدان امام تا تقاطع زرجوی شمالی و جنوبی (بلوکهای ۱۱ - ۲۶)

ج - بر خیابان خندق (بلوک ۱۱)

د - بر خیابان ابوریحان بیرونی .....

ه - بر خیابان شهداء از میدان شهداء تا تقاطع باغ جنت غربی (بلوک ۲۰)

و - بر خیابان باغ جنت از تقاطع خیابان شهداء تا میدان فرهنگ و میدان فرهنگ (بلوکهای ۲۰ - ۲۲ - ۲۳)

ز - بر خیابان محله نو از خیابان امام خمینی تا تقاطع باغ جنت (بلوک ۲۰)

ح - بر بلوار جنوبی از خیابان امام تا تقاطع خیابان باغ جنت (بلوکهای ۲۰ و ۲۲)

ط - بر خیابان فرهنگ از میدان امام تا میدان فرهنگ (بلوک ۲۲)

ی - بر بلوار شمالی از خیابان امام تا تقاطع ابوریحان (بلوکهای ۸ - ۱۱)

۴ - حق ارزش افزوده حاصله از تغییر کاربری - انباری - بهداشتی و حمام - اداری - نظامی و انتظامی - فرهنگی - مذهبی - ورزشی - درمانی و سایر کاربریها مشابه عمومی به تجاری معادل ۶۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری تعیین می‌گردد و چنانچه کاربریهای مذکور به کاربری صنایع و کارگاه تبدیل گردد معادل ۴۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری تعیین می‌گردد.

۵ - عوارض تبدیل کاربری هر مترمربع از باغات و اراضی مزروعی به مسکونی در صورتی که با عمل تفکیک به صورت توأمان صورت پذیرد (موضوع ماده ۲۰ این تعرفه یعنی قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها نیز اعمال شد) معادل ۳/۵ برابر قیمت تراکم منطقه‌ای (۳/۵A) و در صورتی که صرفاً تبدیل کاربری به تنهایی صورت پذیرد معادل ۴/۵ برابر قیمت تراکم منطقه‌ای (۴/۵A) محاسبه و وصول می‌گردد.

تبصره ۱: در رابطه با کاربریهای انباری - بهداشتی - حمام - اداری - نظامی و انتظامی - فرهنگی - مذهبی - ورزشی - درمانی و سایر کاربریهای مشابه عمومی که به مسکونی تبدیل می‌شوند چنانچه در رابطه با تبدیل کاربری وجهی دریافت نشده باشد عوارض تبدیل کاربری با همان ضرایب بند ۵ محاسبه و اخذ می‌گردد. در غیر این صورت چنانچه وجهی دریافت شده باشد با ضریب ۰/۷۵ محاسبه و وصول می‌گردد.

تبصره ۲: چنانچه در طرح تفصیلی کاربری مسکونی به فرهنگی و غیره تبدیل شده باشد و به هر دلیل به حالت اولیه آن برگردد هیچ وجهی از مالک دریافت نمی‌شود.

۶ - حق ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری و جهانگردی و پذیرایی به تجاری معادل ۳۰٪ حق ارزش افزوده مسکونی به تجاری تعیین می‌گردد.

۶- نرخ خدمات هر مترمربع تفکیک اراضی و اعیانی‌ها با کاربری مسکونی کمتر از حد نصاب تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی شهر (تا ۲۰ متر زیر حد نصاب) معادل ۱۲ برابر قیمت منطقه‌ای و بیشتر از ۲۰ مترمربع زیر حد نصاب معادل ۱۵ برابر قیمت منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

۷- نرخ خدمات هر مترمربع تفکیک اراضی و اعیانی‌ها با کاربری تجاری کمتر از حد نصاب تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی شهر (تا ۵۰ متر زیر حد نصاب) معادل ۱۸ برابر قیمت منطقه‌ای و بیشتر از ۵۰ متر زیر حد نصاب معادل ۲۸ برابر قیمت منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

۸- قیمت منطقه‌ای اعیانی عبارتست از قیمتی که از سوی اداره امور اقتصادی و دارایی جهت ساختمانها تعیین می‌گردد.

تبصره: عوارض تفکیک کلیه اراضی و املاکی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک (صدور سند مالکیت شش‌دانگی) صورت می‌پذیرد مطابق ردیفهای ذکر شده در این ماده محاسبه می‌گردد.

تبصره ۲: در تفکیک اعیانیها فضاهای مشاعی مشمول پرداخت عوارض تفکیک نمی‌گردد.

تبصره ۳: عوارض تفکیک اعیانی در هنگام صدور پایانکار وصول می‌گردد.

تبصره ۴: در اینجا قیمت منطقه‌ای و ارزش معاملاتی اعیانی مصوب سال ۱۳۹۲ ملاک عمل می‌باشد ضمناً در صورت تغییر قیمت منطقه‌ای و یا ارزش معاملاتی توسط کمیسیون مربوطه شهرداری می‌تواند در قالب لایحه جدید تغییرات را پیشنهاد نماید.

۱۰- تفکیک اراضی با کاربری کشاورزی و باغات واقع در محدوده شهر که طبق بند (ج) قانون حفظ باغات و اراضی مزروعی پس از طی مراحل قانونی به قطعات ۱۰۰۰ و ۲۰۰۰ متری با کاربری باغ و زمین مزروعی تفکیک می‌گردد معادل ۲۵٪ قیمت‌های مشخص شده در بند ۱ ماده ۱۵ تعیین می‌گردد.»

۴) ماده ۲۲: بهای خدمات شهرداری در قبال تقسیط بدهی مؤدیان از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان

#### تعرفه بهای خدمات شهرداری دامغان در سال ۱۳۹۳

شرح منابع	وضعیت کنونی (ریال)	پیشنهادی ۱۳۹۳ (ریال)	مصوب سال ۱۳۹۳ (ریال)
بهای خدمات شهرداری در قبال تقسیط بدهی مؤدیان			
به استناد بند ۲۶ از ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، و به جهت جبران هزینه‌های مرتبط با امر تقسیط بدهی مؤدیان تعرفه ذیل تعیین می‌گردد: بدهی‌های تا سقف ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از پرداخت این هزینه معاف می‌باشند. وصول این هزینه با نرخ ۱۵٪ و از طریق فرمول ذیل محاسبه خواهد شد. <b>(<math>T = T_0 \times (1 + R)^n</math>)</b> <b>۲۴۰۰</b>			
تبصره ۱: اخذ این هزینه بر اساس ماده ۳۲ آیین‌نامه مالی شهرداریهاست.			
تبصره ۲: در اجرای ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و اصلاح ماده ۳۲ آیین‌نامه مالی شهرداریها، شهرداری مجاز است مطالبات خود را پس از دریافت یک سوم مبلغ مورد مطالبه تقسیط نماید.			
تبصره ۳: در صورت تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط توسط بدهکاران به ازای هر ماه تأخیر ۳ درصد به عنوان خسارت تأخیر تعلق گرفته و به صورت روز شمار محاسبه و اخذ خواهد شد.	عین تعرفه و تبصره‌های مربوطه اجرا می‌شود.	عین تعرفه و تبصره‌های مربوطه پیشنهاد می‌شود.	عین تعرفه و تبصره‌های مربوطه تصویب شد.
تبصره ۴: معافیت یا تخفیف در خصوص این هزینه منوط به پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای شهر و یا راساً توسط شورای شهر می‌باشد.			
تبصره ۵: مؤدیانی که بدهی‌های سالانه خود را در مهلت مقرر پرداخت نمایند مشمول ۲٪ جریمه تأخیر یا دیرکرد به ازای هر ماه نسبت به مدت تأخیر خواهند بود. این جریمه شامل هر نوع بدهی اعم از عوارض یا بهای خدمات می‌باشد.			

رسیدگی به موضوع از جمله مصادیق حکم ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ تشخیص نشد.

پرونده در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ به هیأت تخصصی شوراهای اسلامی ارجاع می‌شود و هیأت مذکور در خصوص خواسته شاکی، ماده ۱۱ تحت عنوان عوارض تغییر کاربری (حق ارزش افزوده

حاصله از تغییر کاربری) مصوب شورای اسلامی شهر دامغان در سال ۱۳۹۳ را مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات ندانسته است و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۷۴ - ۱۳۹۸/۳/۸ رأی به رد شکایت شاکی صادر کرده است. رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعیت یافته است.

رسیدگی به بندهای ۹، ۱۵ و ۲۲ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر دامغان در دستور کار هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۵/۱ با حضور معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

#### رأی هیأت عمومی

۱- با توجه به آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض بر کسری، حذف یا عدم تأمین پارکینگ در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است بنابراین ماده ۹ تعرفه عوارض حذف و یا کسری پارکینگ سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر دامغان به دلائل مندرج در رأی شماره ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۳/۲/۱۶ و رأی شماره ۵۷۳ - ۱۳۹۶/۶/۱۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

۲- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای تفکیک عرصه و اعیان و کسری حد نصاب در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین ماده ۱۵ تعرفه محاسبه عوارض تفکیک اراضی مسکونی - تجاری - اداری - صنعتی و ... و نرخ خدمات تفکیک اعیانی مصوب شورای اسلامی شهر دامغان در سال ۱۳۹۳ به دلائل مندرج در رأی شماره ۹۷ - ۱۳۹۵/۲/۲۸ و ۹۶۹ - ۱۳۹۵/۱۰/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

۳- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی تجویز اخذ مبلغ اضافی تحت عنوان کارمزد و غیره در تقسیط عوارض قبل از تصویب قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر مصوب ۱۳۹۴/۲/۹ در مصوبات شوراهای اسلامی مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است بنابراین ماده ۲۲ تعرفه بهای خدمات شهرداری دامغان در سال ۱۳۹۳ تحت عنوان بهای خدمات شهرداری در قبال تقسیط بدهی مؤدیان مصوب شورای اسلامی شهر دامغان به دلائل مندرج در رأی شماره ۱۷۸۹ - ۱۳۹۳/۱۰/۲۲ مغایر قانون و خارج از اختیارات است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مرتضی علی اشراقی