

متأسفانه در چند سال اخیر شاهد این موضوع بوده‌ایم که مالک علاوه بر پرداخت جرایم، از طرف شهرداری و به موجب مصوبات شورای شهر ملزم به پرداخت عوارض بعد از کمیسیون می‌گردد در حالی که مصوبات مذکور خلاف قوانین آمره بوده چرا که به موجب بند ۲۶ ماده ۷۱ شوراهای اسلامی و انتساب شهرداران، شوراهای شهر حق تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته را دارد به همین جهت به موجب دادنامه شماره ۱۸۱۸ - ۱۳۹۳/۱۱/۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض چنانچه منوط به ارائه خدمات نباشد تشخیص داده شده و از آنجا که به موجب ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، شهرداریها مکلف شده‌اند که از انجام تخلفات ساختمانی جلوگیری نمایند و موضوع را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع دهند و بدین نحو قانونگذار از ارائه هر نوع خدماتی توسط شهرداری به تخلفات ساختمانی ممانعت نموده و از طرفی نیز اصولاً شهرداری خدماتی در این زمینه ارائه نمی‌دهد که مستحق دریافت عوارض باشد و مضافاً اینکه موضوع تخلفات ساختمانی نیز در ماده فوق‌الذکر نسبت به آن تعیین تکلیف گشته است و در ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی هم اخذ هرگونه وجهی خارج از چارچوب قانونی را توسط ارگانه‌های ذیربط من جمله شهرداریها ممنوع اعلام شده است به همین جهت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به کرات و در آرای متعدد و مختلف به شرح ذیل اخذ عوارض بعد از کمیسیون را خارج از حدود اختیارات شورای شهر دانسته و نسبت به ابطال آن اقدام کرده است.

لذا تعرفه عوارض شهرداری کمال شهر مصوب ۱۳۹۵ و ۱۳۹۱ در بند ۱۰ ماده ۱، مواد ۳، ۵، ۶، ۸، ۱۲، ۱۰، ۱۳ و ۱۶ از هر دو دفترچه و بند ۳ قسمت توضیحات ماده ۱ دفترچه مصوب ۱۳۹۵ نسبت به مصادیق و موارد مربوط به تخلفات ساختمانی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌گردد و به شهرداری اجازه اخذ عوارض بعد از کمیسیون را خواهد داد خلاف قانون و خروج از اختیارات واصله می‌باشد به همین جهت تقاضای ابطال آن را دارم.

۱- دادنامه شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۷/۱۴ مبنی بر ابطال بخشنامه معاون شهرسازی و معماری در خصوص اخذ عوارض اضافه تراکم، تغییر کاربری و زیربنا و پذیره علاوه بر تخلفات ساختمانی.

۲- دادنامه شماره ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر اردبیل در خصوص وضع عوارض مازاد تراکم، کسری فضای آزاد و ارزش افزوده به جهت تخلفات ساختمانی

۳- دادنامه شماره ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۱۸ مبنی بر ابطال مصوبات شورای شهر بوشهر نسبت به اخذ عوارض کسر پارکینگ.

۴- دادنامه شماره ۱۵۲۹ - ۱۳۹۳/۹/۲۴ مبنی بر ابطال مصوب شورای شهر اردبیل در خصوص عوارض کسری فضای آزاد به جهت تخلفات ساختمانی

۵ - دادنامه شماره ۵۲ - ۱۳۹۵/۲/۲۷ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر شاهرود در خصوص وضع عوارض کسری پارکینگ به جهت تخلفات ساختمانی

۶ - دادنامه شماره ۲۴۲ - ۱۳۹۵/۴/۱ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر کرج در قسمت وضع کلیه عوارض تخلفات ساختمانی

۷- دادنامه شماره ۱۳۵۶ الی ۱۳۵۹ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۷ در خصوص ابطال مصوبه شورای شهر ملایر و تبریز و در قسمت عوارض زیر بنا، پذیره، اضافه تراکم، تغییر کاربری، عوارض فضای سبز و عوارض ایمنی

۸ - دادنامه شماره ۱۳۵۵ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر ملایر در قسمت عوارض پیش‌آمدگی و بالکن، حق‌النظاره، عوارض مازاد، تفکیک اعیانی و فضای سبز ملی ناشی از تخلفات ساختمانی و مربوط به بعد از کمیسیون می‌باشد.

قسمت دوم شکواییه: قضات همان گونه که مستحضر هستید به موجب ماده ۵ قانون تجمیع عوارض شوراهای اسلامی در چارچوب قانون شورا مصوب ۱۳۷۵ مجاز به وضع عوارض محلی می‌باشند و در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها نیز صرفاً صورت ارائه خدمات از سوی شهرداری اجازه وضع عوارض داده شده است و از آنجا که در مورد تفکیک عرصه شهرداریها ارائه دهند خدماتی نمی‌باشند و این موضوع نیز در آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره‌های ۱- دادنامه شماره ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر شیراز ۲- دادنامه شماره ۶۳۴ - مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۰ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر گرگان ۳- دادنامه شماره ۱۳۱۲ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰ مبنی بر ابطال مصوبه شورای شهر هشتگرد همگی نسبت وضع عوارض تفکیک و افراز عرصه و به جهت مغایرت با ماده ۴ قانون تنظیم مقررات مالی دولت و خروج شورا از حدود اختیارات باطل شده و از طرفی تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها نیز در خصوص زمینهای بالای ۵۰۰ متر و آن هم در جهت تأمین سرانه عمومی می‌باشد و استناد به تبصره مذکور به منظور وضع عوارض محمل قانونی ندارد و در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیان هم موضع در

شماره ۹۶۰۰۸۸۲

بسمه تعالی

جناب آقای اکبریور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران
با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۱۰ مورخ ۱۳۹۸/۲/۳ جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.
مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۲/۳ شماره دادنامه: ۱۰۱ شماره پرونده: ۸۸۲/۹۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقای محمدعلی جمشیدی پنجگی با وکالت آقای برومند حسینی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال (۱) بند ۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض مازاد بر تراکم

(۲) بند ۵ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض حذف پارکینگ

(۳) بند ۷ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض تفکیک عرصه و اعیانی در کاربریهای مختلف

(۴) ردیف (ب) بند ۱۲ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سال ۱۳۹۱ در خصوص عوارض ابقای ساختمان

(۵) ردیف (د) و (۱۲/۱) بند ۱۲ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض ابقای ساختمان

(۶) بند ۱۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض حق‌النظاره مهندسی ناظر

(۷) بند ۱۶ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کمال شهر در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در خصوص عوارض فضای سبز شورای اسلامی شهر کمال شهر

گردش کار: آقای برومند حسینی به وکالت از آقای محمدعلی جمشیدی به موجب دادخواستی ابطال تعرفه‌های فوق‌الذکر را از تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

سلام علیکم

احتراماً موکل اینجانب به موجب وکالتنامه‌های فروش شماره ۴۵۲۳۹، ۴۹۵۲۶، ۲۱۵۸۱، ۲۰۲۹۹، ۲۴۶۰۰ مبادرت به خرید ۶ دانگ یک قطعه زمین از پلاک ثبتی ۱۳۷ اصلی از ۱۱۱۲ فرعی قطعه ۳۸۵ واقع در کمال شهر کرج می‌نماید و در تاریخ ۱۳۹۳/۱/۱۹ و از طریق وکالت‌های فوق مبادرت به اخذ پروانه ساختمانی شماره ۹۳/۲۰/۴۶۱ نموده و نهایتاً به علت تخلفات ساختمانی موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و به موجب رأی قطعی کمیسیون تجدیدنظر مورخ ۱۳۹۴/۲/۲۷ به پرداخت مبلغ ۷۱۵ میلیون تومان محکوم و متعاقباً و در تاریخ ۱۳۹۴/۴/۳۱ از سوی واحد درآمد شهرداری به عنوان عوارض بعد از کمیسیون برگی تنظیم می‌گردد که موکل می‌باید علاوه بر پرداخت جریمه فوق مبلغی حدوداً نزدیک به ۱۸۵ میلیون تومان دیگر به عنوان عوارض بعد از کمیسیون اعم از مسکونی، تجاری، پذیره، تفکیک، بالکن و پیش‌آمدگی، حق‌النظاره فضای سبز و ایمنی ساختمان پرداخت نماید. شرح شکواییه قسمت اول:

قضات هیأت عمومی دیوان عدالت اداری همان گونه که مستحضردر خصوص تخلفات ساختمانی و انجام اقدامات خلاف پروانه، مغایر با اصول فنی و شهرسازی، ایمنی و بهداشتی تکلیف در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مشخص و می‌باید رأی به اخذ جریمه یا اعاده به وضع سابق آن هم توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ (بدوی و تجدیدنظر) داده شود اما

صلاحیت اداره ثبت بوده و عوارض مربوطه هم به موجب ماده ۱۵۰ قانون ثبت بر اساس ارزش معاملاتی روز ملک از مالک اخذ می‌گردد. لذا شهرداری در این مورد ارائه‌دهنده خدماتی نمی‌باشد و از طرفی بین صدور پایان کار و تفکیک اعیانی فاصله زمانی بوده و اخذ عوارض تفکیک اعیان زمان صدور پایان کار در حالی که هنوز تفکیکی انجام نشده غیرموجه است و این موضوع نیز در دادنامه شماره ۹۷-۱۳۹۵/۳/۲۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تأیید گردیده و مصوب شورای شهر گرگان در قسمت اخذ عوارض تفکیک عرصه و اعیان ابطال شده است لذا ماده ۷ تعرفه عوارض شورای شهر کمال شهر مصوب ۱۳۹۵ و ۱۳۹۱ نیز خلاف قانون و خارج از اختیارات این شورا می‌باشد و تقاضای ابطال آن را دارم.»

متن تعرفه‌ها در قسمتهای مورد اعتراض به قرار زیر است:

«الف) بند ۳: عوارض مازاد بر تراکم در سال ۱۳۹۱:

۳- عوارض مازاد بر تراکم مجاز: برای محاسبه عوارض مازاد بر تراکم مجاز با کاربریهای مختلف که برابر ضوابط پیش‌بینی شدن در دفترچه طرح‌های و طرح جامع و همچنین در صورتی که املاک واقع در حوزه شهر نیاز به افزایش تراکم داشته باشند، هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیته فنی طرح‌های هادی یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$K \times P \times S$$

K = ضریب املاک با کاربری‌های مختلف می‌باشد.

P = قیمت منطقه‌بندی زمین

S = مساحت مربوط به افزایش تراکم

ضریب K برای واحدهای مسکونی با تراکم کم ۴ و با تراکم متوسط ۷ با تراکم زیاد ۸ ضریب بناهای تجاری ۱۲ و بناهای صنعتی و کارگاهی ۹ و بناهای اداری ۸ و سایر کاربری‌ها نیز ۳ تعریف شده است.

تبصره: بدیهی است در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص به مؤدی بایستی مسترد گردد.

تبصره: در صورت پرداخت مجموع جریمه ماده ۱۰۰ به اضافه عوارض بعد از کمیسیون به صورت نقد به حساب شهرداری ضریب به صورت $1/2K$ معادل نصف محاسبه و وصول خواهد شد.»

«بند ۳: عوارض مازاد بر تراکم در سال ۱۳۹۵:

۳- عوارض مازاد بر تراکم مجاز: برای محاسبه عوارض مازاد بر تراکم مجاز با کاربریهای مختلف که برابر ضوابط پیش‌بینی شدن در دفترچه طرح‌های و طرح جامع و همچنین در صورتی که املاک واقع در حوزه شهر نیاز به افزایش تراکم داشته باشند، هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیته فنی طرح‌های هادی یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری علاوه بر عوارض پذیره و پایه از فرمول زیر استفاده می‌شود:

الف) برابر ضوابط پیش‌بینی شدن در دفترچه طرح‌های و طرح جامع

$$K \times P \times S$$

K = ضریب املاک با کاربری‌های مختلف می‌باشد.

P = قیمت منطقه‌بندی زمین

S = مساحت مربوط به افزایش تراکم

ضریب K برای واحدهای مسکونی با تراکم کم ۵ و با تراکم متوسط ۹ با تراکم زیاد ۱۰ ضریب بناهای تجاری ۱۷ و بناهای صنعتی و کارگاهی ۱۳ و بناهای اداری ۱۱ و سایر کاربری‌ها نیز ۴ تعریف شده است.»

«ب) بند ۵: عوارض حذف پارکینگ در سال ۱۳۹۱:

۵- عوارض حذف پارکینگ: برای محاسبه عوارض حذف پارکینگ در صورتی که هنگام صدور پروانه احداث بنا، امکان تأمین پارکینگ مطابق دستورالعملهای شماره ۲۳۳۱/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۲/۷ و ۱۰۷۴۰/۱/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۶/۴ وزارت کشور برای مالکین فراهم نباشد، شهرداری می‌بایست نسبت به وصول عوارض حذف پارکینگ به شرح ذیل عمل نماید.

$$K \times P \times (25 \text{ مترمربع})$$

در فرمول مذکور: K = ضریب مربوط به بناهای با کاربری‌های مختلف می‌باشند.

P = همان قیمت منطقه‌بندی زمین می‌باشد.

ضریب K برای واحدهای مسکونی عدد ۶ و واحدهای تجاری عدد ۱۲ و واحدهای صنعتی و مشاغل مزاحم شهری و اداری عدد ۸ و سایر بناها عدد ۴ تعریف شده است. تبصره ۱: مترائ مربوط به هر واحد پارکینگ با توجه به ضوابط پیش‌بینی شده در طرح‌های یا تفصیلی هر شهرداری محاسبه می‌شود.

تبصره ۲: در مواردی که پارکینگ حذف شده در کمیسیون ماده صد مشمول جریمه گردیده عوارض حذف پارکینگ محاسبه نخواهد شد.»

«بند ۵ عوارض حذف پارکینگ در سال ۱۳۹۵:

۵- عوارض حذف پارکینگ: برای محاسبه عوارض حذف پارکینگ در صورتی که هنگام صدور پروانه احداث بنا، امکان تأمین پارکینگ مطابق دستورالعملهای شماره ۲۳۳۱/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۲/۷ و ۱۰۷۴۰/۱/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۶/۴ وزارت کشور برای مالکین فراهم نباشد، شهرداری می‌بایست نسبت به وصول عوارض حذف پارکینگ به شرح ذیل عمل نماید.

$$K \times P \times (25 \text{ مترمربع})$$

در فرمول مذکور: K = ضریب مربوط به بناهای با کاربری‌های مختلف می‌باشند.

P = همان قیمت منطقه‌بندی زمین می‌باشد.

ضریب K برای واحدهای مسکونی عدد ۳۰ و واحدهای تجاری عدد ۵۰ و واحدهای صنعتی و مشاغل مزاحم شهری و اداری عدد ۳۶ و سایر بناها عدد ۸ تعریف شده است. تبصره ۱: مترائ مربوط به هر واحد پارکینگ با توجه به ضوابط پیش‌بینی شده در طرح‌های یا تفصیلی هر شهرداری محاسبه می‌شود.

تبصره ۲: در مواردی که پارکینگ حذف شده در کمیسیون ماده صد مشمول جریمه گردیده عوارض حذف پارکینگ محاسبه نخواهد شد.»

«ج) بند ۷: عوارض تفکیک عرصه و اعیانی در کاربریهای مختلف در سال ۱۳۹۱:

۷/۱: برای محاسبه عوارض تفکیک عرصه املاک مجاز: با کاربریهای مختلف با تقاضای مالک و با رعایت ضوابط فنی و شهرسازی از فرمول ذیل استفاده می‌شود:

$$S \times p \times K \text{ (R) ضریب} \times \text{مساحت} \times \text{ضریب}$$

ضریب برای اراضی با کاربریهای مختلف عبارتند از:

مسکونی با تراکم کم = ۳۰٪ تجاری = ۱۲۰٪

مسکونی با تراکم متوسط = ۵۰٪ اداری = ۵۰٪

مسکونی با تراکم ویژه = ۷۰٪ صنعتی و مشاغل مزاحم شهری = ۱۰۰٪

کشاورزی و باغات = ۱۰٪ سایر موارد = ۲۰٪

۷/۲: برای محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان (تبدیل واحد) املاک غیرمجاز:

تبصره ۱: با توجه به تبصره ۳ قانون اصلاح ماده ۱۰۱ شهرداریها که در سال ۱۳۹۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و مطابق آن شهرداری می‌تواند برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع دارای سند شش‌دانگ تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را در اثر تفکیک و افراز دریافت نماید یا قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. لذا در راستای لایحه و مجوز این شهرداری در خصوص صدور پروانه بر روی املاک با سند عادی (قولنامه ای)، همچنین عرصه بناهای مطروحه در کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداریها و ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت که به صورت غیرمجاز تفکیک عرصه نموده‌اند جهت جلوگیری از اتلاف وقت و تحمیل هزینه کارشناسی معادل نسبی از برآورد کارشناسی با ضریب ارزش معاملاتی دفترچه دارایی به شرح فرمول ذیل محاسبه و وصول می‌گردد.

ضوابط تفکیک متناسب با نوع کاربری بر اساس دفترچه‌های یا جامع هر شهر توسط واحد فنی و شهرسازی شهرداریها تعیین می‌شود.

با مترائ حدنصاب تفکیک ضریب \times ارزش منطقه‌ای \times مساحت عرصه $\text{(R) } S \times P \times K$

زیرحدنصاب تفکیک ضریب \times ارزش منطقه‌ای \times مساحت عرصه $\text{(R) } S \times P \times 2K$

K برای مسکونی ۸، تجاری ۱۶، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۱۱، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۶، سایر کاربریها و حریم ۱۴ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی

تبصره ۲: اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان، لوله‌های آبرسانی، گازرسانی و دکل‌های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارض برابر تعرفه مجاز محاسبه خواهد شد.

تبصره ۳: در خصوص عرصه املاک تفکیک شده قبل از تأسیس شهرداری که بنای محصور منطبق با عکس هوایی در نقشه طرح‌های (سال ۱۳۷۵ زمان تأسیس شهرداری) موجود باشد عوارض تفکیک به صورت مجاز محاسبه می‌شود. در صورت تفکیک مجدد که مغایر با وضعیت فوق و همچنین بدون موافقت شهرداری صورت گیرد، غیرمجاز تلقی خواهد شد و جهت مترائ بیش از پانصد متر مطابق تبصره یک و کمتر از پانصد متر نصف عوارض مربوطه اخذ خواهد شد.»

«بند ۷: عوارض تفکیک عرصه و اعیانی در کاربریهای مختلف در سال ۱۳۹۵:

۷/۱: برای محاسبه عوارض تفکیک:

تبصره ۱: با توجه به تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها که در سال ۱۳۹۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و مطابق آن شهرداری می‌تواند برای تأمین سرانه

عمومی و خدماتی در اراضی با مساحت بیش از پانصد مترمربع دارای سند ششدانگ تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را در اثر تفکیک و افراز دریافت نماید یا قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. لذا در راستای قانون مذکور و مجوز این شهرداری در خصوص صدور پروانه بر روی املاک با سند عادی (قولنامه)، همچنین عرصه بناهای مطروحه در کمیسیونهای ماده صد شهرداریها و ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت به صورت غیرمجاز تفکیک عرصه شده و صورتجلس تفکیکی به تأیید شهرداری نرسیده است جهت تأمین سرانههای عمومی مورد نیاز اینگونه املاک قدرالسهم آنها براساس برآورد کارشناسی معادل آن متناسب با ارزش معاملاتی دفترچه دارایی و ضرایب تعیین شده به شرح فرمول زیر محاسبه و وصول می‌گردد.

ضوابط تفکیک متناسب با نوع کاربری بر اساس دفترچه‌های یا جامع هر شهر توسط واحد فنی و شهرسازی شهرداریها تعیین می‌شود.

تفکیک ضریب \times ارزش منطقه‌ای \times مساحت عرصه $\times P \times K \times S$
تبصره ۲: در خصوص عرصه املاک تفکیک شده متناسب با بنای محصور منطبق با عکس هوایی و نقشه موجود به تفکیک سالهای مورد اشاره ضریب K تعیین و محاسبه و وصول خواهد شد.

۱- قبل از تأسیس شهرداری سال شهریور ۱۳۷۵:

K برای مسکونی ۵، تجاری ۱۰، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۸، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۴، سایر کاربریها و حریم ۹ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی

۲- از شهریور ۱۳۷۵ تا پایان ۱۳۸۵:

K برای مسکونی ۱۰، تجاری ۲۰، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۱۴، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۸، سایر کاربریها و حریم ۱۸ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی

۳- از سال ۱۳۸۶ تا پایان ۱۳۹۰:

K برای مسکونی ۲۵، تجاری ۵۰، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۳۰، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۲۰، سایر کاربریها و حریم ۴۳ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی

۳- از سال ۱۳۹۱ به بعد: با توجه به حاکمیت تبصره ۳ قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ شهرداریها املاک بالای ۵۰۰ مترمربع دارای سند ششدانگ مطابق قانون مذکور عمل می‌شود و املاک دارای سند ششدانگ زیر ۵۰۰ مترمربع به شرح ذیل خواهد بود:

K برای مسکونی ۴۰، تجاری ۸۰، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۶۲، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۳۰، سایر کاربریها و حریم ۷۰ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی

تبصره ۳: اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان، لوله‌های آبرسانی، گازرسانی و دکل‌های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارض برابر بند (۱) تبصره ۲ محاسبه خواهد شد.

«د» بند ۱۲: عوارض ابقای ساختمان در سال ۱۳۹۱:

ب: در کاربری غیرمربوط علاوه بر جرایم، معادل ۱/۵ برابر عوارض احداث بنا مشابه عوارض صدور پروانه ساخت

د: در خصوص آن دسته از بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری که بنای غیرمجاز برابر آرای کمیسیون ماده ۹۹ و ۱۰۰ منجر به پرداخت جریمه شده اند، عوارض متعلقه به ماخذ ۱۰٪ مشابه عوارض صدور پروانه و تعرفه روز با در نظر گرفتن بند (الف) و (ب) وصول خواهد شد.

«۱» بند ۱۲/۱: بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری در سال ۱۳۹۱:

این قبیل بناها که به صورت غیرمجاز احداث گردیده و پرونده آنها قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌باشد و ساکنین این قبیل اماکن همانند سایر شهروندان از مزایای شهروندی استفاده می‌نمایند. در صورت درخواست استعلام از شهرداری جهت بناهای قبل از سال ۱۳۶۶ معادل ۲۰٪ بعد از ۱۳۶۶ تا ۱۳۷۵ زمان تأسیس شهرداری ۳۰٪ ارزش منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مشابه عوارض صدور پروانه ساخت وصول خواهد شد. ملاک تشخیص قدمت بنا نقشه هوایی موجود در شهرداری با نظریه کارشناس رسمی دادگستری می‌باشد.

«۲» ردیف (د) و (۱۲/۱) بند ۱۲: عوارض ابقای ساختمان در سال ۱۳۹۵:

د: در خصوص آن دسته از بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری که بنای غیرمجاز برابر آرای کمیسیون ماده ۹۹ و ۱۰۰ منجر به پرداخت جریمه شده اند، عوارض متعلقه به ماخذ ۱۰٪ مشابه عوارض صدور پروانه و تعرفه روز با در نظر گرفتن بند (الف) و (ب) وصول خواهد شد.

۱۲/۱: بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری:

این قبیل بناها که به صورت غیرمجاز احداث گردیده و پرونده آنها قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌باشد و ساکنین این قبیل اماکن همانند سایر شهروندان از مزایای شهروندی استفاده می‌نمایند. در صورت درخواست استعلام از شهرداری جهت بناهای قبل از سال ۱۳۶۶ معادل ۲۰٪ بعد از ۱۳۶۶ تا ۱۳۷۵ زمان تأسیس شهرداری ۳۰٪ ارزش منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مشابه عوارض صدور پروانه ساخت به روز وصول خواهد شد.

- ملاک تشخیص قدمت بنا نقشه هوایی موجود در شهرداری با نظریه کارشناس رسمی دادگستری می‌باشد.

- ملاک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تأسیس شهرداری شامل حداقل دو مورد از موارد پروانه کسب اتحادیه صنفی و سایر مراجع ذیصلاح قبوض برقی - آب - گاز تجاری و برگ پرداخت مالیات سالیانه خواهد بود.

«ه» بند ۱۳: عوارض حق‌النظاره مهندسین ناظر در سال ۱۳۹۱:

در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای تهیه نقشه و نظارت مهندسین ناظر ساختمانی به‌ماخذ ۵۰٪ از کل هزینه تهیه نقشه و حق‌النظاره از مهندسین مرتبط اخذ می‌شود.

«بند ۱۳: عوارض حق‌النظاره مهندسین ناظر در سال ۱۳۹۵:

در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای تهیه نقشه و نظارت مهندسین ناظر ساختمانی به‌ماخذ ۵۰٪ از کل هزینه تهیه نقشه و حق‌النظاره از مهندسین مرتبط اخذ می‌شود.

«و» بند ۱۶: عوارض فضای سبز در سال ۱۳۹۱:

به منظور حفظ و تأمین فضای سبز شهری در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای اراضی با کاربریهای مختلف اعم از مسکونی - تجاری - صنعتی - اداری و سایر برای وصول عوارض از مالکین یا متقاضیان صدور پروانه به شرح ذیل اخذ می‌شود.

۱۶/۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی با کاربری مسکونی (بر اساس طرح مصوب توسعه شهری)

$$H = (A : B) \times D \times F = 25\%$$

A: مترآژ کل بنای صادره (بنای مفید و غیرمفید)

B: عدد ثابت ۲۰ مترمربع عنوان متوسط سرانه مسکونی برای شهرهای استان تهران
D: سرانه پیش‌بینی‌شده فضای سبز در طرح مصوب توسعه شهر (طرح‌های) برای شهر..... عدد ثابت ۸ می‌باشد.

F: حداقل هزینه ایجاد یک مترمربع فضای سبز در شهرها ۳۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته می‌شود.

H: مبلغی است که متقاضی بابت توسعه فضای سبز در هنگام دریافت پروانه ساختمانی می‌بایستی پرداخت نماید.

تبصره ۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی غیرمسکونی که در اثر رأی کمیسیونهای مختلف از قبیل مغایرتهای اساسی، غیراساسی و ماده ۵ که به کاربری مسکونی تغییر یافته و یا بر اثر ساخت و ساز غیرمجاز طی کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رأی جریمه گردیده است، در موارد فوق در فرمول به جای پارامتر D عدد ۱۵ که سرانه پیش‌بینی شده برای شهرهای استان می‌باشد در فرمول جایگزین می‌گردد. برای نمونه در شهری که در طرح هادی مصوب شهر سرانه فضای سبز پیش‌بینی شده ۳ مترمربع می‌باشد به جای پارامتر D عدد ۳ جایگزین می‌گردد ولی در صورتی که موضوع شامل رأی تأیید شده کمیسیونهای اعلامی در بند فوق باشد به جای پارامتر D عدد ثابت ۱۵ در نظر گرفته شود.

تبصره ۲: در مواردی که پروانه احداث تجاری از طرف شهرداری موافقت می‌گردد با توجه به معضلات واحدهای تجاری حداکثر مترآژ سرانه ۱۵ مترمربع به عنوان پارامتر D در فرمول اعلام شده در نظر گرفته می‌شود و در صورتی که بنا تجاری احداث شده غیرمجاز باشد بعد از رأی کمیسیونهای مربوطه حاصل فرمول با ضریب ۲ اعمال گردد.

۱۶/۲ - عوارض حذف ۱۰٪ احداث فضای سبز مسکونی و تجاری:

مالکین احداث بنای مسکونی و تجاری مکلف به اختصاص ۱۰٪ عرصه به فضای سبز می‌باشند در صورتی که مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظر به فضای سبز را اجراء و تبدیل ننماید برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت جریمه می‌باشند.

$$A = \%10 S (M + N + 2P)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان تهران ۵۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان تهران ۵۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است

S: مساحت عرصه کل پلاک می‌باشد.

P: عدد متغیر که همان ارزش منطقه‌ای آن شهر می‌باشد.

A: مبلغ قابل وصول می‌باشد.

۱۶/۳ - عوارض حذف ۲۵٪ عرصه کارخانجات و کارگاههای صنعتی به امر فضای سبز: متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاههای صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص ۲۵٪ عرصه را برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند. در صورتی که کارخانجات نسبت به تعهد خود در حد ۲۵٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا نمایند، برای یکبار به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = 25\% S (M + N + 2P -)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان تهران ۵۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان تهران ۵۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است

S: مساحت عرصه کل پلاک می‌باشد.

P: بالاترین ارزش منطقه‌ای آن شهر می‌باشد.

A: مبلغ قابل وصول می‌باشد.

تبصره: عوارض و جرایم مربوط به بند ۱۶/۳ به کلیه کارخانجات و کارگاههای احداث شده بعد از سال ۱۳۸۲ تسری داشته و شهرداری باید محاسبه و وصول نماید.

لازم به توضیح است پارامتر ثابت $B = 15$ در خصوص بناهای کارگاهی و تجاری از مجموع کلیه سرانه کاربریهای (تجاری - آموزشی - فرهنگی و مذهبی - درمانی و بهداشتی - اداری و انتظامی - تفریحی ورزشی - کارگاهی - حمل و نقل و انبار) بر اساس دفترچه طرح‌های..... استخراج گردیده است.

«بند ۱۶: عوارض فضای سبز در سال ۱۳۹۵:

به منظور حفظ و تأمین فضای سبز شهری در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای اراضی با کاربریهای مختلف اعم از مسکونی - تجاری - صنعتی - اداری و سایر برای وصول عوارض از مالکین یا متقاضیان صدور پروانه به شرح ذیل اخذ می‌شود.

۱۶/۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی با کاربری مسکونی (بر اساس طرح مصوب توسعه شهری)

$$25\% (A \cdot B) \times D \times F = H$$

A: مترآز کل بنای صادره (بنای مفید و غیرمفید)

B: عدد ثابت ۲۰ متر مربع عنوان متوسط سرانه مسکونی برای شهرهای استان البرز
D: سرانه پیش‌بینی شده فضای سبز در طرح مصوب توسعه شهر (طرح‌های) برای

شهر کمال شهر عدد ثابت ۸ می‌باشد.

F: حداقل هزینه ایجاد یک متر مربع فضای سبز در شهرها ۷۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته می‌شود.

H: مبلغی است که متقاضی بابت توسعه فضای سبز در هنگام دریافت پروانه ساختمانی می‌بایستی پرداخت نماید.

تبصره ۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی غیرمسکونی که در اثر رأی کمیسیونهای مختلف از قبیل مغایرت‌های اساسی، غیراساسی و ماده ۵ که به کاربری مسکونی تغییر یافته و یا بر اثر ساخت و ساز غیرمجاز طی کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رأی جریمه گردیده است، در موارد فوق در فرمول به جای پارامتر D عدد ۱۵ که سرانه پیش‌بینی شده برای شهرهای استان می‌باشد در فرمول جایگزین می‌گردد. برای نمونه در شهری که در طرح‌های مصوب شهر سرانه فضای سبز پیش‌بینی شده ۳ مترمربع می‌باشد به جای پارامتر D عدد ۳ جایگزین می‌گردد ولی در صورتی که موضوع شامل رأی تأیید شده کمیسیونهای اعلامی در بند فوق باشد به جای پارامتر D عدد ثابت ۱۵ در نظر گرفته شود.

تبصره ۲: در مواردی که پروانه احداث تجاری از طرف شهرداری موافقت می‌گردد با توجه به معضلات واحدهای تجاری حداکثر مترآز سرانه ۱۵ مترمربع به عنوان پارامتر D در فرمول اعلام شده در نظر گرفته می‌شود و در صورتی که بنا تجاری احداث شده غیرمجاز باشد بعد از رأی کمیسیونهای مربوطه حاصل فرمول با ضریب ۲ اعمال گردد.

۱۶/۲ - عوارض حذف ۱۰٪ احداث فضای سبز مسکونی و تجاری:

مالکین احداث بنای مسکونی و تجاری مکلف به اختصاص ۱۰٪ عرصه به فضای سبز می‌باشند در صورتی که مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظر به فضای سبز را اجراء و تبدیل نماید برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت جریمه می‌باشند.

$$A = 10\% S (M + N + 2P)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان البرز ۷۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای

استان البرز ۷۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است

S: مساحت عرصه کل پلاک می‌باشد.

P: عدد متغیر که همان ارزش منطقه‌ای آن شهر می‌باشد.

A: مبلغ قابل وصول می‌باشد.

۱۶/۳ - عوارض حذف ۲۵٪ عرصه کارخانجات و کارگاههای صنعتی به امر فضای سبز: متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاههای صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص ۲۵٪ عرصه را برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند. در صورتی که کارخانجات نسبت به تعهد خود در حد ۲۵٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا نمایند، برای یکبار به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = 25\% S (M + N + 2P -)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان البرز ۷۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان البرز ۷۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است

S: مساحت عرصه کل پلاک می‌باشد.

P: بالاترین ارزش منطقه‌ای آن شهر می‌باشد.

A: مبلغ قابل وصول می‌باشد.

تبصره: عوارض و جرایم مربوط به بند ۱۶/۳ به کلیه کارخانجات و کارگاههایی که بعد از دریافت عدم خلاف یا پایان کار نسبت به تغییراتی در بناهای احداث شده قبلی (بعد از سال ۱۳۸۲) اقدام نموده‌اند تسری داشته و شهرداری باید نسبت به محاسبه و وصول آن اقدام نماید. لازم به توضیح است پارامتر ثابت $D = 15$ در خصوص بناهای کارگاهی و تجاری از مجموع کلیه سرانه کاربریهای (تجاری - آموزشی - فرهنگی و مذهبی - درمانی و بهداشتی - اداری و انتظامی - تفریحی ورزشی - کارگاهی - حمل و نقل و انبار) بر اساس دفترچه طرح‌های..... استخراج گردیده است.

«ز) ردیف ۱/۱۰: الف بند ۱ عوارض پذیره یک مترمربع از واحدهای (تجاری، اداری):
۱/۱۰: الف - عوارض پذیره یک مترمربع از واحدهای (تجاری، اداری) با ارتفاع و

دهنه مغایر با ضوابط مجاز اعلام شده توسط طرح شهری:

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	توضیحات
۱	همکف	$14p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$8p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	L = طول دهنه به متر
۲	زیرزمین	$8p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$7p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	L = طول دهنه مجاز به متر
۳	اول	$7p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$6p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	h = طول ارتفاع به متر
۴	دوم	$6p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$5p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	h = طول ارتفاع مجاز به متر
۵	سوم به بالا	$5p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$3p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	
۶	انباری	$3p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$3p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	نکته: دهنه و ارتفاع کمتر از ضوابط مجاز ملاک عمل نخواهد بود و عیناً مطابق جدول ۱/۹ محاسبه می‌شود.
۷	نیم طبقه	$3p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	$3p(1 + \frac{l-l1}{10} + \frac{h-h1}{10})$	

«ح) بند ۶ عوارض دیوارکشی:

در هنگام صدور پروانه احداث دیوار برای اراضی با کاربریهای مختلف شهرداری می‌بایست از روش ذیل نسبت به محاسبه عوارض متعلقه اقدام نماید. $L \times P \times h \times k$

در فرمول مذکور: k = ضریب املاک با کاربریهای مختلف

L = طول دیوارکشی

h = ارتفاع دیوار با هر نوع مصالح به جزء فنس و سیم خاردار

p = قیمت منطقه‌بندی زمین مورد نظر

ضریب k برای اراضی با کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی و مشاغل مزاحم شهری و اداری دو (۴) و برای سایر کاربریهای ضریب یک (۲) و برای حریم شهر و حوزه استحفاظی سه (۶) اعمال می‌شود.

تبصره ۱: در خصوص صدور پروانه فنس بدون پایه با در نظر گرفتن فرمول فوق با ارتفاع یک متر محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۲: عوارض دیوارکشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می‌گیرد.

تبصره ۳: صدور مجوز دیوارکشی و اخذ عوارض مربوطه صرفاً در مواردی که با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشد و یا کمیسیونهای مقرر در قانون با مورد فوق موافقت نموده باشند امکان پذیر است.»

«ط) بند ۸ عوارض پیش آمدگی‌ها به معابر و خیابانهای شهر:

برای محاسبه عوارض ابنیه‌ای که با رعایت ضوابط شهرسازی علی‌الخصوص ارتفاع مناسب از سطح معبر یا خیابان به طرف فضای بیرون از ملک پیش آمدگی دارند، از فرمول ذیل استفاده می‌شود:

برای بناهای مسکونی مفید پنج برابر قیمت منطقه‌ای $S \times 5P$ به ازای هر مترمربع»

«ی) بند ۱۰ عوارض ایمنی ساختمانها:

به منظور افزایش امکانات ایمنی و سیستم آتش نشانی و به لحاظ ایجاد ایمنی لازم برای ساختمانها در موقع صدور پروانه برای یک بار عوارض آتش نشانی از مالک به ماخذ ۳٪ از کل عوارض صدور پروانه دریافت و فقط به مصرف گسترش و توسعه ایستگاههای آتش نشانی و امکانات آن می‌شود.»

«ک) بند ۱۲ عوارض ابقای ساختمانها به استثناء ردیف (ب) و (د) سال ۱۳۹۱:

نظر به اینکه برابر آرای دیوان عدالت اداری جریمه و عوارض دو مقوله جداگانه بوده و اخذ جریمه به منظور تخلفی است که توسط اشخاص صورت می‌گیرد و میزان آن توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ تعیین می‌شود و عوارض حقوق قانونی شهرداری بوده که در صورت ابقا بنا قابل وصول می‌باشد لذا عوارض بعد از کمیسیون به شرح ذیل تعیین می‌گردد.

الف: در کاربری مربوطه علاوه بر جرایم، معادل ۸۰ درصد عوارض روز احداث بنا مشابه عوارض صدور پروانه ساخت

ب:.....

ج: در خصوص آن دسته از املاکی که قبل از سال ۱۳۸۱ (سال ابلاغ طرح‌های کمال شهر) احداث شده‌اند عوارض ابقای به ماخذ ۶۰٪ مشابه عوارض صدور پروانه و تعرفه روز با در نظر گرفتن بند (الف و ب) وصول خواهد شد.

د:.....

«ل) ۱۲/۱: بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری در سال ۱۳۹۱:

این قبیل بناها که به صورت غیرمجاز احداث گردیده و پرونده آنها قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌باشد و ساکنین این قبیل اماکن همانند سایر شهروندان از مزایای شهروندی استفاده می‌نمایند در صورت درخواست استعلام از شهرداری جهت بناهای قبل از سال ۱۳۶۶ معادل ۲۰٪ بعد از ۱۳۶۶ تا ۱۳۷۵ زمان تأسیس شهرداری ۳۰٪ ارزش منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مشابه عوارض صدور پروانه ساخت وصول خواهد شد.

– ملاک تشخیص قدمت بنا نقشه هوایی موجود در شهرداری یا نظریه کارشناس رسمی دادگستری می‌باشد.»

«۱۲/۱: بناهای احداث شده قبل از تأسیس شهرداری در سال ۱۳۹۵:

این قبیل بناها که به صورت غیرمجاز احداث گردیده و پرونده آنها قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌باشد و ساکنین این قبیل اماکن همانند سایر شهروندان از مزایای شهروندی استفاده می‌نمایند در صورت درخواست استعلام از شهرداری جهت بناهای قبل از سال ۱۳۶۶ معادل ۲۰٪ بعد از ۱۳۶۶ تا ۱۳۷۵ زمان تأسیس شهرداری ۳۰٪ ارزش منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مشابه عوارض صدور پروانه ساخت به روز وصول خواهد شد.

– ملاک تشخیص قدمت بنا نقشه هوایی موجود در شهرداری یا نظریه کارشناس رسمی دادگستری می‌باشد.

– ملاک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تأسیس شهرداری شامل حداقل دو مورد از موارد پروانه کسب اتحادیه صنفی و یا سایر مراجع ذیصلاح قبوض برقی - آب - گاز تجاری و برگ پرداخت مالیات سالیانه خواهد بود.»

«م) ۷/۳: تفکیک اعیانی غیرمجاز (تبدیل واحد یا اضافه واحد) در سال ۱۳۹۱:

در صورتی که کمیسیون ماده ۱۰۰ وارد رسیدگی و جریمه نشده باشد جهت مسکونی ۱/۲ و تجاری ۲ برابر آخرین ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری پس از کسر واحد بزرگتر اعمال خواهد شد.»

«۷/۳: تفکیک اعیانی غیرمجاز (تبدیل یا اضافه واحد) در سال ۱۳۹۵:

در صورتی که کمیسیون ماده ۱۰۰ وارد رسیدگی و جریمه نشده باشد جهت مسکونی ۲ و تجاری ۴ برابر آخرین ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری پس از کسر واحد بزرگتر اعمال خواهد شد.»

«ه) ردیف ۳ قسمت توضیحات بند ۱ در سال ۱۳۹۵:

۳- با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ - ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۱۳۸۵/۲/۳-۴۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرایم ساختمانی به زمان وقوع تخلف عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه و وصول خواهد شد.»

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی کمال شهر به موجب لایحه شماره ۹۷/۵۳/۲۳۶ - ۱۳۹۷/۲/۱۱ توضیح داده است که:

«مدیریت محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً در ارتباط با نامه شماره ۸۸۲/۹۶ - ۱۳۹۶/۱۱/۲۳ موضوع پرونده شماره ۹۶۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۰۵۹۲ در خصوص دادخواست آقای محمدعلی جمشیدی پنجگی به خواسته‌های ابطال عوارض شهرداری کمال شهر مصوب ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ در قسمت:

۱- اخذ عوارض بعد از کمیسیون به جهت مغایرت با قانون و خروج از اختیارات

۲- اخذ عوارض تفکیک عرصه و اعیان به جهت مغایرت با قانون و خروج از اختیارات به استحضار می‌رساند.

همچنان که اعضای هیأت عمومی از عنایت به مفاد اعتراض شاکی ملاحظه می‌فرمایند عمده استدلال و استنادات شاکی به مقررات کلی ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی که اخذ هرگونه وجه خارج از چارچوب قانونی را توسط ارگانها از جمله شهرداری ممنوع اعلام نموده است می‌باشد، در حالی که بر پایه مراتب همچنان که قضات استحضار دارند ممنوعیت اخذ وجه توسط شهرداری مشروط به خروج از چارچوب قانونی است. لذا از آنجا که عوارض موضوع شکایت مستنداً به مصوبه شورا اخذ و دریافت می‌گردد لذا شرط خروج از قانون استنادی شاکی محقق نشده است و نتیجتاً مشروط بر ممنوع نمی‌باشد. علیهذا با عنایت به مراتب رسیدگی و رد شکایت شاکی مورد استدعا می‌باشد.»

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ پرونده به هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری ارجاع شد و هیأت مذکور در خصوص خواسته شاکی، ردیف ۱/۱۰: الف بند ۱ عوارض پذیره یک مترمربع از واحدهای (تجاری، اداری)، بند ۶ عوارض دیوارکشی، بند ۸ عوارض پیش‌آمدگی به معابر و خیابانهای شهر، بند ۱۰ عوارض ایمنی ساختمانها، بند ۱۲ عوارض ابقای ساختمان به استثناء (ردیف ب) سال ۱۳۹۱، (د) و (۱۲/۱) در سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵، ردیف ۷/۳ بند ۷ تفکیک اعیانی غیرمجاز (تبدیل واحد یا اضافه واحد) در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ و همچنین ردیف ۳ قسمت توضیحات بند ۱ سال ۱۳۹۵ از مصوبات شورای اسلامی شهر کمال شهر 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 ۳۳۷ - ۱۳۹۷/۱۰/۱۹ 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 سایر بندها در دستور کار هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفت. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۲/۳ با حضور رئیس و 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 اینکه در بند ۳ مصوبه مورد شکایت قید شده عوارض مذکور در هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیته فنی طرحهای هادی یا کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌شود، هر چند اصل اخذ عوارض مازاد بر تراکم قانونی است، لیکن وضع عوارض مازاد بر تراکم مجاز مشروط به پرداخت قبل از ارسال به مراجع ذیصلاح، مغایر با موازین قانونی است. بنابراین بند ۳ تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۲- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض کسری، حذف یا عدم تأمین پارکینگ در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین بند ۵ تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر در مورد عوارض حذف پارکینگ به دلایل مندرج در رأی شماره ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۲/۲/۱۶ و رأی شماره ۵۷۳ - ۱۳۹۶/۶/۱۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی وضع شده و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۳- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای تفکیک اعیانی ساختمانها در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از

حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین بند ۷ تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر مبنی بر تعیین عوارض تفکیک عرصه و اعیان در کاربریهای مختلف به استثناء ردیف ۷/۳ به دلایل مندرج در رأی شماره ۳۱۵ - ۱۳۹۶/۴/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۴- با توجه به اینکه در بند (ب) ماده ۱۲ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۱ شورای اسلامی شهر کمال شهر علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰، معادل ۱/۵ برابر عوارض احداث بنا مشابه عوارض صدور پروانه ساخت تصویب شده است، وضع عوارض معادل ۱/۵ برابر بیش از عوارض قانونی از مصادیق وضع عوارض مضاعف بوده که آراء شماره ۱۰۳۰ - ۱۳۹۶/۲/۱۲، ۳۲۷ - ۱۳۹۷/۲/۲۵ و ۳۱ - ۱۳۹۷/۱/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مؤید این معنی و مفهوم می‌باشد. لذا اخذ عوارض مشابه خارج از حدود اختیارات قانونی و خلاف قانون و مغایر با آراء هیأت عمومی است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۵- مطابق ماده ۴ قانون مدنی اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد. نظر به اینکه مقررات بند (د) ردیف ۱۲ و ۱۲/۱ تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر مبنی بر تعیین عوارض ابقای ساختمان اخذ مبالغی مشابه و عوارض صدور پروانه ساخت به نرخ روز نسبت به بناهایی که قبل از تأسیس شهرداری احداث شده است نسبت به گذشته عطف شده، از این حیث خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر وضع شده است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۶- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض حق‌النظاره برای مهندسی ناظر و غیره در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین بند ۱۳ مصوبه شورای اسلامی شهر کمال شهر مبنی بر وضع عوارض به میزان نیم درصد از کل هزینه تهیه نقشه و حق‌النظاره از مهندسی مرتبط از تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ به دلایل مندرج در رأی شماره ۱۲۲۹ - ۱۳۹۴/۱۱/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۷- هرچند در بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی، تعیین نوع و میزان عوارض از اختیارات شوراهای اسلامی ذکر شده است، لکن طبق بند الف ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۹۰ به عنوان یک سیاست کلی، کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی را در کاربریهای مختلف مورد تأکید قرار داده است و این در حالی است که شورای اسلامی شهر کمال شهر هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی تحت عنوان عوارض فضای سبز شهری نیز به آن افزوده است. از سوی دیگر در قوانین مرتبط با فضای سبز از جمله قانون گسترش فضای سبز شهرها و اصلاحیه‌های بعدی آن، عوارض فضای سبز شهری پیش‌بینی نشده است و آراء شماره ۷۴۶ - ۱۳۹۶/۸/۹ و ۱۱۵۳ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مؤید این مطلب است. بنابراین بند ۱۶ تعرفه عوارض سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر کمال شهر مبنی بر عوارض فضای سبز خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص می‌شود و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمد کاظم بهرامی