

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

ماده 1

ماده 1- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی کشور، آیین نامه «نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک» را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (54) و (64) قانون مالیات های مستقیم مصوب 3/ 12/ 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی، تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تهیه نماید و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ایراد شورای نگهبان:

1-1- واگذاری بدون ضابطه تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله به آیین نامه مصوب هیأت وزیران، مغایر اصل 85 قانون اساسی شناخته شد.

تذکرات شورای نگهبان:

1-1- با توجه به اینکه، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله»، مبنای تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک نیست، عبارت پردازی صدر ماده اصلاح شود.

مصوبه کمیسیون:

ماده (1) حذف می شود.

تبصره 2

تبصره 2- تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق التحریر یا حق الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و یا هرگونه سوءاستفاده، جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، برای بار اول محکوم به جریمه ای معادل پنج برابر وجه دریافتی به ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم به ترتیب یک، سه و پنج سال از فعالیت، تعلیق و در تخطف بعدی، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در این صنف محروم می شود.

ایراد شورای نگهبان:

1-2- در تبصره 2، منظور از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

1-3- در تبصره 2، در عبارت «طرفین بیع»، وجه انحصار حکم به «بیع» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

1-4- در تبصره 2، با توجه به قید «وفق احکام محاکم و تعزیرات» از این جهت که رسیدگی به جرم مذکور در این تبصره، در صلاحیت کدام یک از مراجع مذکور است، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

1-5- در تبصره 2، با توجه به این که رفتار مذکور در صدر تبصره، جرم تلقی شده ولی در انتهای تبصره «تخلف» نامیده شده است، از جهت تخلف یا جرم بودن موارد ارتكابی، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

1-2- در تبصره 2، عبارت «ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه» اصلاح شود.

1-3- در تبصره 2، عبارت «استرداد وجه» به عبارت «استرداد وجه یا مال» و عبارت «پنج برابر وجه دریافتی» به عبارت «پنج برابر وجه یا مال دریافتی» اصلاح شود.

1-4- در تبصره 2، بعد از عبارت «طرفین معامله» عبارت «حسب مورد» اضافه شود.

مصوبه کمیسیون:

تبصره 2 ماده (1) حذف می شود.

ماده 2

ماده 2- تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 3/ 12/ 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

تبصره 11- موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره است:

ایراد شورای نگهبان:

1-2- از این جهت که مقصود از اصلاح تبصره 11 ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم، حذف نصاب‌ها و ضوابط مذکور در تبصره 11 قانون فعلی است یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

صدر ماده (2) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده 2- متن ذیل به تبصره 11 ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 3/ 12/ 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی، الحاق می‌گردد:

موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:

الف- ...

هـ

هـ- واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج‌سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معافند.

ایراد شورای نگهبان:

2-2- در بند (ه)، معافیت واحدهای استیجاری در مناطق دچار کمبود مسکن استیجاری، بدون تعیین معیار و ضابطه برای تشخیص این مناطق توسط وزارت راه و شهرسازی، مغایر اصول 51 و 85 قانون اساسی شناخته شد.

مصوبه کمیسیون:

بند(ه) حذف می‌شود.

ماده 3

ماده 3- در ماده (54 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یکتبره به‌عنوان تبصره (5) به ماده مزبور به‌شرح ذیل الحاق می‌شود:

تبصره 5- شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند. وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اطلاعات دریافتی را صحت‌سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی معرفی کند. صددرصد (100%) درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی‌شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات صرفاً جهت احیای بافتهای فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت و فق‌رديف (21) ماده (55) قانون شهرداری مصوب 11/ 4/ 1334 با اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می‌شود. دستورالعمل اجرایی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ایراد شورای نگهبان:

3- در ماده 3، تبصره 5 الحاقی به ماده 54 مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، از این جهت که واریز منابع مذکور به حساب شهرداری‌ها، با رعایت «بودجه سنوایی» خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

2- در ماده 3، در تبصره 5 الحاقی به ماده 54 مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت «دستورالعمل اجرایی» به عبارت «ابین‌نامه اجرایی» اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

در تبصره 5 الحاقی قبل از عبارت «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنوایی» اضافه و عبارت «ابین‌نامه اجرایی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرایی» می‌شود.

ماده 4

ماده 4- متن زیر به انتهای تبصره (7) ماده (169 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«1- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (5) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب 8/ 7/ 1386 با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداري انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.»

ایراد شورای نگهبان:

4-1- بند 1، از این جهت که روشن نیست دستگاه‌های مذکور، صرفاً مکلف به اشتراک‌گذاری اطلاعات مورد نیاز با وزارت راه و شهرسازی هستند یا اطلاعات مزبور با دستگاه‌های دیگر نیز به اشتراک گذاشته خواهد شد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

4-2- اطلاق بند 1، از جهت عدم تقیید حکم مذکور به رعایت حریم خصوصی اشخاص و ضرورت رعایت محرمانگی اطلاعات مزبور، مغایر اصل 22 قانون اساسی شناخته شد.

4-3- در بند 1، از این جهت که آیا اجرای حکم مذکور، با رعایت احکام و قواعد مذکور در قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی، خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

4-4- در بند 1، منظور از «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

3- در ماده 4، در بند 1، با توجه به غلط بودن استفاده از دو قید تمثیل «از جمله» و «سایر اطلاعات مورد نیاز»، عبارت‌پردازی بند اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

بند 1 ماده (4) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

1- کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (5) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب 1386/7/8 با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با رعایت حفظ حریم خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونت، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به سامانه ملی املاک و اسکان کشور با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.

2

2- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استتکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب 1401/6/30 محرز شده‌است را حسب مورد به هیأت تخلفات اداری معرفی کند.

ایراد شورای نگهبان:

4-5- در بند 2، با توجه به تعدد و تنوع مراجع رسیدگی به تخلفات دستگاه‌های موضوع حکم مذکور در بند 1، منظور از «هیأت تخلفات اداری» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

در بند 2 ماده (4) بعد از عبارت «هیات تخلفات اداری»، عبارت «دستگاه محل خدمت خا طی و سایر مراجع ذیربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند»، اضافه می‌شود.

3

3- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (54 مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام در سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه) و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (11) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1379 / 1 / 21 باشد».

ایراد شورای نگهبان:

4-6 در بند 3، در مواردی که به هر دلیل امکان درج خودکار نشانی اشخاص در سامانه احراز هویت ثنا وجود نداشته باشد، تکلیف وضعیت ثبت‌نام در سامانه مذکور و امکان طرح دعوی توسط اشخاص ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

بند 3 ماده 4 به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

3- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (54 مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق‌الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت‌نام در سامانه اخیر‌الذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (11) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1379 / 1 / 21 باشد. در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد.

ماده 5

ماده 5- متن زیر به انتهای بند (7) تبصره (8) ماده (169 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«بانکها و دستگاههای اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»

تذکرات شوراي نگهبان:

4- در ماده 5، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.

مصوبه کمیسیون:

در ماده 5 عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می شود.

ماده 6

ماده 6- یک تبصره به عنوان تبصره (9) به ماده (169 مکرر) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل الحاق می گردد:

تبصره 9-

1- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد نسبت به تکمیل سامانه های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه های خود شود. از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.

ایراد شوراي نگهبان:

1-5- در بند 1، با توجه به الحاق این بند به قانون مالیات های مستقیم، منظور از «تاریخ تصویب این قانون» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

2-5- در بند 1، از این جهت که اطلاق این حکم، شامل عقود اجاره منعقد شده قبل از تصویب این قانون نیز می شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

3-5- در بند 1، اطلاق انحصار ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی به اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور، خلاف شرع شناخته شد.

4-5- در بند 1، با توجه به بند 2 این ماده، منظور از این که ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور است، صرفاً از جهت تعلق مالیات و احکام آن است یا در همه موارد و احکام متعلقه خواهد بود؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ایراد مجمع تشخیص:

ماده 6 مصوبه به دلیل عدم پیش بینی امکان اقامه دعوا برای استیفای حقوق برخی مستأجران و نیز اطلاع دادرسی ها مغایر بند 1 سیاست های کل امنیتی قضایی و از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء 3 بند 9 سیاست های نظام قانونگذاری است.

مصوبه کمیسیون:

عبارت « از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.» از انتهای بند 1 ماده (6) حذف می شود.

-موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفاتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد و یا تمدید قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاعات خلاف واقع به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون نمی‌شود و پذیرش دعوی تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیر الذکر و جریمه موضوع ماده (192) این قانون می‌گردد. همچنین پنجاه درصد (50%) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (54) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:

5-5- در بند 2 این ماده و در مواد دیگر این مصوبه، تفکیک قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه، با توجه به عدم تفکیک میان این دو فرض در بعضی از مواد مصوبه، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

5-6- در بند 2، اطلاق منوط شدن دادخواهی فرد در دعوی مذکور به پرداخت مالیات، نسبت به مواردی از جمله در حالتی که موجر، اجاره‌بها را دریافت نکرده و یا در حالت ضرورت، در مورد دیگری صرف کرده است، خلاف شرع شناخته شد.

5-7- در بند 2، از این جهت که حکم منوط شدن پذیرش دعوی تخلیه به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، مواردی که تصرف مستأجر در ملک، از مصادیق منکر بوده و عدم پذیرش دعوی موجر، منجر به استناد غصب یا موارد مشابه آن می‌شود را نیز شامل خواهد شد یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

5-8- ذیل بند 2، در خصوص اضافه شدن هزینه دادرسی به میزان پنجاه درصد ارزش اجاره مذکور، مغایر بند 10 اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.

مصوبه کمیسیون:

بند 2 ماده (6) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

2- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوطه ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آن‌ها ظرف یک ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعوی راجع به اجاره مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، موجر را به تأدیه پنجاه درصد (50%) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (54) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون، در حکم اجاره است.

یک بند به عنوان بند 4 به ماده 6 اضافه می‌شود:

4- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهاي مجازي انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که بر خلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده 5 قانون تعزیرات حکومتی محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یکسال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.

ماده 8

ماده 8 - شورای عالی مسکن مکلف است به صورت سالانه نسبت به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن تا قبل از پایان اردیبهشت ماه هر سال اقدام نماید

ایراد شورای نگهبان:

1-6- اطلاق تکلیف شورای عالی مسکن به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌ها و قرض موضوع شرط آن، بدون تعیین ضابطه توسط قانون‌گذار، مغایر اصل 85 قانون اساسی شناخته شد.
2-6- با توجه به اشتراط چنین احکامی به وجود مصلحت ملزمه، لازم است به‌نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به وجود مصالح مذکور، تصریح شود و الاً خلاف شرع خواهد بود.
تذکرات شورای نگهبان:

1-5- در صدر ماده 8، عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح گردد.

ایراد مجمع تشخیص:

مواد 8 و 11 مصوبه به دلیل ایجاد موضوع جدید برای رسیدگی در محاکم و به تبع آن اطاله دادرسی ها مغایر بند 1 سیاست های کلی امنیت قضایی است.

مصوبه کمیسیون:

ماده 8 به شرح ذیل اصلاح می شود:
شورای عالی مسکن مجاز است در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از 30 درصد باشد نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌ها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای 50 هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوطه به میزان 50 تا 100 درصد تورم عمومی سالانه اقدام نماید.
در صورتی که میزان اجاره بها مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده 54 قانون مالیات‌های مستقیم شود، طرفین قرارداد مکلف به رعایت سقف مذکور این ماده نخواهند بود.

تبصره 1

تبصره 1 - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌های سالانه اعلامی این ماده توسط موجر علاوه بر کاهش مال‌الاجاره به میزان اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر چهل درصد (40%) مبلغ اجاره سالانه می‌شود. جریمه مأخوذه در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب 17/ 5/ 1400 در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، مبلغ جریمه موضوع این تبصره را از حساب محکوم علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم علیه مشمول مجازات مقرر در مواد (5) و (5 مکرر) قانون صدور چک مصوب 16/ 4/ 1355 با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.

ایراد شورای نگهبان:

3-6- در تبصره 1، مرجع رسیدگی به موضوع مذکور، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

4-6- در تبصره 1، تعیین جریمه «تا حداکثر 40 درصد»، از جهت ضابطه و تناسب با تخلف، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

5-6- در تبصره 1، از این جهت که قرار گرفتن جریمه‌های مذکور در اختیار صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول 52 و 53 قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

6-6- اطلاق ذیل تبصره 1، از جهت عدم تناسب رفتار مذکور و ضمانت اجرای پیش‌بینی شده، خلاف شرع و مغایر بند 10 اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.

6-7- در تبصره 1، حکم به کسر جریمه موضوع این تبصره از حساب محکوم علیه، از این جهت که صرف تعلق حساب به شخص کفایت می‌کند و یا باید مالکیت اشخاص نسبت به وجوه مذکور احراز شود، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

5-2- در تبصره 1، عبارت به‌گونه‌ای اصلاح شود که حکم به «کاهش مال‌الاجاره» مذکور، به منزله تغییر مفاد عقد نبوده بلکه از این جهت است که با توجه به حکم صدر ماده، حق دریافت بیش از مبلغ مذکور وجود نداشته و دریافتی‌های سابق نیز بایستی بازگردانده شود.

5-3- در تبصره 1، عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

تبصره 1 ماده 8 به شرح ذیل اصلاح می‌شود:
تبصره 1 - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستاجر تا پس از 5 سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستاجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه ای معادل سه (3) برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره بها یک ماه (مشمول بر مبلغ اجاره بها و معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب 17/ 5/ 1400 در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

تبصره 2

تبصره 2 - بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یکسال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

ایراد شورای نگهبان:

6-8- در تبصره 2، سازوکار ارسال قراردادهای مذکور به سازمان مالیاتی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

تبصره 2 ماده 8 به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

تبصره 2- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاههای مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی از طریق اتصال بر خط با سامانه های ثبت معاملات املاک و مستغلات می باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یکسال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

ماده 10

ماده 10 - بانک مرکزی موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانکهای عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروههای جمعیتی آسیب پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یکماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار که در سال لازم الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (2,000,000,000) ریال، مراکز استانها یک میلیارد و پانصد میلیون (1,500,000,000) ریال و سایر شهرها یک میلیارد (1,000,000,000) ریال و روستاها چهارصد میلیون (400,000,000) ریال تعیین می شود، در سالهای بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی افزایش می یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانکهای عامل به عنوان تکلیف ماده (4) قانون جهش تولید مسکن محسوب می شود.

ایراد شورای نگهبان:
7- در ماده 10، مبدأ زمانی محاسبه تورم نقطه به نقطه ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:
در ماده (10) عبارت «از سال 1403 به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران)» جایگزین عبارت «در سالهای بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی» می گردد.

ماده 11

ماده 11 - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم) های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است را دارند.

تبصره 1- در آیین نامه موضوع این ماده نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:

1- همکاری سکوها و دفترخانه های اسناد رسمی

2- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام ها و ثبت اسناد

3- احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها

4- تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها

5- ثبت غیرحضوری قراردادها توسط متعاملین

6- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها

7- گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها

8- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله

9- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی

تبصره 2- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به‌صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره 3- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقتی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (2) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (2) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به‌صورت غیر-حضوری بررسی می‌شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (3) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکوها انجام می‌شود.

تبصره 4- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.

تبصره 5- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره 6- سکوها (پلتفرم)‌های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به‌عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه الکترونیکی اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره 7- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

تبصره 8- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخصهای رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوهایی معرفی شده در این قانون را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره 9- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکو (پلتفرم)ها و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک بر اساس شاخصهای اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت‌شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و رضایت طرفین معاملات را به‌صورت دوره‌های سه‌ماهه و به‌تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به‌نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.

ایراد شورای نگهبان:

1-8- اطلاق و اگذاری موضوعات مربوط به سکوهایی ثبت رسمی اسناد و املاک به آیین‌نامه مذکور نسبت به بعضی موارد که واجد موضوعات تقنینی هستند از جمله نحوه مجوزدهی و وظایف و تکالیف این سکوها، مغایر اصل 85 قانون اساسی شناخته شد.

2-8- در تبصره 8، نسبت دستورالعمل نظارت مذکور در این تبصره با آیین‌نامه صدر ماده ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد. تبصره 9 نیز از همین جهت، مبنیاً واجد ابهام است.

تذکرات شورای نگهبان:

6- در تبصره 3 ماده 11، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود.

ایراد مجمع تشخیص:

مواد 8 و 11 مصوبه به دلیل ایجاد موضوع جدید برای رسیدگی در محاکم و به تبع آن اطلاع دادرسی‌ها مغایر بند 1 سیاست‌های کلی امنیت قضایی است.

مصوبه کمیسیون:

ماده 11 و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده 11- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم)های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. ثبت اسناد منوط به تأیید حضوری یا غیرحضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی است.

مجوز فعالیت سکوهایی موضوع این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و منقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهایی مذکور باید دارای گواهی عدم سوپیشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن 25 سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره 1 این ماده را در سکو رعایت نماید.

تبصره 1- در آیین‌نامه موضوع این ماده، باید نحوه انجام موارد ذیل تعیین گردد:

- 1- همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به صورت شبانه‌روزی
- 2- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد و شاخص‌های رتبه‌بندی آن‌ها
- 3- احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها
- 4- ثبت غیرحضور اسناد توسط متعاملین با تأیید غیرحضور یکی از سردفتران اسناد رسمی
- 5- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها
- 6- گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها
- 7- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند
- 8- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی
- 9- استانداردهای فنی و امنیتی سکوها
- 10- تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها

تبصره 2- سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران 1354/4/25 است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می‌شود. کلیه مسئولیت‌های ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیرحضور ثبت می‌شود سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسئول هستند.

تبصره 3- سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تأیید یا عدم تأیید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را به جز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی-تصویری استفاده می‌شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتریار و کفیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.

تبصره 4- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله

باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره 5- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون اخذ سرقتی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (4) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (4) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضایی صالح به صورت غیرحضور برررسی می‌شود، مرجع قضایی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (3) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضایی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

تبصره 6- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.

تبصره 7- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره 8- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیکی اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکو (پلتفرم) ها ارائه نمایند. سکو ها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره 9- سابقه رضایت مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیکی اسناد، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

به جهت رفع ابهام، تبصره 8 ماده 11 با تغییراتی به عنوان ماده 16 الحاق می‌شود:

ماده 16- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه‌بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت مندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایات‌های منجر به صدور رای محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه‌بندی مشاورین املاک را جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه‌ماهه به تفکیک کشور، استان و شهرستان به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

ماده 13

ماده 13- ماده (15) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25 و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده 15- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای 50 هزار نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخهای زیر می‌گردد:

1- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (5 / 0%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

2- علاوه بر بند (1)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (2%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

3- علاوه بر بندهای (1) و (2)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (3%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ.

تبصره 1- ...

تبصره 2- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا أخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی

ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروه‌های ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب 1374 / 12 / 22

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته باشد.

تبصره 3- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش‌ماه

یکبار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

ایراد شورای نگهبان:

9-1- در ماده 15 اصلاحی، اطلاق الزام به تعیین تکلیف اراضی مذکور و در صورت عدم انجام این کار، اخذ عوارض، با توجه به عدم کفایت استثنائات مذکور در تبصره 2 این ماده، خلاف شرع شناخته شد. همچنین اعمال حکم مذکور نسبت به اراضی موقوفه واجد ابهام می‌باشد.
تذکرات شورای نگهبان:

7-1- در بند (ب) تبصره 2، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح ذکر شود.

7-2- در تبصره 3، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.

ایراد مجمع تشخیص:

ماده 13 مصوبه از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء 3 بند 9 سیاست های کلی نظام قانون گذاری است.

مصوبه کمیسیون:

ماده 13 و تبصره 2 آن به شرح ذیل اصلاح می شود:
ماده 13- ماده (15) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25 و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:
ماده 15- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای 100 هزار نفر دارای تمامی شرایط زیر:

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از 1.25 برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرح های جامع و تفصیلی را نداشته باشد.

ج- به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد. مشمول عوارض با نرخهای ذیل می‌گردد:

1- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (0/5%) دو درصد (2%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

2- علاوه بر بند (1)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (2%) چهار درصد (4%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

3- علاوه بر بندهای (1) و (2)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (3%) شش درصد (6%) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره 2 به شرح ذیل اصلاح می شود:

2- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:
الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی

ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروه‌های ساختمانی مذکور در قانون

نظام مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب 1374/12/22

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ه- هر خانواده حداکثر تا 200 مترمربع

و- خانواده های دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا 300 مترمربع

ز- اراضی موقوفه

در تبصره 3 عبارت «ارسال می کنند» جایگزین عبارت «ارسال می کند» می شود.

تبصره 4

تبصره 4- شهرداری‌ها موظفند در صورت تعلق عوارض موضوع این ماده، تا انتهای تیر سال بعد با درج اطلاعات دقیق محدوده جغرافیایی نسبت به صدور برگه عوارض اقدام نمایند و به طرق ممکن به اطلاع مالک یا مالکین برسانند. مالکان این قبیل اراضی مکلفند عوارض موضوع این ماده را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (5%) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:
2-9- تبصره 4، مبنیاً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.
مصوبه کمیسیون:
با توجه به اصلاح صدر ماده ایراد ردیف 2-9- شورای نگهبان رفع شد.

تبصره 6

تبصره 6- هفتاد درصد (70%) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیرساخت‌های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول نظارت بر هزینه‌کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها موظفند سی درصد (30%) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (3) قانون جهش تولید مسکن واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک‌ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.

ایراد شورای نگهبان:
3-9- تبصره 6، از این جهت که واریز درآمد مذکور به حساب صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول 52 و 53 قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:
در تبصره 6 ماده (13) عبارت «نزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد.» جایگزین عبارت «واریز نماید» شود.

تبصره 7

تبصره 7 - ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب 1398 / 7 / 27 برای آنها وجود دارد، از طریق حاصل‌ضرب «قیمت خرید» مندرج در صورتحساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه می‌شود و در خصوص سایر اراضی، ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد. ضریب مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:
4-9- در تبصره 7، عدم بیان ملاک و معیار برای تعیین ضریب مذکور برای محاسبه ارزش روز زمین در مورد زمین‌های فاقد صورتحساب الکترونیکی، مغایر اصل 85 قانون اساسی شناخته شد.
5-9- تبصره 7، از این جهت که مشخص نیست تغییرات شاخص قیمت زمین بر اساس چه مبدأ زمانی محاسبه می‌گردد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
تذکرات شورای نگهبان:
3-7- در تبصره 7، لازم است به جمع‌شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود.
مصوبه کمیسیون:
تبصره 7 ماده 13 به شرح ذیل اصلاح می‌شود و یک تبصره به عنوان تبصره 8 اضافه می‌شود:

تبصره 7- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب 1398/7/27 برای آنها وجود دارد، از طریق "جمع قیمت خرید مندرج در صورتحساب الکترونیکی" با "حاصلضرب این قیمت در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران"، محاسبه می‌شود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.

تبصره 8- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد.

ماده 14

ماده 14 - در راستای کاهش التهابات مسکن و به‌منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی و واحدهای احداثی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، ثبت تمامی معاملات مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام در این طرح‌ها باید از طریق سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن (بخش معاملات ثانویه) و با تأیید وزارت راه و شهرسازی برای متقاضیان واجد شرایط صورت‌پذیرد، معاملات وکالت‌نامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم گردد، باطل است و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. دستور العمل معاملات ثانویه طرح‌های حمایتی توسط وزارت راه و شهرسازی حداکثر یک‌ماه پس از ابلاغ این قانون، تدوین و ابلاغ می‌گردد.

ایراد شورای نگهبان:

10-1- اطلاق بطلان معاملات مذکور در این ماده، خلاف شرع شناخته شد.
10-2- «دستور العمل معاملات ثانویه» از جهت مفاد و موضوعات آن ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:

ماده 14 به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده 14 - در راستای کاهش التهابات مسکن و به‌منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی و واحدهای احداثی در حال احداث طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، بر اساس شرط ضمن عقد لازم و به نحو ملزومی، متقاضیان این طرح‌ها، تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارش‌گر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن)، ندارند. ثبت رسمی معاملات و وکالت‌نامه‌های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط فوق است و معاملات فاقد این شروط در هیچ یک از ادارات پذیرفته نمی‌شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرح‌های حمایتی تأمین مسکن است و در صورتیکه متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می‌کند.

دستور العمل این ماده مشتمل بر موارد اجرایی از قبیل تعیین متولیان اجرایی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرایی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک رسمی و وزارت راه و شهرسازی حداکثر یک‌ماه پس از ابلاغ این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می‌گردد.

ماده 15 - شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (17) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاههای مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور پلمب واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یکماه اقدام نمایند.

درآمدهای حاصل به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پنجاه درصد (50%) از آن جهت ساماندهی بنگاههای مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (50%) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می‌گیرد.

ایراد شورای نگهبان:
11- در ماده 15، استفاده از واژه غیرفارسی «پلمب»، مغایر اصل 15 قانون اساسی شناخته شد.
مصوبه کمیسیون:
در ماده 15 عبارت «توقف فعالیت» جایگزین عبارت «پلمب» می‌شود.