

## نگاهی به مستندات قانونی وضع و وصول عوارض و بهای خدمات بر درآمدهای شهرداری‌ها و مراحل اجرایی ماده‌ی ۷۷ قانون شهرداری‌ها



رضا رحیمی\*  
سرپرست شهرداری منطقه‌ی ۲ قم، کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری

### چکیده

دسترسی به مستندات قانونی، مدارک و اسناد مکتوب از الزامات یک سازمان از جمله شهرداری‌ها است که متولی خدمات گسترده‌ای است تا از نقل قول‌ها و تجربیات افراد که فرهنگ دیرپای انتقال دانش به شیوه‌ی سینه‌به‌سینه را تداعی می‌کند، جلوگیری کند. رشد روزافزون علوم مختلف و گستردگی و پیچیدگی روابط سازمانی، مدیریت امروز را ناگزیر از توجه جدی برای انتخاب شیوه‌ی برخوردی مناسب با ابزاری مهم به نام «اطلاعات» کرده است. مستنداتی در غالب کتاب و نوشتن مقاله و... می‌تواند علاوه بر ماندگاری و شفاف‌سازی، مرجع مناسبی برای تصمیم‌گیری‌های مدیریتی در سطح محلی و منطقه‌ای و کلان باشد. اطلاع‌رسانی در دنیای امروز مهم‌ترین و کارآمدترین سلاح‌ها در عرصه‌ی مدیریتی است. در این بین سازمان‌هایی موفق هستند که با انتخاب و گزینش شیوه‌ها و روش‌هایی مناسب بهترین، بیشترین و کم‌هزینه‌ترین اطلاعات مورد نیاز خود را تولید یا جمع‌آوری و در اختیار واحدهای مرتبط خود قرار دهند تا در انتخاب برنامه‌های درون تشکیلاتی خود از آن‌ها استفاده کنند. از آنجایی که جمع‌آوری قوانین، مقررات و مدارک و در نهایت مستندسازی در زمینه‌های مدیریت شهری از دیرباز به صورت نیازی جدی مطرح بوده این مقاله با این هدف و در راستای مستندسازی و اطلاع‌رسانی از مجموعه‌ی قوانین و مقررات مالی و درآمدی شهرداری‌ها و ضرورت‌های شناخت آن تهیه شده است. روش پژوهش در این مقاله به صورت کتابخانه‌ای و استفاده از منابع اطلاع‌رسانی قوانین و مقررات کشور و شهرداری‌های کلان‌شهرها و تجارب کسب‌شده در مدیریت شهری توسط نویسنده است؛ و در ابتدا به طرح مسئله و ضرورت‌های پژوهش پرداخته است و در ادامه به مقررات و مستندات درآمدی و در نهایت نحوه‌ی استفاده از ظرفیت قانونی کمیسیون ماده‌ی ۷۷ قانون شهرداری‌ها اشاره شده است.

**واژگان کلیدی:** قوانین و مقررات، درآمد، عوارض و بهای خدمات، ماده‌ی ۷۷ قانون شهرداری‌ها.

## ۱- مقدمه

در سراسر جهان و به‌ویژه کشورهای توسعه‌یافته، شهرداری‌ها از وظایف متنوع و متعددی برخوردار هستند. در ایران به علت عدم وجود مدیریت واحد شهری، وظایف شهرداری‌ها در بین سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی و غیردولتی محلی متعددی توزیع شده است؛ به‌طوری‌که وظایف شهرداری‌ها و به‌تبع آن اختیارات آن‌ها در شهرها محدود به مواردی خاص شده‌اند. بر همین اساس در حال حاضر وظایف شهرداری‌ها به پنج گروه الف) وظایف عمرانی مانند احداث خیابان‌ها، ب) وظایف خدماتی مانند ایجاد تأسیسات عمومی و تنظیم و نگهداری معابر، ج) وظایف نظارتی و حفاظتی اجرا مانند صدور پروانه‌ی ساختمان و حفظ فضای سبز، د) وظایف رفاهی مانند احداث بناها و ساختمان‌های موردنیاز شهر از قبیل سرویس‌های بهداشتی، ه) مدیریت منابع مانند بودجه‌ی شهرداری، عوارض ساختمان و ترتیب ممیزی و وصول آن، تقسیم‌بندی می‌شود.

ضعف در ساختار حقوقی و نظام اجرایی برای وصول عوارض قانونی شهرداری‌ها، عدم همکاری بسیاری از دستگاه‌ها و نهادهای انتظامی و قضایی با مدیریت شهری با توجه به این‌که بسیاری از حقوق قانونی در بخش عوارض شهری نیاز به هماهنگی و همکاری و یا مداخله‌ی مستقیم مراجع قضایی و انتظامی و سایر دستگاه‌های اجرایی دارد و اینکه بخش مهمی از عوارض در بخش ساخت‌وسازها به علت ضعف در برخورد قانونی و یا ملاحظات اجتماعی، منطقه‌ای و مدیریتی وصول نمی‌شود، باعث شده که شهرداری‌ها از وصول بخشی از عوارض قانونی خود محروم شوند. از طرفی عدم سازوکارهای قانونی برای وصول اسناد نکول شده و یا تمهیداتی که باعث شود مالکان در زمان بدهی یا برگشت چک خود به‌موقع اقدام کنند، باعث تأثیرات منفی بر عملکرد شهرداری‌ها در زمان افزایش تورم، رکود ساخت‌وسازها، کاهش نقل‌اتقالات ملک و عدم حضور سرمایه‌گذاران در بخش مسکن شده است. عدم رغبت در احداث ساختمان در بافت مسکونی فرسوده‌ی شهری و سرازیر شدن شهروندان به نقاط مرغوب شهر، هزینه‌های شهری را افزایش داده است. در کنار موارد بالا حذف برخی از منابع درآمدی و یا نبودن تمهیدات لازم برای احقاق حقوق شهرداری به علت نبود مستندسازی و به‌هنگام سازی بانک اطلاعاتی بدهکاران بابت وصول عوارض کسبه، عدم استفاده‌ی بهینه از ظرفیت‌های قانونی کمیسیون ماده‌ی ۷۷ و توان اجراییات اداره‌ی کل ثبت و اسناد برای وصول مطالبات وجوه قانونی شهرداری از اشخاص حقیقی و حقوقی، عدم وجود ساز کارهای قانونی برای برخورد با مستنکفین از پرداخت عوارض و یا عدم تمهیدات لازم برای گرفتن مجوز قانونی از مراجع ذی‌صلاح از جمله گرفتن جریمه‌ی دیرکرد از جمله موارد دیگری هستند که منابع درآمدی را کاهش داده است. نداشتن آموزش‌ها و تخصص لازم، ضعف یا عدم جبران خدمات کارکنان شهرداری در مقایسه با سایر دستگاه‌های مشمول قانون خدمات کشوری و همچنین تضعیف جایگاه کارکنان شهرداری برای وصول عوارض که باعث شده خطرپذیری آن‌ها کاهش یابد، عدم برنامه‌ریزی برای نحوه‌ی توزیع و وصول قبوض عوارض پایدار از جمله نوسازی و باهدف افزایش کارایی و ترغیب شهروندان از دیگر مشکلات قابل‌ذکر در وصول حقوق حقه‌ی شهرداری‌ها در مدیریت شهری است. با این مقدمه نویسنده‌ی مقاله سعی دارد برای انجام صحیح وظایف متنوع و گسترده‌ی

امروزی مدیریت شهری، بسترهای قانونی لازم برای تأمین و مدیریت منابع درآمدی و مالی متناسب و شناخت دقیق از ظرفیت‌های قانونی، چشم‌انداز روشنی را از آخرین احکام و مقررات جاری و تأثیر قوانین بر منابع درآمدی به نمایش درآورد. از زمان وضع اولین قانون شهرداری‌ها تا امروز مفاد قانونی زیادی مرتبط با عوارض شهرداری وضع شده است. یکی از این مفاد قانونی که اکثریت قریب به اتفاق شهروندان با آن سروکار دارند کمیسیون<sup>۱</sup> ماده‌ی ۷۷ قانون شهرداری‌هاست. به استناد این ماده قانونی رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و شورای اسلامی شهر ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به وسیله‌ی اداره‌ی ثبت قابل وصول است؛ اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت کند.

## ۲- طرح مسئله

شهرداری سازمانی عمومی غیردولتی است با شخصیت حقوقی که می‌تواند بخشی از حقوق مردم را از محل عوارض شهری تأمین کند. شهرداری‌ها به‌عنوان سازمان‌های محلی و منتخب مردم می‌بایست در چارچوب قوانین و مقررات مربوط و از محل درآمدهای محلی، امور خدماتی و عمرانی شهر را کنترل و هدایت کنند. در این راستا تحولات جمعیتی، افزایش سطح توقعات شهروندان و گسترش سطحی شهرها، بر ارائه‌ی خدمات مطلوب و اعمال مدیریت صحیح در شهرداری‌ها تأثیر گذاشته و همواره شهرداری‌ها را علی‌رغم رویارویی با چالش‌های مدیریتی، با کمبود منابع مالی و اعتباری نیز مواجه ساخته است. گرچه کمک‌های مالی دولت در تعدیل بخشی از مشکلات مالی شهرداری‌ها مؤثر بوده است؛ لیکن از آنجاکه این کمک‌ها عمدتاً متأثر از سیاست‌های گرفته‌شده‌ی دولت در راستای کمک به شهرداری‌ها باهدف توسعه‌ی زیرساخت‌های شهری از محل اعتبارات دولتی بوده است و نسبت ارقام اعتباری تخصیصی در کل بودجه‌ی شهرداری‌های شهرهای بزرگ کشور رقم قابل توجهی نیست و در کاهش مشکلات شهری مؤثر نبوده است. به همین دلیل ضرورت دستیابی به منابع مالی پایدار و کسب به‌موقع درآمدهای محلی در قالب عوارض و بهای خدمات به‌عنوان مهم‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها آشکار می‌شود.

## ۳- ضرورت انجام پژوهش

چالش اساسی در خصوص نظام تأمین مالی شهرداری‌ها در ایران در این نکته نهفته است که هیچ‌گاه رابطه‌ای میان وظایف، مسئولیت و منابع برقرار نشده است. همیشه تلاش بر این بوده است تا موضوع تأمین مالی شهرداری‌ها در چارچوبی خارج از اقتصاد بخش عمومی و دولتی تعیین تکلیف شود. نکته‌ی قابل توجه در کشور ایران این است که اگر پدیده‌ای را بخواهیم قضاوت کنیم به یک‌باره قضاوت یا

1- Commission



مثبت و یا منفی است. کمتر اعتدال داریم که عمدتاً ریشه در مسائل فرهنگی ما دارد. در سیاست‌ها و تصمیم‌گیری‌ها نیز چنین است. زمانی تمام سیاست‌های اقتصادی متمرکز است و دولت مهم‌ترین عامل تأثیرگذار است و زمانی برعکس دولت به یک‌باره نقش خود را تا حد یک ناظر بی‌طرف کاهش می‌دهد و علاوه بر آن دخالت‌های گسترده در امور اجرایی حتی در بسیاری موارد مانع اجرای درست یک سیاست اجرایی می‌شود؛ به‌طور مثال ضرورت تعیین سقف ضرایب عوارض و بهای خدمات بدون در نظر گرفتن تورم سالیان و افزایش هزینه‌های شهری، تأمین درآمدهای شهرداری‌ها از محل عوارض شهری را تحت تأثیر خود قرار داده است و گاهی باعث بروز مشکلات زیادی بر عملکرد شهرداری‌ها شده است. فرصت سوزی در بخش فعالیت‌های عمرانی، عدم همکاری به‌موقع دستگاه‌ها و نهادهای کشور در همکاری با شهرداری‌ها از مهم‌ترین چالش‌های اساسی در خصوص نظام تأمین مالی شهرداری‌ها است.

#### ۴- مروری بر پیشینه‌ی پژوهش

آیت‌اللهی (۱۳۸۷)؛ اولین «محدودیت برای حل مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات‌رسانی به شهروندان ناشی از فقدان منابع مالی» کافی است. صاحب‌نظران مسائل مالی عمومی معیارها و راهکارهای متفاوتی برای تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها ارائه کردند. تجارب کشورهای مختلف نشان می‌دهد مهم‌ترین منابع مالی شهرداری‌ها را مالیات و عوارض و پس‌از آن کمک‌های دولتی در قالب بودجه‌های جاری حکومت‌های محلی و تأسیسات و تجهیزات محلی و در نهایت استقراض تشکیل می‌دهد.

مهربانی (۱۳۸۹) در پژوهشی ضمن معرفی «بزارهای تأمین مالی» به بررسی پیش‌نیازها و الزامات برای موفقیت این ابزارها برای تأمین مالی پروژه‌های شهرداری پرداخت و چنین نتیجه‌گیری کرد که اساسی‌ترین راهکار شهرداری برای برون‌رفت از تنگناهای مالی، دستیابی به بازار مالی کارآمد و پویا و حاکمیت شرکتی است.

منتظری و خدایی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای به بررسی «نقش تأمین منابع مالی پایدار در بهبود منابع درآمدی مدیریت شهری» پرداخته‌اند. بدین منظور ابتدا به بررسی منابع درآمدی شهرداری‌های کشورهای توسعه‌یافته و درحال توسعه و مقایسه‌ی آن‌ها با شهرداری‌های کشورمان پرداخته‌ان؛ سپس نقش منابع مالی پایدار را در تأمین پروژه‌های شهری از طریق مشارکت‌های عمومی - خصوصی در حوزه‌های شهری و دستیابی نهاد شهرداری به درآمدهای پایدار ارزیابی کردند و در پایان راهبردهایی برای اصلاح نظام درآمدی شهرداری‌ها با تأکید ویژه بر شهر تهران ارائه‌شده است.

سید مناف هاشمی (۱۳۸۸)؛ «مجموعه قوانین و مقررات مالی اداری و منابع درآمدی شهرداری‌ها با آخرین اصلاحات» و مهم‌ترین آنچه مدیران شهری باید بدانند به‌ضرورت دسترسی به مستندات قانونی، مدارک و اسناد مکتوب، از الزامات و ضروریات یک سازمان پیشرو و زنده و پویا است تا از نقل‌قول‌ها و تجربیات افراد که فرهنگ دیرپای انتقال دانش به شیوه‌ی سینه‌به‌سینه را تداعی می‌کند جلوگیری شود. سلیمی فر و همکاران (۱۳۹۱) نیز در مقاله‌ای به بررسی موضوع «صکوک اجاره، ابزاری کارآمد

جهت تأمین مالی پروژه‌های شهری» پرداخته‌اند. هدف این مقاله مروری بر روش‌های موجود تأمین مالی شهرداری‌ها و یافتن پاسخ این سؤال است که آیا اوراق اجاره (صکوک) به لحاظ اقتصادی ابزار کارآمدی برای تأمین مالی پروژه‌های شهری است؟ نتایج این مقاله که با به‌کارگیری روش توصیفی-کاربردی به دست آمده است ضمن ارائه‌ی مدل‌های عملیاتی صکوک اجاره، نشانگر آن است که این اوراق از لحاظ اقتصادی ابزاری مناسب برای تأمین مالی هستند و شهرداری‌ها با کمک این ابزار می‌توانند منابع مالی مناسبی برای اجرای پروژه‌های عمرانی و زیرساختی به دست آورند.

افشین نادر و همکاران (۱۳۹۲) به «مشکلات حقوقی شهرداری‌ها» پرداخته است با توجه به اینکه یکی از مهم‌ترین منابع در این زمینه مصوبات صادره از کمیسیون ماده‌ی ۵ و ماده‌ی ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها است.

### ۵- اهداف پژوهش

ضرورت لزوم شفاف‌سازی در راهکارهای تأمین منابع درآمدی و راهنمایی کارشناسان مرتبط با این نوشتار و آشنایی با مستندات قانونی وضع و وصول عوارض و بهای خدمات بر درآمدهای شهرداری‌ها و مراحل اجرایی ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها از اهداف این پژوهش است؛ همچنین اهداف زیر نیز تهیه‌شدن‌بال می‌شود.

- ۱- حمایت از حقوق شهروندان در راستای اهمیت دادن به نظام مشارکت و ایجاد انگیزه‌ی لازم برای مشارکت در پرداخت عوارض قانونی؛
- ۲- رفع ابهام و جلوگیری از تفسیرهای متفاوت در راستای اصل شفاف‌سازی قوانین؛
- ۳- تأکید بر آموزش همکاران حوزه‌ی مالی و درآمدی؛
- ۴- دسترسی مؤدیان به مستندات قانونی وضع عوارض محلی؛
- ۵- ضرورت دستیابی به منابع مالی پایدار و کسب به‌موقع درآمدهای محلی در قالب عوارض و بهای خدمات به‌عنوان مهم‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها؛
- ۶- فعال‌سازی کمیسیون ماده‌ی ۷۷.

### ۶- روش پژوهش

روش پژوهش در بررسی حاضر از نوع توصیفی و تحلیلی و به صورت مطالعه‌ی تطبیقی و مقایسه‌ای بین شاخص‌های عملکردی لوايح درآمدی شهرداری‌های کشور و مستندات و قوانین درآمدی شهرداری‌ها است که به‌صورت سالیانه در قالب لایحه‌ی عوارض و بهای خدمات به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد. جمع‌آوری اطلاعات نیز در این پژوهش از طریق کتابخانه‌ای، بانک اطلاعات تدوین و مقررات کشور، سایت‌های دستگاه‌های اجرایی، مقالات نوشته‌شده و تجارب کسب‌شده با توجه به سوابق کاری در مدیریت شهری صورت گرفته است.



## ۱-۶ ابزار پژوهش

کتاب قوانین و مستندات با موضوع روش‌های تأمین درآمدهای شهرداری‌ها، لوايح و تعرفه‌های عوارض شهرداری‌های کشور خصوصاً کلان‌شهرها و درنهایت دستورالعمل آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی وضع و وصول عوارض و بهای خدمات (موضوع ماده‌ی ۷۴ قانون شهرداری‌ها) است.

## ۲-۶ مشکلات پژوهش

کم بودن اطلاعات کارشناسان و مدیران شهری و احکام و مقررات جاری و تأثیر قوانین ناسخ و منسوخ و به‌تبع آن رویکردهای متفاوت شهرداری‌ها برای وضع عوارض و تفاسیر متفاوت از مقررات و عدم اطلاع کامل از قوانین که مستقیماً مرتبط با امور شهرداری‌ها است ولی بخش خاصی از آن مربوط به منابع درآمدی هستند از جمله مهم‌ترین مشکلات پیش روی این پژوهش بود.

## ۷. مفاهیم، تعاریف و واژگان کلیدی

### ۱-۷ عوارض

وجوهی است مستند به قوانین جاری و نوع و میزان آن که به تصویب مراجع قانونی رسیده است و به‌صورت آگهی عمومی توسط شهرداری اعلان و وصول می‌شود. مهم‌ترین عوارضی که گرفته می‌شود عبارت‌اند از:

- **اصناف (مشاغل):** تمام واحدهای تجاری اعم از مغازه، مطب، داروخانه یا هر نوع شغل دیگر موظف به پرداخت این عوارض هستند که قیمت عوارض بسته به نوع مشاغل متفاوت است و تعرفه‌ی آن به‌صورت ماهیانه برای یک سال توسط شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود؛
- **خودرو:** عوارض خودرو سالانه گرفته می‌شود و درصدی محاسبه نمی‌شود. این عوارض از طریق دارایی تصویب می‌شود و از طریق واحد درآمد شهرداری گرفته می‌شود؛
- **نوسازی و عمران شهری:** در شهرها به تمام اراضی اعم از زمین بایر و باغات و نیز ساختمان‌ها و مستحقات مانند آپارتمان‌ها، فروشگاه‌ها و ... واقع در محدوده‌ی قانونی شهر عوارضی تعلق می‌گیرد که در عامیانه به آن عوارض نوسازی اطلاق می‌شود.

### ۲-۷ مالیات

عبارت است از وجوهی که برحسب درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی و برای تأمین هزینه‌های دولت دریافت می‌شود و میزان آن بر اساس قانون تعیین می‌شود.

- **تفاوت عوارض و مالیات:** مالیات به تناسب درآمد از مؤدیان وصول می‌شود و ارتباطی به استفاده‌ای که اشخاص از تسهیلات دولت می‌برند، ندارد؛ درحالی‌که عوارض عبارت است از مبلغی که اشخاص برای انجام خدمت معینی به دولت یا ادارات محلی پرداخت می‌کنند.

### ۳-۷ عوارض اختصاصی

شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع هستند، می‌توانند در قبال اضافه‌ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده‌ی ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره‌ی بند ۸ ماده‌ی ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌ی آن، عوارض اختصاصی به تناسب میزان ارزش حاصل‌شده وضع و وصول کنند و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصل از فعالیت‌های اقتصادی نگهداری کنند و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آن‌ها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوط به مصرف برسانند.

### ۴-۷ بهای خدمات

وجوهی است که شهرداری یا دهیاری و سازمان‌های وابسته به شهرداری در برابر ارائه‌ی خدمات و متناسب با میزان استفاده از آن با تصویب شورای اسلامی شهر یا بخش، از استفاده‌کنندگان خدمات وصول می‌کند.

### ۵-۷ سرانه‌ی خدماتی

مقدار زمین لازم به ازای هر شهروند سرانه‌ی زمین نامیده می‌شود؛ بنابراین سرانه‌ی خدماتی نیز مقدار زمین خدمات لازم به ازای هر شهروند است. در اصلاحیه‌ی ماده‌ی ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها نیز به این موضوع اشاره شده و بایستی به هنگام تفکیک اراضی تا ۲۵ درصد از کل اراضی به‌عنوان تأمین سرانه‌ی خدماتی از متقاضیان تفکیک گرفته شود.

### ۶-۷ تعرفه‌ی عوارض و بهای خدمات

صورتی است تهیه‌شده بر اساس مفاد ماده‌ی ۳۰ آیین‌نامه‌ی شهرداری‌ها از کلیه‌ی انواع عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به‌وسیله‌ی شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می‌شود. درج هر نوع عوارض و بهای خدمات جدیدی که وضع و تصویب می‌شود یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن‌ها صورت می‌گیرد در تعرفه‌ی مذکور طبق دستورالعمل وزارت کشور منعکس می‌شود.

### ۷-۷ آیین‌نامه اجرایی وصول عوارض و درآمد و بهای خدمات شهری

در اجرای ماده‌ی ۷۴ قانون شهرداری اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ که مقرر داشته است «شهرداری با تصویب انجمن شهر آیین‌نامه‌ی اصلاحی عوارض شهرداری را تدوین و تنظیم

## ۸. بررسی وضعیت و مراجع تصویب درآمدهای شهرداری‌ها

**الف) تعریف درآمد:** عبارت است از افزایش دارایی‌ها، کاهش بدهی‌ها یا ترکیبی از هر دو که منجر به افزایش ارزش خالص طی دوره می‌شود و توسط شهرداری یا دهیاری و مؤسسات/ سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته به شهرداری از محل اخذ عوارض، ارائه خدمات، فروش دارایی، سود ناشی از منافع، درآمد حاصل از انحصارات و مالکیت و سایر موارد که به موجب قوانین و مقررات مجاز به انجام هستند، حاصل می‌شود. (لایحه‌ی اصلاح نظام درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها).

### ب) درآمد شهرداری‌ها از دو منبع مهم تأمین می‌شود:

۱. **منابع درآمدی داخلی:** دریافت‌های مستقیم شهرداری‌ها از اجاره‌ی اموال و مستغلات، فروش اموال و... است؛

۲. **منابع درآمدی خارجی:** درآمدهایی که در خارج از سازمان شهرداری دریافت می‌شود مانند عوارض محلی شامل صدور پروانه، کسب و پیشه، آب، برق، تلفن، کارخانه‌ها، کمک‌های دولتی و... .

### ج) درآمد شهرداری‌ها به ۶ طبقه به شرح زیر تقسیم می‌شود.

تا قبل از سال ۱۳۷۹ درآمدها و منابع مالی شهرداری‌های کشور به ۹ طبقه تقسیم شده بود که هر طبقه شامل چند منبع می‌شد. بعد از سال ۱۳۷۹ طبقه‌بندی جدیدی از درآمدهای شهرداری به وجود آمد که درآمدها و منابع مالی شهرداری‌ها را به ۶ طبقه تقسیم‌بندی کرد.

- درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)؛
- درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی؛
- بهاء خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری؛
- درآمد حاصل از وجوه و اموال شهرداری؛
- کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی؛
- اعانات و کمک‌های اهدایی اشخاص و سازمان‌های خصوصی و دارایی‌هایی که به‌طور اتفاقی یا به‌موجب قانون به شهرداری تعلق می‌گیرد.

**یادآوری:** با توجه به لایحه‌ی پیشنهادی اصلاح نظام درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و مستندات آن به استناد ماده‌ی ۱۷۴ قانون برنامه‌ی پنجم توسعه منابع درآمدی زیر در صورت تصویب به ماده‌ی (۲۹) آیین‌نامه‌ی مالی شهرداری اضافه می‌شود:

- منابع حاصل از سود سهام و سرمایه تحت مالکیت شهرداری و اجاره بهاء و سود حاصل از کارکرد دارائی‌های شهرداری؛
- منابع حاصل از فروش اموال و دارایی‌های مالی و غیرمالی و اجاره‌ی اموال منقول و غیرمنقول



شهرداری؛

- درآمد حاصل از جرائم، تخلفات، دیرکرد، خسارات، نقل و انتقال مالی و واگذاری امتیازها؛
- منابع حاصل از استقراض داخلی و خارجی، وام، اوراق مشارکت و سایر ابزارها و روش‌های تأمین مالی.

## ۹- انواع درآمدها

### ۹-۱ درآمدهای پایدار

این درآمدها جزء اصلی‌ترین منابع درآمدی شهرداری محسوب شده و می‌توان آن‌ها را درآمدهای پایدار شهرداری نامید مانند عوارض نوسازی، عوارض اتومبیل، عوارض پسماند، عوارض صنفی که به‌صورت پایدار و دارای خواص زیر هستند.

- تداوم پذیری (دارای ثبات بودن و حداقل در کوتاه‌مدت دچار نوسانات شدید نشوند)؛
- مطلوب بودن (کسب درآمد از آن محل موجب ارتقاء رویکرد عدالت محوری شود و به ساختارهای زیست‌محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر لطمه‌ای وارد نیاورد)؛
- از انعطاف‌پذیری برخوردار باشند و برای وصول آن بتوان برنامه‌ریزی‌های اجرایی لازم را تعریف کرد (پایه‌ی درآمدی در طی زمان بزرگ شود و هم‌پا با گسترش مخارج گسترش یابد تا از مضیقه‌ی مالی اجتناب شود).

### ۹-۲ درآمدهای خاص

این درآمدها به دلیل شرایط خاصی قابل وصول است و محقق می‌شود و در حال حاضر بیش از ۸۰ درصد درآمدهای شهرداری‌ها از این بخش است. مثل فروش تراکم مازاد ساختمانی، تخلفات پروانه‌های ساختمانی و ماده‌ی ۱۰۰ و نیز درآمدهای ناشی از تغییر کاربری‌های و ... . نکته‌ی قابل توجه دیگر میزان بدهی دستگاه‌های دولتی به شهرداری‌ها از محل پرداخت عوارض قانونی است که بر اثر گذشت زمان رو به افزایش است و اگر بخواهیم آن‌ها را نیز مشخص کنیم رقم آن قابل توجه است.

### • قانونی بودن

منظور از قانونی بودن این است که منابع درآمدی باید طبق قانون و با مینا قرار دادن آن به دست بیایند. این نوشتار به بررسی مالی منابع درآمدی شهرداری یعنی توجه به مباحث قانونی بودن با تأکید بر عوارض می‌پردازد؛ بر همین اساس این موارد که قوانین مصوب موجود، اختیارات لازم برای وضع و گرفتن عوارض جدید را بر عهده‌ی شهرداری‌ها و شوراها گذاشته است و شهرداری‌ها در زمینه‌ی گرفتن عوارض برای تأمین منابع مالی تا چه حد از این قوانین در زمان خود استفاده می‌کنند اشاره‌ای کلی دارد.

### • مراجع تصویب

عوارض یکی از مهم‌ترین منابع درآمدی شهرداری است که مبلغ آن تعیین می‌شود و به اطلاع شهروندان می‌رسد؛ اما سؤالی برای برخی از شهروندان به وجود می‌آید که این عوارض را چه کسی تعیین می‌کند؟

۱- مجلس شورای اسلامی

اصلی‌ترین ارگان وضع قوانین برای شهرداری‌ها است که بر اساس سازوکار مورد عمل، اقدام به وضع قوانین می‌کند؛

۲- مجلس تشخیص مصلحت نظام

بر اساس مقررات خاصی اقدام به وضع قوانین می‌کنند که در ارتباط با شهرداری‌ها نیز مصوبات مجمع فوق لازم‌الاجرا است؛

۳- مصوبات هیئت وزیران؛

۴- بخشنامه‌های وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور)؛

۵- مصوبات شوراهای اسلامی شهرها

از آنجاکه شهرداری‌ها از نهادهای عمومی هستند به استناد قوانین شوراهای اسلامی مصوب به مردم اجازه داده شده که نمایندگانی برای تصمیم‌گیری در مورد اداره‌ی شهرداری‌ها و تأمین هزینه‌های آن از طریق وضع عوارض، انتخاب کنند. مصوبات شوراهای شهر فقط در محدوده‌ی همان شهر قابل اجرا است و علی‌رغم تهدید اختیارات قانونی‌شان هم چنان تصمیم‌گیر اصلی در خصوص وضع و وصول عوارض محلی برابر تبصره‌ی یک ماده‌ی ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده شمرده می‌شوند.

### • فرآیند تصویب عوارض محلی توسط شورای اسلامی شهر

۱- پیشنهاد برقراری یا الغاء عوارض و همچنین تغییر نوع و میزان آن توسط شهرداری؛

۲- بررسی و تصویب لایحه یا طرح پیشنهادی در کمیته‌ی لوایح و در نهایت در جلسات رسمی

شورای اسلامی شهر تصویب می‌شود؛

۳- ارسال مصوبات به مراجع قانونی (موضوع تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۸۰ و ماده‌ی ۹۳ قانون شوراهای).

### • نحوه‌ی اظهار نظر مراجع قانونی

۱- در صورتی که در مهلت مقرر (پس از دو هفته از تاریخ ابلاغ) مورد اعتراض مراجع قانونی

(موضوع تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۸۰ قانون شوراهای) قرار نگیرد با توجه به تبصره‌ی ماده‌ی ۷۷ قانون شوراهای و تفویض اختیار وزیر محترم کشور، مصوبه برای بررسی و اظهار نظر به استانداری ارسال می‌شود؛

۲- در صورتی که در مهلت مقرر مورد اعتراض مراجع قانونی قرار گیرد برابر مفاد ماده‌ی ۸۰ قانون

شوراهای، شورا موظف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ وصول اعتراض تشکیل جلسه داده و به موضوع رسیدگی و اعلام نظر کند. در صورتی که شورا در بررسی مجدد از مصوبه‌ی مورد اختلاف عدول نکند

موضوع برای تصمیم‌گیری نهایی به هیئت حل اختلاف ذی‌ربط (استان) ارجاع می‌شود. هیئت مزبور مکلف است ظرف ۱۵ روز به موضوع رسیدگی و اعلام نظر کند. در صورتی که هیئت حل اختلاف استان مصوبه‌ی شورای اسلامی شهر را قانونی تشخیص دهد با توجه به تبصره ماده‌ی ۷۷ قانون شوراها و تفویض اختیار وزیر محترم کشور، مصوبه برای بررسی و اظهارنظر به استانداری ارسال می‌شود؛ در غیر این صورت مصوبه قابلیت اجرا ندارد؛

۳- به موجب تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده حداکثر تا ۱۵ بهمن‌ماه هر سال برای اجرا در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی کنند؛

۴- ابلاغ به شهرداری برای اجرا.

یادآوری: ماده‌ی ۸۰ قانون شوراها در تاریخ ۹۵/۲/۲۰ به شرح زیر اصلاح و سه تبصره به‌عنوان تبصره‌های (۴)، (۵) و (۶) به آن الحاق می‌شود: مصوبات کلیه‌ی شوراهای موضوع این قانون در صورتی که پس از دو هفته از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض «هیئت تطبیق مصوبات شوراهای اسلامی کشور با قوانین» که در این قانون به اختصار «هیئت تطبیق مصوبات» نامیده می‌شود، قرار نگیرد، لازم‌الاجرا است. در صورتی که هیئت مذکور آن را مغایر با قوانین و مقررات کشور و یا خارج از حدود وظایف و اختیارات شوراها تشخیص دهد، می‌تواند با ذکر مورد و به‌طور مستدل حداکثر ظرف مدت دو هفته از تاریخ ابلاغ مصوبه، اعتراض خود را به اطلاع شورا رسانده و درخواست تجدیدنظر کند. شورا موظف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ وصول اعتراض، تشکیل جلسه داده و به موضوع رسیدگی و اعلام نظر کند. در صورتی که شورا در بررسی مجدد از مصوبه مورد اختلاف عدول نکند موضوع برای تصمیم‌گیری نهایی به هیئت حل اختلاف ذی‌ربط ارجاع می‌شود. هیئت مزبور مکلف است ظرف مدت ۲۰ روز به موضوع رسیدگی و اعلام نظر کند.

تبصره‌ی ۴ - هیئت تطبیق مصوبات شهرستان با عضویت و ریاست فرماندار یا نماینده‌ی وی و عضویت یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و یکی از اعضای شورای اسلامی استان به انتخاب این شورا برای تطبیق مصوبات شورای شهر و شورای شهرستان تشکیل می‌شود و هیئت تطبیق مصوبات بخش و روستا به عضویت و ریاست بخشدار و عضویت یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و یکی از اعضای شورای اسلامی شهرستان به انتخاب این شورا تشکیل می‌شود. محل تشکیل هیئت‌های تطبیق مصوبات در فرمانداری‌ها و بخشدارهای آنها است.

تبصره‌ی ۶ - اعتراض به مصوبات شوراهای اسلامی کشور مطابق این ماده و تبصره‌های آن، مانع از اعتراض اشخاص نزد مراجع صالح قضائی نیست و نافی صلاحیت فقهای شورای نگهبان در نظارت شرعی بر مصوبات شوراهای مذکور نیست.

## • موارد ممنوعیت وضع عوارض توسط شوراهای اسلامی

۱- انواع کالاهای وارداتی و تولیدی؛

۲- ارائه‌ی خدماتی که در قانون مالیات بر ارزش افزوده، تکلیف مالیات و عوارض آن‌ها معین شده

است؛

۳- درآمدهای مأخذ محاسبه‌ی مالیات؛

۴- سود سهام شرکت‌ها؛

۵- سود اوراق مشارکت؛

۶- سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی

مجاز؛

۷- بیمه‌ی تجاری (حق بیمه و حق بیمه‌ی اتکایی).

### ۹-۳ وضعیت فعلی عوارض یا درآمد در شهرداری‌ها

۱- عوارضی که مستند به قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط امور مالیاتی وصول و به استناد ماده‌ی ۱۲۳ قانون برنامه‌ی پنجم بر اساس جمعیت بین شهرداری‌ها و دهیاری‌های هر شهرستان توزیع می‌شود؛

۲- عوارضی که مستند به قانون مالیات بر ارزش افزوده و دیگر قوانین توسط امور مالیاتی وصول و از طریق خزانه در اختیار سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های قرار گرفته و بین شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به صورت نقدی و ماشین‌آلات و قیر توزیع می‌شود؛

۳- عوارضی که مستند به قانون مالیات بر ارزش افزوده و دیگر قوانین از جمله قانون عمران و نوسازی مثل عوارض سالیانه‌ی اتومبیل، عوارض نوسازی و... مصوب شده و توسط شهرداری مستقیماً قابل وصول است؛

۴- عوارض و درآمدهای محلی که با پیشنهاد شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده‌ی ۵۵ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ و بند ۱۶ ماده‌ی ۷۱ و ماده‌ی ۷۷ قانون شوراهای اسلامی مصوب سال ۱۳۷۵ و تبصره‌ی آن و ماده‌ی ۱ و ۷ آیین‌نامه‌ی نحوه‌ی وصول عوارض و با رعایت تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۵۰ قانون ارزش افزوده به تصویب شورا رسیده و بعد از بررسی و تأیید وزارت کشور مستقیماً قابل وصول است؛

۵- نرخ خدماتی شهرداری از جمله هزینه‌ی پسماند و دیگر خدمات که به موجب قانون پسماند و بند ۲۶ ماده‌ی ۷۱ قانون شورا، با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورا و تأیید وزارت کشور (فرمانداری) قابل دریافت است؛

۶- فروش اموال و درآمد حاصل از تولیدات واحدهای تولیدی شهرداری؛

۷- جرائم مفاد ۲۱ و ۲۳ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی و همچنین کمک‌های دولتی در قالب طرح تملک دارایی‌ها؛

۸- ماده‌ی ۲۳ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی؛ وجوه حاصل از جریمه‌های تخلفات رانندگی در سراسر کشور به حساب درآمد عمومی کشور نزد خزانه‌داری کل واریز می‌شود تا علاوه بر بودجه‌ی سالیانه به شرح زیر به شهرداری‌ها و دهیاری‌های ذی‌ربط، وزارت راه و ترابری و پلیس راهنمایی و رانندگی

نیروی انتظامی تخصیص داده شود.

به استناد بند الف ماده‌ی ۲۳ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی، شصت درصد (۶۰٪) از کل وجوه حاصل شده به تفکیک درآمدهای ناشی از تخلفات رانندگی خارج از شهرها و داخل محدوده‌ی شهرها و روستاها حسب مورد به وزارت راه و ترابری (سازمان راه‌داری و حمل‌ونقل جاده‌ای کشور) به‌صورت متمرکز و در شهرها به شهرداری‌های محل و دهیاری‌ها از طریق استانداری همان استان به‌تناسب هفتاد درصد (۷۰٪) و سی درصد (۳۰٪) اختصاص می‌یابد تا حسب مورد صرف استانداردسازی وسایل و تجهیزات ایمنی راه‌ها، خط‌کشی و نگهداری آن، تهیه و نصب و نگهداری علائم راهنمایی و رانندگی و تجهیزات ایمنی، احداث پل‌های عابر پیاده، احداث توقفگاه‌های عمومی و اصلاح راه‌های روستایی، معابر و نقاط حادثه‌خیز در شهرها و روستاها کنند؛

۹- ماده‌ی ۱۴ آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک: شوراها موظف‌اند به هنگام تصمیم‌گیری راجع به عوارض علاوه بر توجه به سیاست‌های کلی که در برنامه‌های پنج‌ساله و قوانین بودجه‌ی سالیانه اعلام می‌شود، سیاست‌های عمومی دولت را به شرح مندرج در دستورالعمل ابلاغی مراعات کنند.

تبصره - افزایش میزان عوارض موضوع این آیین‌نامه زودتر از یک سال صورت نخواهد گرفت و وضع عوارض جدید و افزایش عوارض قبلی عطف به ماسبق نمی‌شود.

## ۱۰- قوانین منابع درآمدی شهرداری‌ها

با توجه به مقدمه ذکرشده از نحوه و ضرورت‌های آشنایی با قوانین درآمدی و شیوه‌ی نگارش مقاله تلاش شده با دسته‌بندی کردن قوانین و مقررات به‌صورت موضوعی از یکدیگر تفکیک شوند و درنهایت حتی‌الامکان تلاش شده است قوانین مربوط به مخاطبان تخصصی ارائه شود که در ادامه به آن اشاره می‌شود.

### ۱-۱۰ مفاد قانونی وضع عوارض قبل از انقلاب

۱- بند ۸ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴: برآورد و تنظیم بودجه و متمم بودجه و اصلاح بودجه و تفریغ بودجه شهرداری و تنظیم پیشنهاد برنامه‌ی ساختمانی و اجرای آن پس از تصویب انجمن شهر یک نسخه از بودجه مصوب و برنامه‌ی ساختمانی به‌وسیله‌ی فرماندار یا بخشدار به وزارت کشور ارسال می‌شود؛

۲- ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶: هر شهرداری دارای تعرفه‌ای خواهد بود که در آن کلیه‌ی انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهایی که به‌وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحویل می‌شود درج و هر نوع عوارض یا بهاء خدمات جدیدی که وضع و تصویب می‌گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن‌ها صورت می‌گیرد در تعرفه‌ی مذکور منعکس می‌شود؛

۳- بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها: پیشنهاد به انجمن شهر برای برقراری یا الغاء عوارض و همچنین تغییر نوع و میزان عوارض اعم از کالاهای وارداتی و صادراتی کشور و محصولات داخلی و غیره و ارسال یک نسخه از تصویب‌نامه برای اطلاع وزارت کشور؛

۴- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳/۰۷/۱۳۴۲): کالاهای عبوری از شهرها که برای مقصد معینی حمل می‌شود از پرداخت هرگونه عوارض و شهرداری‌های عرض راه معاف است.

## ۱۰-۲ مفاد قانونی وضع عوارض بعد از انقلاب

۱- **ماده ۵۷ قانون شهرداری‌ها:** اجرای مقررات شهرداری که جنبه‌ی عمومی دارد و به تصویب انجمن رسیده پس از اعلام برای کلیه ساکنین شهر لازم‌الرعايه<sup>۱</sup> است و اگر تصمیمی در حدود قوانین و وظایف مربوط به انجمن شهر راجع به شخص یا اشخاص یا مؤسسات معینی اتخاذ شده باشد پس از ابلاغ در صورتی که آن‌ها به تصمیم متخذه تسلیم نباشند، می‌توانند ابتدا به انجمن شهر و در ثانی به انجمن ولایتی و در صورت نبودن انجمن ولایتی به وزارت کشور شکایت نمایند و نظر انجمن ولایتی یا وزارت کشور ابلاغ می‌شود و چنانچه قبل از انجام تشریفات فوق اقدامی از طرف شهرداری شده باشد و پس از رسیدگی محقق شود ضرورت نداشته و متضمن خسارتی باشد شهرداری باید خسارت ناشی از آن اقدام را جبران کند. چنانچه تصمیم وزارت کشور به ضرر معترض یا معترضین اتخاذ شود، متضرر می‌تواند به دادگاه‌های عمومی مراجعه نماید.

۲- **ماده ۷۱ قانون شهرداری‌ها:** شهرداری مکلف است هر شش ماه یکبار منتهی تا پانزدهم ماه بعد صورت جامعی از درآمد و هزینه‌ی شهرداری را که به تصویب انجمن شهر رسیده برای اطلاع عموم منتشر و سه نسخه از آن را به وزارت کشور ارسال نماید و همچنین شهردار مکلف است هر ۶ ماه یک‌دفعه آمار کلیه‌ی عملیات انجام شده از قبیل خیابان‌سازی و ساختمان و سایر امور اجتماعی و بهداشتی و امثال آن را برای اطلاع عموم منتشر نموده و نسخه‌ای از آن را به وزارت کشور بفرستد.

۳- **ماده ۷۳ قانون شهرداری‌ها:** کلیه‌ی عوارض و درآمد هر شهرداری منحصرأً به مصرف همان شهر خواهد رسید و در نقاطی که به‌موجب تبصره ۲ ماده ۱ این قانون جمعاً یک شهرداری تشکیل می‌شود، تقسیم هزینه به نسبت درآمد هر یک از محل‌ها است.

۴- **ماده ۱ قانون شهرداری‌ها:** در نقاطی که فقط در بعضی از فصول برقراری شهرداری لازم باشد برای فصل مزبور و همچنین برای چند محل که به یکدیگر نزدیک و جمعاً اقتضای تشکیل شهرداری داشته باشد، می‌توان یک شهرداری تأسیس کرد.

۵- **ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها:** شهرداری با تصویب انجمن شهر آیین‌نامه‌ی اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب‌بها و امثال آن را تدوین و تنظیم می‌نماید؛

تبصره - دفتر اسناد رسمی مکلفانند قبل از انجام معاملات قطعی نسبت به عوارض مستغلات و

۱- آنچه که رعایت آن برای همه ضروری است.

اراضی شهری مفصاحساب شهرداری را مطالبه و قبل از ارائه‌ی مفصاحساب از تنظیم سند خودداری نمایند.

**۶- ماده ۷۵ قانون شهرداری‌ها:** عوارض و درآمد شهرداری به‌وسیله‌ی مأمورین مخصوصی که از طرف شهرداری به نام مأمور وصول تعیین می‌شود، دریافت خواهد شد و مأمورین وصول باید بر طبق مقررات امور مالی تضمین کافی بپسارند.

**۷- ماده ۷۸ قانون شهرداری‌ها:** عوارضی که توأم با مالیات‌های دولتی اخذ می‌شود به‌وسیله‌ی دارایی وصول و همچنین عوارض کالاهایی که باید شرکت‌ها و مؤسسات بپردازند به ترتیبی که شهرداری مقرر می‌دارد به‌وسیله‌ی همان مؤسسات دریافت می‌گردد و کلیه‌ی وجوهی که جمع‌آوری می‌شود باید در صورت وجود بانک در بانک متمرکز و در صورت نبودن بانک در شهر یا در محل نزدیک به آن شهرداری با نظارت انجمن در شهرداری متمرکز شود.

**۸- قانون نوسازی و عمران شهری:** عوارض نوسازی و عمران شهری یکی از منابع درآمدی پایدار شهرداری‌هاست که به‌موجب قانون نوسازی و عمران شهری از سال ۱۳۴۸ تاکنون در تمام شهرها دریافت می‌شود. قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ و با اصلاحات بعدی برای تأمین نیازمندی‌های شهری و اصلاح و توسعه‌ی معابر و ایجاد پارک‌ها، پارکینگ‌ها توقفگاه‌ها و میدان‌ها است و حفظ و نگهداری آن‌ها و تأمین سایر تأسیسات که موردنیاز عموم و متناسب با شهر و محلات باشد از وظایف اساسی شهرداری‌ها است.

**۹- نحوه‌ی محاسبه عوارض نوسازی توسط شهرداری‌ها:** بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات برای محاسبه‌ی عوارض نوسازی در شهرداری‌های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در سال‌های ۱۳۹۵ معادل ۱۰۰ درصد ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۳ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن محاسبه می‌شود؛

نکته‌ی ۱: مالک مهلت دارد از اول فروردین همان سال تا پایان سال عوارض نوسازی ملک خود را پرداخت کند و از ۱۰ درصد جایزه‌ی خوش‌حسابی بهره‌مند شود. هر سال توسط شهرداری قبض عوارض جمعی نوسازی محاسبه و چاپ می‌شود و به آدرس ملک ارسال می‌شود؛

نکته‌ی ۲: شهروندان با مراجعه به بانک و ارائه‌ی قبض نسبت به پرداخت آن به‌حساب شهرداری اقدام می‌کنند. در مواردی که مالک به دلایل صدور پروانه، پایان کار و یا استعلام به شهرداری مراجعه کند در قبال پاسخ باید عوارض نوسازی معوقه و جاری را تسویه‌حساب کند و با تأیید واحد نوسازی و ثبت شماره‌ی فیش واریزی، پاسخ استعلام بلامانع می‌شود. ضمناً مالکان قبل از انتقال هر ملک باید مشخصات ملک خود را به شهرداری ابلاغ و بهای عوارض و جرائم آن را پرداخت کنند؛

نکته‌ی ۳: املاکی که در معرض طرح‌های احداث و توسعه‌ی معابر و یا میدان‌ها واقع می‌شود مجاز به هرگونه احداث بنا و تأسیسات نیستند. این‌گونه املاک و اراضی بایر، مزروعی و باغ‌ها در محدوده‌ی



قانونی شهر، مادام که اجازه‌ی ساخت داده نشود از پرداخت عوارض نوسازی معاف هستند؛ نکته‌ی ۴: شهرداری‌های مشمول این قانون مکلف هستند هر ۵ سال یک‌بار ممیزی عمومی را تجدید کنند و هرگاه در پایان مدت ۵ سال تجدید ممیزی به عمل نیامده باشد، ممیزی قبلی تا اعلام نتیجه‌ی ممیزی جدید معتبر خواهد بود. شهرداری باید پایان ممیزی هر منطقه را به‌وسیله‌ی نشر آگهی در جراید کثیرالانتشار و الصاق آن در معابر عمومی و وسایل مقتضی دیگر به اطلاع مالکان آن منطقه برساند و به‌علاوه نتیجه‌ی ممیزی هر ملک را به‌وسیله‌ی پست به مالک اطلاع دهد.

**۱۰- ماده ۱۲ قانون نوسازی:** شهرداری‌های مشمول ماده ۲ این قانون مکلف هستند که ظرف دو ماه مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات مذکور مکلف هستند با اعلام مهلت دوماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضاء مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.

**۱۱- ماده ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری:** در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون به یک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد؛ علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله‌ی تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتی که مالک عوارض یا حق مرغوبیت را ظرف مهلت‌های مقرر نپردازد با صدور اجرائیه نسبت به وصول طلب خود از مالک یا استیفا آن از عین ملک اقدام کند. ادارات و دوایر اجرای ثبت بنا به تقاضای شهرداری مکلف به صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی طبق مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا است.

**۱۲- ماده ۲۸ قانون نوسازی و عمران شهری:** سایر عوارض شهرداری که بر اساس آیین‌نامه‌های اجرایی وصول عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۴ قانون شهرداری به مرحله‌ی قطعیت برسد در صورت عدم پرداخت طبق تبصره‌های ماده ۱۳ قانون نوسازی وصول خواهد شد.

**۱۳- ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری:** اراضی که در محدوده‌ی شهر آب‌لوله‌کشی و برق آن تأمین شده است اگر ایجاد به ساختمان اساسی نمایند و فاقد ساختمان باشند باید دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ قانون نوسازی عوارض پرداخت نمایند. چنانچه طبق نقشه شهرداری مالکین این اراضی اقدام به نرده‌کشی و فضای سبز نمایند مشمول این قانون نبوده و عوارض طبق ماده ۲ قانون نوسازی پرداخت می‌شود.

**۱۴- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها:** مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به‌وسیله‌ی مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید. در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده‌ی وزارت کشور به انتخاب وزیر



کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود؛

یادآوری: مبنای جرمه‌ی کمیسیون ماده ۱۰۰ بر اساس ارزش معاملاتی ساختمان، آیین‌نامه‌ی ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و شورای اسلامی شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک‌بار قابل تجدیدنظر خواهد بود (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها).

#### ۱۵- تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و

**شهرداری‌ها:** کلیه‌ی مالکین مکلف‌اند هنگام درخواست برای ورود به محدوده‌ی ملک خود، پس از موافقت مراجع ذی‌ربط حداکثر ۲۰ درصد از ملک خود را رایگان به شهرداری تحویل نمایند.

#### ۱۶- تبصره ۳ قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها: در اراضی با مساحت

بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه‌ی فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست‌وپنج درصد (۲۵) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش‌افزوده‌ی ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک تا بیست‌وپنج درصد (۲۵)، از باقیمانده‌ی اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

#### ۱۷- تبصره ۴ قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری: کلیه‌ی اراضی و معابر و

شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افزاز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ‌وجهی به صاحب‌ملک پرداختن خواهد کرد. در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افزاز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

#### ۱۸- تبصره ۳ ماده ۵ آیین‌نامه اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها:

برای جبران بخشی از خسارات وارده به فضای سبز و درختان، عوارضی تحت عنوان قطع درختان از طریق کمیسیون ماده ۷ آیین‌نامه‌ی مذکور برحسب نوع درخواست مطابق ماده ۵ آیین‌نامه‌ی قطع غیرعمدی درختان مانند برخورد با اتومبیل و غیره تعیین می‌گردد که ۱۰۰ درصد درآمدهای حاصل از این عوارض به مصرف امور زیربنایی و گسترش فضای سبز خواهد رسید.

#### ۱۹- ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها: به‌منظور تشویق تولیدکنندگان به تولید کمتر پسماند

و افزایش کمی و کیفی تفکیک از مبدأ و بازیافت، کاربردی بودن برای شهرداری‌ها، انعطاف‌پذیری، افزایش نقش شوراهای اسلامی، تشویق شهرداران جهت ارائه‌ی خدمات مناسب‌تر و کاهش هزینه‌ها جهت پسماندهای عادی تهیه گردیده است و هر شهرداری باید متناسب با وضعیت شهر خود پیشنهاد و توسط شورای شهر تصویب نماید.



**۲۰- ماده ۱۰۳ قانون شهرداری‌ها:** کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی موظف‌اند قبل از هرگونه اقدامی نسبت به کارهای عمرانی واقع در مناطق مندرج در ماده ۹۷ و ۹۸ از قبیل احداث شبکه‌ی تلفن و برق و آب و سایر تأسیسات و همچنین اتصال راه‌های عمومی و فرعی، رعایت نقشه‌ی جامع شهرسازی را بنمایند. این قبیل اقدام باید با موافقت کتبی شهرداری انجام گیرد و مؤسسه‌ی اقدام کننده مکلف است هرگونه خرابی و زینانی را که در اثر اقدامات مزبور به آسفالت یا ساختمان معابر عمومی وارد آید در مدت متناسبی که با جلب نظر شهرداری تعیین خواهد شد، ترمیم نموده و به وضع اول درآورد و الا شهرداری خرابی و زیان وارده را ترمیم و به حال اول درآورده، هزینه‌ی تمام‌شده را با ده درصد (۱۰٪) اضافه از طریق اجرای اسناد وصول خواهد کرد.

**۲۱- بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی:** مادامی‌که درآمدهای پیش‌بینی‌شده کافی نباشد شورای شهر می‌تواند با تصویب وزارت کشور و تفیذ ولی امر عوارضی متناسب با امکانات اقتصادی محل و خدمات ارائه‌شده، تعیین نماید.

**۲۲- بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون شوراها:** تصویب لوائح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود.

**۲۳- بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون شوراها:** تصویب مقررات لازم به پیشنهاد شهرداری جهت نوشتن هر نوع مطلب و یا الصاق هر نوع نوشته و آگهی و تابلو بر روی دیوارهای شهر با رعایت مقررات موضوعه و انتشار آن برای اطلاع عموم؛

**یادآوری:** طبق تبصره ۶ ماده ۹۶، بند ۲۷ ماده ۵۵ و ماده ۹۲ قانون شهرداری و مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و همچنین آیین‌نامه‌ی پیش‌آمدگی‌های ساختمانی در گذرها و به‌منظور هماهنگی و یکسان‌سازی در ضوابط و مقررات مربوط به تبلیغات محیطی و ساماندهی امور و پاسخ‌گویی به متقاضیان شهرداری مکلف است در زمینه‌ی نصب تابلو و انجام تبلیغات، ضوابط تابلوهای مجاز را از نظر اندازه و نوع در معابر شهر تدوین کند که با رعایت بندهای زیر اقدام خواهد شد.

**۲۴- بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون شوراها:** تصویب نرخ خدمات ارائه‌شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه‌ی مالی و معاملات شهرداری‌ها.

**۲۵- بند ۲۷ ماده ۷۱ قانون شوراها:** تصویب نرخ کرایه وسایل نقلیه‌ی درون‌شهری.

**۲۶- ماده ۷۷ قانون شوراها اصلاحیه ۱۳۸۶:** شورای اسلامی شهر می‌تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به‌منظور تأمین بخشی از هزینه‌های خدماتی و عمرانی موردنیاز شهر طبق آیین‌نامه‌ی مصوب هیئت وزیران اقدام نماید؛

**تبصره -** عوارض، یک ماه پس از ارسال هر مصوبه وزارت کشور قابل وصول است. وزیر کشور می‌تواند در هر مقطعی که وصول هر نوع عوارض را منطبق بر آیین‌نامه‌ی مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید.

**۲۷- بند الف ماده ۵۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۶۹:**

در صورتی که درآمدهای وصولی ناشی از عوارض تکافوی هزینه‌های شهرداری‌ها را ننماید وضع عوارض جدید و افزایش عوارض موجود صرفاً با پیشنهاد وزیر کشور و تصویب رئیس‌جمهور خواهد بود.

**۲۸- ماده ۵۰ قانون ارزش افزوده:** برقراری هرگونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه‌ی خدمات که در این قانون، تکلیف مالیات و عوارض آن‌ها معین شده است؛ همچنین برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه‌ی مالیات، سود سهام شرکت‌ها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مجاز، توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع است؛

تبصره ۱- شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تکلیف آن‌ها در این قانون مشخص نشده باشد، موظف‌اند موارد را حداکثر تا ۱۵ بهمن‌ماه هر سال برای اجرا در سال بعد تصویب و اعلام عمومی نمایند؛

تبصره ۲- عبارت «پنج در هزار» مندرج در ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری به عبارت «یک درصد (۱٪)» اصلاح می‌شود؛

تبصره ۳- قوانین و مقررات مربوط به اعطاء، تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ملغی می‌گردد؛

تبصره ۴- وزارت کشور موظف است بر حسن اجرای این ماده در سراسر کشور نظارت نماید.

**۲۹- بند الف ماده ۳۹ قانون ارزش افزوده:** عوارض وصولی موضوع بند الف ماده ۳۸ و تبصره ۱ آن در حریم شهرها به حساب شهرداری واریز که با ماده ۱۲۳ قانون برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی پنجم توسعه، نحوه‌ی توزیع تغییر و شهرستانی شده است.

**۳۰- ماده ۱۷۴ قانون برنامه‌ی پنجم:** شوراهای اسلامی و شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط موظف‌اند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها با اعمال سیاست‌های ذیل اقدام نمایند:

**الف-** کاهش نرخ عوارض صدور پروانه‌ی ساختمانی در کاربری‌های تجاری، اداری، صنعتی متناسب با کاربری‌های مسکونی همان منطقه با توجه به شرایط اقلیمی و موقعیت محلی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض و بهای خدمات بهره‌برداری از واحدهای احداثی این کاربری‌ها و همچنین عوارض بر ارزش افزوده‌ی اراضی و املاک، ناشی از اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری؛

ب- تعیین سهم شهروندان در تأمین هزینه‌های خدمات عمومی و شهری، نگهداری، نوسازی و عمران شهری و همچنین تعیین سهم دولت در ایجاد زیرساخت‌های توسعه، عمران شهری و حمل‌ونقل؛

ج- تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداری‌ها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات؛

د- تعیین ضمانت اجرایی برای وصول عوارض، بهای خدمات و سایر درآمدهای قانونی

شهرداری‌ها؛

۵- افزایش تراکم زمین‌های مشجر با سطح اشغال کمتر نسبت به زمین‌های غیر مشجر با سطح اشغال بیشتر؛

و- تقویت سازوکارهای مدیریت و نظارت بر هزینه‌کرد شهرداری؛

ز- برون‌سپاری وظایف قابل‌واگذاری و هدایت بودجه‌ی شهرداری‌ها به سمت هزینه‌کرد در حوزه‌ی وظایف اصلی و قانونی آن‌ها و ممنوعیت پرداخت هرگونه هزینه از اعتبارات شهرداری به دستگاه‌های اجرایی.

### ۳۱- بند الف ماده ۱۷۵ برنامه پنجم برای ایجاد درآمد پایدار شهرداری‌ها: سازمان

امور مالیاتی موظف به ارائه‌ی اطلاعات درآمد مشمول مالیات مشاغل در حدود مقرر در قوانین مرتبط با شهرداری‌ها است؛

**یادآوری:** ایجاد بانک اطلاعات املاک شهروندان با ایجاد تفاهم‌نامه با اتحادیه‌ها و اصناف، مطالبه‌ی اطلاعات درآمد مشمول مالیات مشاغل از سازمان امور مالیاتی استان به استناد تکلیف ماده ۱۷۵ قانون برنامه‌ی پنجم توسعه در خصوص مشمولین عوارض کسب و پیشه که منجر به افزایش درآمد پایدار (قبوض نوسازی) خواهد شد.

### ۳۲- ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد

**رسمی (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶):** دفاتر اسناد رسمی در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می‌باشند؛

یادآوری ۱: دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصاحساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله را خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۰ روز پس از وصول نامه‌ی دفترخانه‌ی اسناد رسمی مفصاحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد. مالک ملزم است عوارض تعیین‌شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد، مبلغ تعیین‌شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به‌منزله‌ی مفصاحساب تلقی و معامله انجام خواهد شد. صندوق ثبت مکلف است صورتی با قید مشخصات کامل تودیع‌کنندگان عوارض و ملک مورد معامله را بلافاصله بعد از تودیع به شهرداری ارسال دارد و به‌محض اعلام شهرداری مستند به رأی کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض مبلغ تودیع‌شده را به نام هر مؤدی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هرگاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق، اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع‌شده را برحسب مورد به مالک مسترد می‌دارد. بر اساس قسمت الف این ماده و ماده ۷ آیین‌نامه‌ی اجرای این قانون مصوب ۱۳۸۶، از تاریخ اعلام به شهرداری، مهلت از ۱۰ روز به ۲۰ روز افزایش یافته است؛

یادآوری ۲: به استناد ماده ۸ آیین‌نامه‌ی ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض، در

نقاطی که ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری اجرا می‌شود ادارات ثبت موظفاند در آخر هرماه یک نسخه از فهرست انتقالات قطعی املاک را به شهرداری ارسال دارند.

**۳۳- ماده ۱۴ قانون نظام صنفی، مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴:** افراد صنفی مکلفاند در هر سال عوارض کسب و پیشه‌ی خود را بپردازند. عوارض کسب و پیشه بر اساس ماده ۱۴ قانون نظام صنفی اخذ می‌گردد و مبالغ دریافتی از مؤدیان بر اساس تعرفه‌ی کسب و پیشه مصوب شورای شهر استخراج می‌گردد. طبق ماده ۲ قانون نظام صنفی، فرد صنفی به هر شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید، فروش، توزیع، خدمات، خدمات فنی سرمایه‌گذاری کند و به‌عنوان پیشه در حرفه و شغل آزاد خواه به‌شخصه یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر یا وسیله‌ی کسبی فراهم آورد و تمام یا قسمتی از کالا، محصول یا خدمات خود را به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم و به‌صورت کلی یا جزئی به مصرف‌کنندگان عرضه دارد، اطلاق گردیده است.

**۳۴- ماده ۲۷ قانون نظام صنفی، مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴:** محل دایر شده به‌وسیله‌ی هر شخص حقیقی یا حقوقی که پروانه‌ی کسب دائم یا موقت برای آن صادر نشده باشد، با اعلام اتحادیه رأساً از طریق نیروی انتظامی پلمب می‌گردد؛ تبصره ۳- پرداخت عوارض توسط اشخاص موضوع این ماده موجب احراز هیچ‌یک از حقوق صنفی نخواهد شد.

**۳۵- بند ۱۲ تفویض اختیار وزیر کشور به استانداران:** بر اساس این بند بررسی و نظارت بر تعرفه‌های عوارض تصویبی توسط شوراهای اسلامی شهر و بخش موضوع تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش‌افزوده و مطابقت آن‌ها با آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی وضع و وصول عوارض مصوب ۱۳۸۷ و سیاست‌های عمومی دولت و مراقبت بر اعلام عمومی مصوبات مذکور در مهلت مقرر و در چارچوب قوانین و مقررات به استناداری (معاونت امور عمرانی) تفویض شده است؛

**۳۶- ماده ۸ قانون منع فروش زمین‌های فاقد کاربری به افراد حقوقی و حقیقی:** کلیه‌ی سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های تأمین‌کننده‌ی خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفاند خطوط و انشعاب به ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه‌ی پروانه‌ی معتبر ساختمانی، گواهی پایان ساختمان معتبر صادرشده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط و انشعاب این‌گونه خدمات به واحدهای مسکونی و هرگونه بنایی که به‌طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع است.

**۳۷- ماده ۳۲ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها (اصلاحی ۸۰/۱۱/۲۷):** شهرداری‌ها مجازند تا مطالبات خود را با اقساط ۳۶ ماهه مطابق دستورالعملی که به پیشنهاد شهردار به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده است، دریافت نمایند. صدور مقاصحساب موکول به تأدیه‌ی کلیه‌ی بدهی مؤدی خواهد بود. الزام مؤدیان جهت تهیه‌ی ضمانت‌نامه و یا وثیقه‌ی بانکی برای تضمین پرداخت و جلوگیری



از برگشت چک‌ها ضروری است؛

**تبصره ۱ ماده ۳ قانون نوسازی:** در مورد مؤدیانی که بقایای بدهی آنان بابت عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمان‌ها و مستحقات بیش از پانزده هزار ریال باشد قرار تقسیط با اخذ وثیقه و تنظیم سند رسمی به عمل می‌آید.

**۳۸- کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم:** منظور کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم است که مرجع تعیین ارزش معاملاتی املاک است. مطابق با ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک، متشکل از هفت عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک به ترتیب در مراکز استان‌ها یا شهرستان‌ها حسب مورد و یا نمایندگان آن‌ها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سال یک‌بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود.

**۱۰-۳ مقرراتی که به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر نحوه‌ی وصول عوارض مؤثر است**

**۱- دستورالعمل قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های عمرانی:** شهرداری‌ها موظف‌اند در تمام کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرح‌های مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربری‌های مصوب هستند پروانه‌ی ساختمان صادر نمایند؛ مگر اینکه اجرای طرح‌های دولتی یا طرح‌های شهرداری‌ها توسط دستگاه‌های ذی‌ربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک، اجازه‌ی احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد؛
۲. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ۵ سال، یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و اجاره‌ی اجازه‌ی احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیربنا داده شود؛

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح به قبل از ۵ سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم

مطالبه، هزینه‌ی احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها از مالک اخذ خواهد گردید؛

تبصره ۲- در صورتی تعدد مالکین مشاع بر اساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (۶۷/۹/۲۹)، به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع اجازه داده می‌شود مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمان مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

### ۲- تخفیف و بخشودگی مطالبات شهرداری‌ها: به استناد تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات

بر ارزش افزوده، قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ملغی گردیده است و به موجب تبصره ماده ۱۸۱ قانون برنامه‌ی پنج‌ساله پنجم توسعه هرگونه تخفیف، بخشودگی حقوق و عوارض شهرداری‌ها توسط دولت و قوانین مصوب منوط به تأمین آن از بودجه‌ی عمومی سالانه کشور است؛ در غیر این صورت بخشودگی و تخفیف حقوق و عوارض شهرداری ممنوع است. هرگونه تخفیف و بخشودگی مطالبات شهرداری‌ها توسط شورای اسلامی در مورد عوارض ملی و سایر مطالبات به هر صورت خارج از حیطه‌ی اختیار آن‌ها است. با توجه ماده ۹ آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی وضع و وصول عوارض که اشعار می‌دارد «شوراها می‌توانند در هنگام وضع عوارض جدید یا در زمان مقتضی نسبت به موارد معافیت، کاهش، تخفیف و لغو عوارضی که تصویب نموده‌اند، با توجه به سیاست‌های مقرر در این آیین‌نامه اتخاذ تصمیم نمایند.» شورای اسلامی می‌توانند نسبت به موارد معافیت، کاهش و تخفیف عوارضی که خود وضع نموده‌اند به صورت عام اقدام نمایند؛ بنابراین تخفیف و بخشودگی مطالبات شهرداری‌ها توسط شورای اسلامی به صورت موردی حتی در مورد عوارض محلی و جاهت قانونی ندارد.

### ۳- معافیت‌های قانونی مرتبط با عوارض

۱. ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن: کلیه‌ی طرح‌های تولید مسکن ویژه‌ی گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده‌ی شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده است. دولت موظف است معادل ۱۰۰ تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه‌ی سنواتی منظور و پرداخت نماید؛

۲. ماده ۶ قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران: مشمولان این قانون برای احداث یک واحد مسکونی با زیربنای مفید تا ۱۲۰ مترمربع و ۲۰ مترمربع تجاری در شهر محل سکونت خود از پرداخت هزینه‌های عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی، عوارض شهرداری و نوسازی برای یک‌بار با معرفی بنیاد معاف می‌باشند. مفاد این ماده در احداث مجتمع‌های مسکونی نیز اعمال و ملازاد بر تراکم شامل ایثارگران نخواهد بود؛

۳. تبصره ۱ ماده ۴ قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران: مشمولان این قانون که



عضو تعاونی‌های مسکن بوده و نیز مالکان املاک مسکونی فاقد سند مالکیت رسمی اعم از شهری و روستایی می‌توانند با ارائه ضمانت لازم (سفته و تعهدنامه‌ی کتبی بنیاد استان) از تسهیلات بانکی استفاده نمایند. این ضمانت نافی مسئولیت بانک در پیگیری اقدامات قانونی برای وصول مطالبات معوق نخواهد بود؛

**۴. تبصره ۲ ماده ۴ قانون جامع خدمات‌رسانی به ایشارگران:** رعایت آیین‌نامه‌ی مقاوم‌سازی در ساخت واحدهای مشمول این تسهیلات که به تأیید شهرداری یا بنیاد مسکن رسیده باشد، ضروری است؛

**۵. در اجرای بند (د) ماده ۳۹ قانون برنامه‌ی پنج‌ساله و قانون بودجه‌ی کل کشور:** مدد جویان تحت پوشش کمیته‌ی امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور از پرداخت هزینه‌های صدور پروانه‌ی ساختمانی، عوارض شهرداری و هزینه‌های انشعاب آب و فاضلاب و برق و گاز برای یک‌بار و در حد یک واحد مسکونی مطابق الگوی مصرف معاف‌اند و دستگاه‌های ارائه‌دهنده‌ی خدمات مذکور موظف به ارائه‌ی این خدمات به صورت رایگان به مدد جویان تحت پوشش کمیته‌ی امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور می‌باشند. اعتبارات این بند از محل این قانون تأمین و به دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات پرداخت می‌گردد؛

**۶. مراحل اجرایی ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها در وصول عوارض:** هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون (ماده ۷۷ قانون) تشخیص داده شود و طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به‌وسیله‌ی اداره‌ی ثبت قابل وصول است.

#### ۱۰-۴ صلاحیت‌های کمیسیون ماده ۷۷

قانون در این ارتباط که آیا کمیسیون ابتدا به صلاحیت خود رسیدگی می‌کند ساکت است؛ اما قاعدتاً وقتی اختلافی برای رسیدگی به کمیسیون آورده می‌شود، لازم است کمیسیون صلاحیت ذاتی و محلی خود را بررسی کرده و تصمیم بگیرد که آیا صلاحیت رسیدگی به مورد را دارد یا خیر؛

۱. صلاحیت ذاتی: رسیدگی به اختلاف بین مؤدی و شهرداری است. رسیدگی به اعتراض مالکین در مورد صورت حساب‌های موضوع هزینه، دیوار گذاری اراضی باز، مرمت ساختمان‌ها، خسارات دکه‌های نصب‌شده در معابر و... (ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، تبصره ۱ بند ۲ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها)؛
۲. صلاحیت محلی: صلاحیت محلی کمیسیون ماده ۷۷ تابع قلمرو جغرافیایی شهرداری است که شامل محدوده و حریم همان شهر است.

#### • نحوه‌ی رسیدگی

کمیسیون ماده ۷۷ فاقد آیین‌نامه‌ی دادرسی خاص است؛ چراکه در این ماده از نحوه‌ی ابلاغ،



دعوت از مؤدی و نماینده‌ی شهرداری و چگونگی حضور آن‌ها ذکری به میان نیامده است؛ لذا می‌توان از قانون آیین دادرسی مدنی در این خصوص بهره گرفت. حضور نماینده‌ی شهرداری برای ادای توضیحات و دفاع از حقوق شهرداری ضرورت دارد و همچنین دعوت از مؤدی یا وکیل وی برای حضور در جلسه و تنظیم لایحه‌ی دفاع منع قانونی ندارد و بر اساس بخشنامه‌ی وزارت کشور دعوت از مؤدی تأکید شده است و در صورت نیاز، کمیسیون می‌تواند از نظر کارشناسان در صورت رضایت مؤدی یا شهرداری مبنی بر قبول پرداخت هزینه‌ی کارشناسی استفاده کند.

### • کیفیت آراء

تصمیم اعضا کمیسیون با توجه به این‌که آراء آن قطعی است و مرجع تجدیدنظر بدین منظور پیش‌بینی نشده است بایستی با دقت و حساسیت بیشتری صورت گیرد؛ چون‌که آراء قطعی قابلیت اجرایی دارد و با صدور رأی قطعی در حقیقت باب رسیدگی بسته می‌شود.

### • خصوصیات آراء

۱- مستند و مستدل بودن: یعنی این‌که رأی صادره از هر مرجع ذی‌صلاح رسیدگی‌کننده به دعوا و اختلاف‌ها بایستی بر اساس استدلال و پس‌از آن تطبیق با قانون باشد؛  
۲- عدم الحاق اعمال سنگین و تخفیف و تشدید: اصولاً صلاحیت کمیسیون تشخیص بدهی مؤدی عوارض و هزینه‌ی خدمات است آن‌هم بر اساس دلیل قانونی و کمیسیون صلاحیت تخفیف یا تشدید را ندارد.

### • آیین رسیدگی کمیسیون ماده ۷۷

بر اساس ماده ۷۵ قانون شهرداری «عوارض و درآمد شهرداری به وسیله مأمورین مخصوص که از طرف شهرداری بنام مأمور وصول تعیین می‌شود دریافت خواهد شد». دریافت انواع مختلف عوارض ممکن است به شیوه‌های متفاوتی به عمل می‌آید. به فرض در ارتباط با عوارض نوسازی بر اساس قانون نوسازی عمران شهری اقدام می‌شود، بر اساس بهای اراضی ساختمان‌ها و مستحقات که از سوی شهرداری ممیزی و اعلام می‌شود و عوارض بر مبنای آن محاسبه می‌شود و با صدور قبض و تحویل آن به مؤدی به اطلاع وی می‌رسد. بر اساس قانون عوارض، در سال اول فروردین‌ماه آن سال تحقق می‌یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت شود و در صورتی که مؤدی در این مهلت عوارض را پرداخت نکند شهرداری مشخصات آن را به ادارات آب و برق اعلام می‌کند و ادارات مذکور با اعلام مهلت ۲ ماهه به آنان اخطار می‌دهند که در صورت عدم پرداخت نسبت به قطع آب، برق آنان اقدام می‌شود؛ در ادامه شهرداری می‌تواند نسبت به وصول از طریق اجرای ثبت اقدام کند و ادارات و دوایر اجرای ثبت بنا به تقاضای شهرداری مکلف به صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی طبق مقررات



مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا هستند. مبلغ عوارض باید به‌صورت کتبی و با تاریخ و امضای مأمور صلاحیت‌دار بااطلاع مؤدی برسد و قانون مهلت خاصی را برای اعتراض مؤدی پیش‌بینی نکرده است؛ برای مثال در ارتباط با مورد فوق‌الذکر مؤدی یک سال مهلت دارد تا عوارض را بپردازد و احتمالاً تا پایان همین مدت و حتی در مهلت ۲ ماه پس از اخطار اداره‌ی آب و برق، می‌تواند اعتراض خود را به کمیسیون تسلیم کند (آیین‌نامه‌ی اجرایی وصول عوارض و درآمد و بهای خدمات شهری).

در ارتباط با مهلت اعتراض به عوارض تعیین‌شده مهلت‌هایی را مقرر شده است. بر اساس ماده ۳ آیین‌نامه، شهرداری باید تاریخ تحقق و مهلت و نحوه‌ی پرداخت عوارض را به اطلاع مؤدی برساند. در صورت امتناع مؤدی از پرداخت عوارض در مهلت مذکور، طبق ماده ۳ آیین‌نامه، شهرداری مبادرت به صدور پیش‌آگهی می‌کند و در پیش‌آگهی مهلت اعتراض باید قید شود که کمتر از یک هفته نخواهد بود؛ همچنین قید می‌شود که در صورت عدم اعتراض در مهلت مقرر در پیش‌آگهی، به‌منزله‌ی قبول عوارض از ناحیه‌ی مؤدی تلقی می‌شود و قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود. بر اساس ماده ۱۲ این آیین‌نامه هرگاه مؤدی در داخل کشور و خارج از حوزه‌ی شهری سکونت داشتند باشد ۲۰ روز و در صورتی که خارج کشور ساکن باشد دو ماه مهلت اعتراض، در پیش‌آگهی اضافه خواهد شد. پیش‌آگهی باید با ابلاغ قانونی طبق موارد مذکور در فصل ابلاغ قانون آیین دادرسی مدنی به مؤدی یا مؤدیانی ابلاغ شود و در پیش‌آگهی قید شود که عوارض متعلق را در مهلت معینی (حداقل یک هفته) از تاریخ رؤیت پیش‌آگهی به حساب (معرفی‌شده در پیش‌آگهی) درآمد شهرداری واریز و رسید دریافت کند. در صورت انقضای مهلت مندرج در پیش‌آگهی (حداقل یک هفته) و عدم اعتراض مؤدی، به‌منزله‌ی قبول پیش‌آگهی از ناحیه‌ی مؤدی تلقی می‌شود و عوارض مربوط به مرحله‌ی قطعیت می‌رسد و شهرداری مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز پس از انقضای مهلت مقرر در پیش‌آگهی میزان بدهی قطعی شده‌ی مؤدی را با صدور اخطار به وی ابلاغ کند و در برگ اخطاریه متذکر شود هرگاه ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه نسبت به پرداخت بدهی عوارض خود اقدام نکند به استناد ماده ۲۸ و تبصره‌های ماده ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری از طریق عملیات اجرایی نسبت به وصول بدهی عوارض اقدام خواهد شد.

## • مراحل قبل از تشکیل پرونده در کمیسیون ۷۷

۱- شناسایی مؤدی: تشخیص بدهی اشخاص مشمول عوارض یا بهای خدمات و تطبیق وضع مؤدی یا هر مورد با تعرفه‌ی عوارض درآمدها و تعیین و تشخیص بدهی مؤدی به عهده مأمورین تشخیص یا کسانی است که از طرف شهرداری یا سازمان‌های تابعه‌ی وابسته طی ابلاغ رسمی دارای اختیار تشخیص بدهی عوارض هستند.

### ۲- محاسبه‌ی عوارض (محاسبه‌ی عوارض با توجه به نوع آن به چند صورت است):

۱. عوارضی که نیاز به بررسی دفاتر مالی مؤدی دارد مانند عوارض واحدهای تولیدی ... که معمولاً میزان آن نسبتی از درآمد مؤدی است. برای محاسبه‌ی این‌گونه عوارض مأمورین شهرداری به

واحد مربوط مراجعه و با بررسی درآمد مشمول پرداخت عوارض، میزان عوارض متعلق را محاسبه می‌کنند (با توجه به قانون تجمیع عوارض و مالیات بر ارزش افزوده این بند انجام نمی‌شود)؛

۲. برخی از انواع عوارض مانند عوارض نوسازی که بر مبنای ممیزی شهرداری صورت می‌گیرد یا عوارض کسب و پیشه یا عوارض سالیانه‌ی خودرو که میزان آن هر سال بر اساس اطلاعات موجود در شهرداری قابل محاسبه است؛

۳. **مراجعه به شهرداری:** که درخواست پرداخت عوارضی را می‌کند. در مواردی که مؤدی از ارائه و در اختیار گذاشتن مدارک و دفاتر خودداری کند هرگاه برائز نیاز به شهرداری مراجعه کرده و درخواست دریافت خدمتی را از شهرداری کند که به آن خدمت عوارض تعلق می‌گیرد یا انجام عمل موکول به پرداخت عوارض است مانند عوارض صدور پروانه‌ی ساختمانی، نقل و انتقال املاک که در این گونه موارد رجوع مؤدی، شهرداری با تشخیص علی‌الرأس، میزان عوارض متعلق را محاسبه می‌کند. بدیهی است پس از تشخیصی میزان عوارض و اعلام آن در صورت درخواست مؤدی مدارک و مستندات او ملاحظه می‌شود؛

۴. **اخطاریه:** اخطاریه نیز یک آگهی خلاصه‌ای است که پس از انقضای مهلت قیدشده در ابلاغیه‌ی پیش‌آگهی در صورت عدم پرداخت مؤدی برای آگاهی به وی ارسال می‌شود که باید برابر مقررات به مؤدی بدهکار ابلاغ شود؛

۵. **وصول:** بر اساس ماده ۷۵ قانون شهرداری عوارض و درآمد به‌وسیله‌ی مأمورینی دریافت خواهد شد که مأمور وصول نامیده می‌شوند. مأمور وصول شهرداری وظیفه‌ی پیگیری وصول عوارض محاسبه‌شده را بر عهده دارد که تعداد آن‌ها نسبت به تراکم کار متفاوت است.

### • ارسال پرونده به کمیسیون

در صورت اعتراض مؤدی در هر مرحله از موارد بالا و عدم امکان حل و فصل موضوع در شهرداری و یا در صورت عدم توجه به اخطار پس از اتمام مهلت مندرج در برگ اخطاریه، پرونده برای بررسی و تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده ۷۷ فرستاده می‌شود.

خواهان: مؤدی است که به عوارض تعیین‌شده از سوی شهرداری معترض است. خواهان می‌تواند شخص حقیقی و حقوقی و یا وکلا و نمایندگان قانونی آن‌ها باشد؛

خوانده: خوانده در دعاوی کمیسیون همواره در نهایت شهرداری است. در مواردی شهرداری خود مستقیماً عوارض را دریافت نمی‌کند بلکه شرکت‌هایی که به ارائه‌ی برخی خدمات می‌پردازند عوارض شهرداری را وصول و به حساب شهرداری واریز می‌کنند. در این موارد ممکن است شکایت اولیه‌ی مؤدی متوجه شرکت وصول‌کننده باشد؛ اما چون شرکت بر اساس ترتیبات مقررشده از سوی شهرداری اقدام به وصول عوارض می‌کند لذا شکایت در اصل متوجه شهرداری خواهد شد.



### • دادخواست و ضمایم آن

شروع رسیدگی در کمیسیون مستلزم اعتراض مؤدی است که به وسیله‌ی آن شهرداری را که طرف او در دعوی است به دادرسی می‌خواند؛ یعنی آن را به کمیسیون دعوت می‌کند تا ترافع و احقاق حق به عمل آید؛ لذا می‌توان اعتراض مؤدی را دادخواهی دانست و سندی که حاوی این دادخواست است، دادخواست نامید؛ پس دادخواست نخستین سندی است که به وسیله‌ی آن خواهان (مؤدی) با رعایت مقررات و با تسلیم ادعاها، دلایل و خواسته‌ی خود به کمیسیون، درخواست رسیدگی و صدور رأی می‌کند و موجب می‌شود رسیدگی آغاز شود. این دادخواست که برگ اعتراض و نامه‌ی کتبی است که توسط مؤدی یا نماینده‌ی قانونی وی در ۲ نسخه تنظیم شده است. حل آن به منبع عوارض و یا نوع و میزان آن و یا نحوه‌ی محاسبه و غیره، کلی یا جزئی به صورت مستند و مستدل ایراد گرفته و درخواست رسیدگی می‌شود. نسخه‌ی اول فرم مذکور به شهرداری تحویل داده می‌شود و رسید آن در نسخه‌ی دوم گرفته شده و نزد اعتراض کننده باقی می‌ماند. برگ اعتراض بالا اگرچه در عمل به عنوان دادخواست در کمیسیون محسوب می‌شود؛ اما این برگ اعتراض و شرایط مقرر در آن فقط در مورد اعتراض در شهرداری می‌تواند قابلیت استناد داشته باشد نه در مورد کمیسیون و رسیدگی. در آن یک فرم ارسال پرونده به دبیرخانه‌ی کمیسیون نیز بر اساس آیین‌نامه‌ی مذکور پیش‌بینی است که پرونده و برگ اعتراض به پیوست آن از سوی شهرداری به دبیرخانه کمیسیون فرستاده می‌شود.

در این فرم: ۱- نوع عوارض؛ ۲- نحوه‌ی محاسبه؛ ۳- یک برگ پیش‌آگهی ابلاغ شده به مؤدی؛ ۴- یک برگ اخطاریه‌ی ابلاغ شده به مؤدی؛ ۵- اعتراض مؤدی (در صورت اعتراض)؛ ۶- یک برگ دعوت‌نامه‌ی کتبی از مؤدی، مشخص شده است.

### • تجدیدنظرخواهی از کمیسیون ۷۷

تجدیدنظرخواهی از آرای کمیسیون در قانون پیش‌بینی نشده است و آرای صادره از آن قطعی است؛ اما این امر مانع از اعتراض به آرای صادره از آن در دیوان عدالت اداری نیست؛ از طرف دیگر دیوان عدالت اداری رسیدگی ماهوی به شکایات از آرای کمیسیون ماده ۷۷ با سایر شکایات نمی‌کند؛ بلکه آن را از حیث نقض قوانین و مقررات مورد رسیدگی شکلی قرار می‌دهد و چنانکه نقض قوانین و مقررات صورت گرفته باشد حکم صادره را نقض و برای رسیدگی به مرجع هم‌عرض ارجاع می‌دهد.

### • لزوم قطعی بودن رأی مورد شکایت

آرای که از کمیسیون ماده ۷۷ صادر می‌شوند قابل تجدیدنظرخواهی نیستند و قطعی هستند. بر اساس رأی سازمان‌های دولتی در دیوان عدالت اداری نمی‌توانند علیه رأی کمیسیون ماده ۷۷ شکایت کنند؛ اما می‌توانند شکایت خود را در دادگاه‌های عمومی طرح کنند.

### • مراحل اجرای بعد از رأی کمیسیون

۱- قبل از دادخواست اجراییه: شهرداری پس از صدور رأی کمیسیون و قبل از درخواست اجراییه باید مفاد رأی را به محکوم علیه یا وکیل یا قائم مقام قانونی او ابلاغ کند و ابلاغیه باید کتبی و طبق فرم مخصوص حاوی نام و نام خانوادگی، محل اقامت، شماره ی شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، مشخصات رأی و شماره و تاریخ و... موضوع و مبلغی که محکوم شده است و نیز مهلتی که طی آن باید رأی را اجرا کند (۱۰ روز) باشد و متذکر شود در صورت عدم اجرای رأی، از طریق اجرای ثبت اقدام خواهد شد.

۲- درخواست صدور اجراییه: برای تقاضای صدور اجراییه بابت عوارض موضوع ماده ۷۷، شهرداری باید اوراق زیر را به ثبت محل تسلیم کند (ماده ۱۸۱ آیین نامه ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی):

۱-۲- تقاضانامه صدور اجراییه؛

۲-۲- رونوشت مصدق رأی کمیسیون؛

۳-۲- اخطاریه ی ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

- ماده ۱۸۲ آیین نامه ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی: در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری و مواد ۸ و ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجراییه می نماید، باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یاد شده را نیز اعلام دارد. پس از ارسال مدارک فوق، اجرای ثبت نسبت به صدور اجراییه اقدام و اجراییه ی صادره را توسط مأمور اجرا به مؤدی ابلاغ می نماید. ابلاغ ممکن است واقعی یا قانونی، تعهد به ابلاغ، استتکاف یا درج در روزنامه باش؛ به هر صورت پس از ابلاغ، اجراییه ی شهرداری می بایست جهت وصول طلب خویش معادل موضوع سند لازم الاجرا و نیم عشر اجرایی، نسبت به معرفی مال و بازداشت اموال متعهد اقدام کند. مستثنیات دین قابل بازداشت نیست.

### ۱۰-۵ بر اساس قانون مستثنیات دین عبارت اند از:

۱. مسکن مورد نیاز محکوم علیه و افراد تحت تکفل وی با رعایت شئونات آنها که در عرف رایج است؛
۲. وسیله ی نقلیه ی مورد نیاز؛
۳. اثاثیه ی مورد نیاز زندگی که برای رفع حوایج ضروری محکوم علیه خانواده و افراد تحت تکفل او لازم است؛
۴. آذوقه ی موجود به قدر احتیاج محکوم علیه و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می شود؛
۵. کتب و ابزار علمی و پژوهشی برای اهل علم و پژوهش متناسب با شأن آنها؛



۶. وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که وسیله‌ی امرامعاش محکوم‌علیه و افراد تحت تکفل وی است.

### • مدارک لازم برای صدور اجراییه‌ی ثبتی

الف) در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها برای صدور اجراییه و وصول به‌موقع مطالبات ناشی از عوارض شهرداری‌ها می‌بایستی پس از ۱۵ روز مهلت قانونی به استناد ماده ۲۴۲ قانون ثبت اسناد مدارک زیر را تهیه و به ثبت اسناد محل ارائه کند:

۱. مشخصات و آخرین نشانی محل اقامت و یا محل کار مؤدی؛

۲. درخواست‌نامه مخصوص صدور اجراییه؛

۳. رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف موضوع ماده ۷۷؛

۴. اخطاریه‌ی ابلاغ‌شده رأی مذکور به مؤدی.

ب) در مورد اجراییه‌ی ثبتی بر اساس ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها موضوع صورت حساب‌هایی که مورد اعتراض واقع نشده و یا متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی است که در صورت عدم اعتراض به پیش‌آگهی به مرحله‌ی قطعیت رسیده است، شهرداری مکلف است مطابق قانون نحوه‌ی پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی عمل کند.

### ۱۱. جمع‌بندی

یکی از ویژگی‌های مهم شهرداری‌ها مربوط به ماهیت اضطراری و فوریتی بودن برخی از وظایف آن‌هاست. ازجمله نظافت سطح شهر، جمع‌آوری زباله، آبیاری فضای سبز و رفع موانعی که گاهی در سطح شهر ایجاد می‌شوند. این وظایف را نمی‌توان به تأخیر انداخت؛ زیرا موجب برهم خوردن نظم و زیبایی و سلامت شهری می‌شوند. با دقت نظر در آنچه بیان شد درآمد شهرداری‌ها وابستگی شدیدی به ساخت‌وساز در سطح شهر دارد؛ لذا از این‌رو قوانینی برای بررسی و تصویب در دستور کار قرار دارد تا از وابستگی شهرداری به درآمدهای ناپایدار بکاهد مانند قانون مالیات بر ارزش افزوده، لایحه‌ی درآمدهای پایدار و وصول مطالبات شهرداری‌ها از ادارات دولتی که در واقع پرداخت آن‌ها به‌نوعی پرداخت حقوق مردم محسوب می‌شود؛ زیرا شهرداری‌ها نهادی مردمی هستند که با گرفتن درآمد از مردم به اداره‌ی شهر می‌پردازند.

نباید فراموش کرد که موفقیت شهری در تبیین حس مسئولیت و انگیزش شهروندی برای مشارکت در امور است که منوط به تحقق مواردی ازجمله اعتمادسازی و تحلیل هزینه‌های خدمات شهری است و بالطبع همه‌ی فعالان اقتصادی اعم از بنگاه‌های خصوصی، عمومی و دولتی که استفاده‌کننده‌ی امکانات شهری هستند، می‌بایست سهم خود را بابت بهره‌ای که از خدمات و فضای شهر می‌برند، به شهر و سایر شهروندان پرداخت کنند. با توجه به قوانین و مستندات گفته‌شده در خصوص نحوه‌ی دریافت و وصول عوارض، ضرورت برنامه‌ریزی اقتصادی و مدیریت مالی و نیز فعالیت‌های مرتبط

با این امر از جمله وظایف ستادی شهرداری‌ها است که ماهیت و کیفیت انجام آن به‌ویژه در سال‌های اخیر از اهمیت و تأثیر بیشتری برخوردار شده است. در همین راستا مجلس شورای اسلامی درصدد برآمده است تا مبنای درآمدی پایدار را برای شهرداری‌ها در برنامه‌های پنج‌ساله‌ی کشور پیش‌بینی کند. در این برنامه پیش‌بینی شده است تا وزارت کشور و دولت درآمدهای ثابتی را برای شهرداری‌ها در نظر بگیرند که در صورت کاهش درآمدهای ناپایدار شهرداری به برنامه‌های آن‌ها خللی وارد نیاید. در پایان گفتن این نکته ضروری است که استفاده‌ی مناسب و به‌موقع از قوانین و مقررات مصوب و آموزش آن به تمام همکاران می‌تواند تأمین‌کننده‌ی بخش زیادی از منابع درآمدی شهرداری باشد که می‌بایست مدیران شهری به آن توجه کنند. به همین دلیل چندین راهکار پیشنهاد می‌شود که در زیر به آن اشاره می‌شود.

## ۱۲. راهکارهای پیشنهادی

- ۱- نظام‌مند کردن فعالیت‌های شهرداری؛
- ۲- تقویت نیروی انسانی با توجه به نوع، تنوع و ساختار قانونی شهرداری و آموزش همکاران برای تسلط در لینک کردن قوانین به یکدیگر؛ چراکه وصول درآمد فرآیندی چندمنظوره است؛
- ۳- ایجاد تمهیدات لازم برای وصول درآمدهای سالیانه (پایدار)؛
- ۴- تهیه‌ی شیوه‌نامه‌های شناسایی جامع و دقیق منابع درآمدی و تغییر در لایحه‌ی درآمدی به‌صورت استاندارد برای هر فعالیت درآمدی؛
- ۵- حمایت عملی از تصمیمات قانونی زیرمجموعه برای سرعت بخشیدن به وصول عوارض؛
- ۶- ممیزی کردن املاک برای ایجاد بانک اطلاعات مستحدثات، تهیه فهرست کلیه‌ی کسبه در سطح شهر که کسب یا تجاری شهر را ندارند؛
- ۷- کاهش بدبینی مردم به شهرداری از طریق تبلیغات مؤثر مانند در معرض دید قرار دادن بیلان شهرداری، مستندات مشخص شده برای وصول درآمدها، نحوه‌ی هزینه شدن عوارض گرفته‌شده از مردم، هزینه‌های انجام‌شده برای شهر و هزینه‌های برنامه‌های آینده؛
- ۸- وضع عوارض جدید به‌گونه‌ای که با قوانین و مقررات مغایرتی نداشته باشد؛
- ۹- وضع عوارض جدید متناسب با درآمدهای محلی باشد؛
- ۱۰- به اثرات تبعی وضع عوارض بر اقتصاد محل توجه شود؛
- ۱۱- جلوگیری کردن از وضع عوارض مضاعف.

## منابع

- قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۴ با اصلاحات و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- آیین‌نامه‌ی مالی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶ با اصلاحات و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹ با اصلاحات و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.



- قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵.
- قانون ارزش افزوده مصوب ۱۳۷۸ و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- قانون برنامه‌ی پنجم پنج‌ساله توسعه‌ی کشور مصوب ۱۳۸۹ و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- قانون تسهیل و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- متن مصوبه «طرح جامع درآمدهای پایدار و سایر منابع مالی شهرداری تهران» مصوب ۱۳۸۶.
- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و آیین‌نامه‌ی الحاقات بعدی.
- دستورالعمل آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی وضع و وصول عوارض و بهای خدمات (موضوع ماده‌ی ۷۴ قانون شهرداری‌ها).
- مصوبات شورای اسلامی شهرهای تهران، اصفهان، تبریز، مشهد، قم (لایحه‌ی تعرفه‌ی عوارض و بهای خدمات).
- مهربانی (۱۳۸۹). کارکرد ابزارها و نهادهای مالی در تأمین مالی پروژه‌های شهری. سومین همایش مالی‌های شهری، تهران.
- غلامی، محمد (۱۳۹۴). فایل آموزشی کمیسیون ماده‌ی ۷۷. واحد آموزش استانداری فارس.
- سلیمی‌فر، مصطفی؛ خزاعی، منصوره و سلیمی فر، محمد (۱۳۹۰). صکوک اجاره، ابزاری کارآمد جهت تأمین مالی پروژه‌های شهری. مدیریت شهری، دوره‌ی ۹.
- آیت‌اللهی، علی‌رضا (۱۳۷۸). تأمین مالی شهرداری‌های فرانسه، چکیده‌ی همایش مالی‌های شهرداری‌ها. انتشارات شهرداری تهران، معاونت مالی و اداری.
- نادری، افشین و سلطانی، فاطمه (۱۳۹۲). مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در اداره‌ی شهرهای ایران. پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- منتظری و خدایی (۱۳۹۱). نقش تأمین منابع مالی پایدار قش. منابع مالی پایدار در منابع درآمدی شهرداری‌ها.