

# عوارض غیرقانونی شوراها در قسمت ساخت و ساز و املاک

نقارنده

امید محمدي

وکیل دادگسری

انتشارات جاودانه

سرشناسه : محمدی، امید، ۱۳۶۵-  
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام  
 .Iran. Laws, etc  
 عنوان و نام پدیدآور : عوارض غیرقانونی شوراها در قسمت ساخت و ساز و املاک  
 / نگارنده: امید محمدی  
 مشخصات نشر : تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۸  
 مشخصات ظاهری : ۴۰۸ ص.  
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۶۲۵-۵  
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا  
 موضوع : کاربری زمین‌های شهری - - قوانین و مقررات - - ایران  
 موضوع : City planning and redevelopment law - - Iran  
 رده‌بندی سنگ : ۱۳۹۷ ۳/۳۰۶۲ KMH  
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰۴  
 شماره کتابشناسی ملی : ۵۳۵۰۲۳



عنوان کتاب: عوارض غیرقانونی شوراها در قسمت ساخت و ساز و املاک

نگارنده: امید محمدی

ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۸

قطع و تیراژ: وزیری، ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۹۰۰۰۰۰ ریال جلد نفیس

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۶۲۵-۵

<http://jangal.com>

[email: info@jangal.com](mailto:info@jangal.com)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹ - ۶۶۴۸۲۸۳۰-۵۴۱۱۳

۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۰۵ - ۳۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای نگارندگان محفوظ است»

# فهرست مطالب

چکیده

مقدمه ..... ۱

بخش اول: عوارض دریافتی از اراضی و املاک اشخاص به صورت دریافت بخشی از اراضی به  
نحو رایگان یا قیمت معادل آن ..... ۹۵

بخش دوم: اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ..... ۱۱۳

بخش سوم: اخذ عوارض کسر یا حذف پارکینگ ..... ۱۶۷

بخش چهارم: عوارض بر اراضی و املاک بلااستفاده و رها شده ..... ۱۹۱

بخش پنجم: عوارض بر مأموریت نقل و انتقال املاک، مستغلات، مستحقات و سرقتی یا بهای  
خدمات ناشی از تغییر مالک ..... ۲۰۵

بخش ششم: عوارض تغییر کاربری ..... ۲۱۹

بخش هفتم: عوارض حق الارض / حق عین / تأسیسات شهری / اجاره تأسیسات شهری / حق  
بهره‌برداری / بهای خدمات سالیانه از استفاده کنگره شهری / پذیره تأسیسات شهری ..... ۲۵۹

بخش هشتم: عوارض تفکیک عرصه و اعیان (تبدیل واحد) ..... ۲۷۷

بخش نهم: عوارض ورود به محدوده شهر ..... ۳۲۵

بخش دهم: عوارض تمدید پروانه ساختمان یا عوارض تاخیر در اتمام ساختمان ..... ۳۵۳

بخش یازدهم: عوارض ارزش افزوده ..... ۳۶۹

بخش دوازدهم: عوارض فضای سبز ..... ۳۹۱

## چکیده

شوراهای اسلامی شهرها به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های خدماتی و عمرانی مورد نیاز هر شهر مبادرت به وضع عوارض می‌نمایند. به تعبیر دیگر یکی از رسالت‌های شوراهای وضع عوارض است که به صرفه و صلاح خود شهروندان می‌باشد. مهمترین منابع درآمد شهرداری‌ها وصول عوارض و بهای خدمات می‌باشد. اما این صحیح است که عوارض شهرداری یکی از نیازهای درآمدی شهرداری جهت ارائه خدمات عمومی و اساساً عوارض جزء درآمد پایداری محسوب می‌گردد و در اجرای وظایف ذاتی و انحصاری خود می‌بایست از این گونه عوارض‌های پایدار تأمین گردد، در غیر این صورت شهرداری دیگر قادر به ارائه خدمات مورد روم شهروندان نخواهد بود، اما این اخذ وجوه با توجه به آراء متعدد دیوان عدالت اداری در این باره و مستندات و دلایل ابرازی باید در چهارچوب ضوابط و مقررات معینه باشد. باید توجه داشت ارائه خدمات به مردم و رعایت منفعت عموم به هر قیمتی از جمله اخذ وجوه غیر قانونی موجب عبات هرج و مرج را فراهم می‌نماید. عمده‌ترین این اصول و قواعد در آئینه آراء دیوان عدالت اداری عبارتند از: اخذ عوارض متناسب با تولیدات و درآمد اهالی، اخذ عوارض در قبال ارائه خدمات، تناسب بین عوارض دریافتی و خدمات ارائه شده، عطف بمراسبق نشدن عوارض، عدم امکان اخذ عوارض مضاعف به واسطه‌ی ارائه‌ی یک خدمت معین، عدم امکان دریافت عوارض از درآمد اهالی، اخذ محاسبه مالیات، تعیین عوارض به فعالیت‌های محلی و غیرملی.

**واژگان کلیدی:** عوارض، مالیات، بهای خدمات، نفع عمومی، شوراهای اسلامی شهر، دیوان عدالت اداری.