

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

مدیران کل محترم اوقاف و امور خیریه استان؛

موضوع: دستورالعمل جامع نحوه محاسبه و دریافت حقوق (پذیره و ابدایی) موقوفات و اماکن متبرکه

سلام علیکم

مقدمه

با عنایت به تصویب نامه شماره ۵۷۳۳۲۸/ت/۵۵۵۳۸۵ هـ مورخ ۱۳۹۷/۵/۴ هیات محترم وزیران مبنی بر الحاق ماده (۱۲) به آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) و همچنین ابطال اطلاق مواد ۱ الی ۵ همین آیین نامه، طی آرای صادره شماره ۲۱۶۱-۲۱۶۲ مورخ ۹۷/۱۲/۲۱ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، بدین وسیله به منظور بازنگری دستورالعمل ها و شیوه نامه های ابلاغی در رابطه با چگونگی و میزان دریافت حقوق موقوفات، اماکن مذهبی اسلامی با در نظر گرفتن مصلحت وقف، مدیریت و سیاست گذاری در راستای جلوگیری از تضییع حقوق موقوفات، استفاده از ظرفیت های قانونی برای دستیابی به اهداف راهبردی سازمان به خصوص رضایت مندی در ارائه خدمات به اصحاب وقف، رفع ابهامات، کاهش و پرهیز از اقدامات سلیقه ای و یکسان سازی و همسو نمودن فعالیتهای ادارات اجرایی سراسر کشور در بستر سامانه جامع موقوفات و بقاع متبرکه، این دستورالعمل به شرح ذیل جهت اقدام ابلاغ می گردد.

فصل اول : کلیات

(۱) مستندات

- بند (۱۹) سیاست های ابلاغی از سوی دفتر مقام معظم رهبری (مدظله العالی)
- قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (مصوب ۶۳/۱۰/۲)
- آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (مصوب ۶۵/۲/۱۰)
- آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۶۵/۲/۱۰) با اصلاحات و الحاقات بعدی
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۷۴/۳/۳۱) و قوانین الحاقی و آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط

(۲) تعاریف و اصطلاحات

رقبه: در اصطلاح حقوقی عبارت است از یک واحد ملکی غیر منقول و در اصطلاح اوقافی علاوه بر آن، اموال منقول و غیرملکی اعم از تجهیزات، سهام، آب، اشجار و ... را نیز شامل می شود.

رقبه بلامعارض: رقبه ای که مالکیت آن متعلق به موقوفه است و هیچ یک از اشخاص حقیقی یا حقوقی در آن دارای حق نمی باشند؛ و اما رقبه ای که به موجب قوانین و مقررات یا برابر قرارداد اجاره، حقوق آن همانند مالکیت اعیان،

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

نسق زارعه، حق زارعه، حق کسب و پیشه، حق سرقتی و ... به اشخاص واگذار شده باشد ؛ دیگر رقبه بلامعارض محسوب نخواهد شد .

رقبه کشاورزی : به ملکی گفته می شود که به منظور عملیات کشت و کار و تولید محصول و هر آنچه وابسته به بخش کشاورزی و تداوم تولید، مورد استفاده قرار می گیرند ، که شامل اراضی زراعی (اعم از آیش، دیم و آبی) و یا به صورت باغ - گلخانه - استخر پرورش ماهی - دامداری - مرغداری و ... می باشند .

مستغلات : به کلیه اموال غیرمنقول مستقر در یک ملک اعم از زمین ، ساختمان ، محصولات کشاورزی ، مواد معدنی و آب های زیرزمینی گفته می شود.

پذیره : وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه با اعطای حق تملک اعیان به مستاجر ، یا در مواردی همچون انتقال، تغییر کاربری و غیره، حسب مورد به ترتیب از مستاجر دریافت می گردد .

اهدایی : وجه نقدی یا مال غیرنقدی است، که مستاجر به هنگام استیجار قانونی، با رضایت به موقوفه تقدیم می نماید.

زمین : به رقبه یا واحد ملکی (غیرمنقول) اطلاق می شود که حقوق یا منافع اعیان آن منفک و واگذار نشده است .

عرصه : برابر مقررات ثبتی ، زمینی که در آن اعیان ایجاد شده باشد را عرصه می گویند.

اعیانی : به اموال غیر منقول یا درحکم غیر منقول ، اعم از ابنیه و اشجار موجود بر روی اراضی را گویند .

حق تملک اعیان : اجازه احداث اعیانی و اعطای حق مالکیت بر اعیان و اعیانی به اشخاص در رقبات و املاک وقفی را می نامند .

حقوق مکتسبه : حقوقی که تحت شرایط قانونی و قراردادی برای شخص متصرف یا مستاجر حاصل شده باشد را می گویند، از قبیل حق مالکیت اعیان، تحجیر، حق کسب و پیشه، حق سرقتی، حق غرس اشجار، حق نسق زارعه و نظایر آن .

حق سرقتی : سرقتی حقی است معوض که با تراضی مالک و مستاجر در قبال عوض یا پرداخت وجهی به مالک (موجر) برای مستاجر در رقبات تجاری ایجاد می شود، به عبارت دیگر، سرقتی وجهی است که در ابتدای قرارداد و در وقت گشودن محل کسب و تجارت از طرف مستاجر به مالک پرداخت می گردد، و منشأ آن نیز قرارداد است.

حق کسب و پیشه یا تجارت : حق کسب و پیشه یک حق مالی و تدریج الحصول است که منشأ قانونی دارد و به تبع مالکیت انتفاع و اجاره محل کسب و یا تجارت حاصل می شود و تابع تملک منافع است و مبنای آن نیز قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ و متعاقباً تأکیدات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و اصلاحیه آن در سال ۱۳۶۵ می باشد .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

انتقال قهری : انتقال غیر ارادی مالکیت مال منقول یا غیرمنقول از شخصی به شخص دیگر بدون اینکه در انجام انتقال، اراده و توافق طرفین موثر باشد، مانند انتقال مال مورث به ورثه .

تفکیک : در زمین عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین به قطعات کوچک تر و در ساختمان عبارت است از جداسازی و تفکیک واحدهای احداثی به واحدهای مستقل .

افراز : عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک از سهام سایر شرکا به نحوی که حدود و ثغور سهم هر یک از شرکا کامل مشخص و مستقل گردند . به عبارت دیگر، تقسیم مال غیرمنقول و اموال منقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنان، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه .

تجمع : ادغام دو یا چند رقبه هم جوار یک موقوفه با یکدیگر است .

الحاق : اضافه کردن ملکی به درخواست مالک آن به ملک همجوار (موقوفه) را الحاق می گویند .

کاربری : نوع و نحوه ی استفاده مجاز از رقبه که با توجه به طرح تفصیلی شهر و طرح هادی روستاها و شهرک ها توسط مراجع ذیصلاح مشخص می شود را **کاربری** می گویند .

تغییر کاربری : تغییر نوع بهره برداری با رعایت ضوابط و مقررات قانونی (به منظور افزایش بهره وری) در مورد اجاره را تغییر کاربری گویند .

بهای عادلانه روز : قیمت معاملاتی روز (عرضه و تقاضا) موقوفه با توجه به شرایط خاص و ویژه همان رقبه است .

کارشناس رسمی : به فردی گفته می شود که علاوه بر دارا بودن پروانه کارشناسی رسمی معتبر، از تخصص لازم و صلاحیت ارزیابی در رشته مربوطه، برخوردار است .

خبره محلی : فردی است که دارای تجربه و آگاهی لازم در برخی از رشته های تخصصی را داشته و مورد وثوق، ولی فاقد پروانه کارشناسی رسمی بوده و به موجب ماده (۲۹) قانون راجع به کارشناسان رسمی (مصوب ۱۳۱۷/۱۱/۲۳) توسط مقامات صلاحیت دار انتخاب می شود .

تغییر شغل : منظور تغییر شغل رقبه تجاری از یک شغل در یک اتحادیه به شغلی در اتحادیه دیگر می باشد .

عقد اجاره : اجاره عقدی است لازم که به موجب آن مستاجر در مدت معین مالک منافع عین مستاجر (عرصه، اعیان، زمین، آب، خودرو، تجهیزات و ...) می شود .

تملک و تملیک : تملک مصدر باب تفعیل و به معنی "مالک شدن" یا "تبدیل و پذیرش مالکیت" است و از منظر حقوقی نیز قصد انشا در قبول و پذیرش مالکیت می باشد . تملیک مصدر باب تفعیل و به معنی "ملکیت درآوردن" و در اصطلاح حقوقی قصد انشای ایجاب کننده برای انتقال مال خود می باشد .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

صلح عمری : مالک با تنظیم قرارداد صلح عمری در یکی از دفترخانه های اسناد رسمی، ملک را به نام متصالح منتقل می نماید و با قید این شرط که تا زمانی که مالک یا منتفع در قید حیات است، حق استفاده از منافع ملک و اجاره دادن به هر شخصی را به مدت عمر خود را دارد.

فصل دوم : انواع پذیره ها

نوع و میزان پذیره با توجه به حقوق اکتسابی و همچنین نوع کاربری رقبات متفاوت می باشد که بر همین اساس، پذیره به دو دسته، پذیره های **اولیه** (ابتدایی) و پذیره های **ثانویه** (اتفاقی) به شرح ذیل تقسیم می شوند :

۱) پذیره های ابتدایی :

واگذاری و اعطای حق تملک اعیان رقبات بلامعارض بر اساس بند (۱۹) سیاست های ابلاغی از سوی دفتر مقام معظم رهبری (مدظله العالی)، همچنین مفاد ابلاغیه شماره ۹۸/۲۸۸۳۵۰ مورخ ۹۸/۸/۱۸ معاونت اوقافی، حقوقی و ثبتی، به اشخاص حقیقی و حقوقی ممنوع می باشد، (موارد استثنای با رعایت صرفه و صلاح وقف و در راستای احیا و افزایش بهره وری موقوفات جهت صدور مجوز موردی به سازمان پیشنهاد خواهد شد).

۱/۱) نحوه دریافت پذیره اولیه در فرآیند تعیین تکلیف متصرفین غیر مشمول قانون ابطال اسناد و فروش رقبات،

آب و اراضی اعم از اشخاص حقیقی و شرکت ها (تابع حقوق خصوصی) :

رقباتی که در اختیار و تصرف اشخاص حقیقی و شرکت ها است و در مورد تصرف خود اقدام به احداث اعیان نموده باشند، حسب درخواست متصرف مبنی بر برقراری رابطه استیجاری، موقوفات (ادارات اجرایی) با رعایت مصلحت وقف می بایست به منظور تنظیم سند اجاره، پس از ارزیابی اجرت المثل ایام تصرف و ارزش هر مترمربع رقبه مورد تصرف، مستندات لازم را جهت تعیین تکلیف، به سازمان گزارش نمایند.

۱/۲) دریافت پذیره اولیه اراضی تحت استیجار و تصرف وزارت خانه ها، سازمان ها و موسسات دولتی و وابسته به

دوت ، نهاد های انقلابی و موسسات عمومی غیر دولتی و نحوه اقدام در خصوص رقبات واگذار شده :

کلیه وزارت خانه ها، سازمان ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت، نهاد های انقلابی و نیز موسسات عمومی غیر دولتی نظیر شهرداری ها در صورتی که عرصه وقفی مورد اجاره آنها منطبق با نیات واقف نباشد و همچنین نسبت به پرداخت پذیره اقدام ننموده باشند ، مشمول پرداخت پذیره حق تملک اعیان طبق آیین نامه مربوطه خواهند بود .

لازم به یادآوری است که بر اساس ماده (۱۳) آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، واگذاری به اجاره اراضی و رقبات بلامعارض مورد نیاز وازتخانه ها و موسسات وابسته و نهادهای انقلاب اسلامی با رعایت صلاح و غبطه وقف، پس از جلب موافقت سازمان بر اساس ارزیابی هر مترمربع طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی و بر مبنای نرخ عادله روز و بدون انجام مزایده خواهد بود .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

از آنجا که ماده (۷) سابق آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی بر مبنای نظر شرعی فقهای محترم شورای نگهبان و دادنامه شماره ۱۲۶ مورخ ۷۴/۷/۲۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری درخصوص معاف بودن پرداخت پذیره اولیه در رقباتی که منطبق با نیت واقف نباشد ابطال شده؛ که اثر این ابطال به جهت خلاف شرع بودن و به موجب ماده (۱۳) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵) از زمان تصویب آیین نامه مذکور (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) می باشد. بر این مبنای، مستأجرین حقوقی که در راستای ماده ابطال شده، حق تملک اعیان دریافت نموده و پذیره متعلقه را پرداخت ننموده باشند، به شرح ذیل اقدام شود:

۱- اراضی وقفی که در سال های گذشته به وزارتخانه ها، سازمان ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت، موسسات عمومی و غیر دولتی نظیر شهرداری ها و نیز نهادهای انقلابی واگذار شده و مورد استفاده از آن منطبق با نیت واقف نباشد و مستأجر آن ها اکنون بر خلاف شروط مندرج در قرارداد تنظیمی، اقدام به تغییر کاربری و یا انتقال مورد اجاره به غیر نموده باشد، می بایست از طریق مراجع قضایی اقامه دعوی نموده و نسبت به تخلیه اقدام گردد.

۲- رقباتی که در اجرای ماده مذکور، بدون دریافت پذیره با اعطای حق تملک اعیان به اشخاص حقوقی واگذار و قرارداد اجاره برای آن ها تنظیم شده، و مستأجر مطابق مفاد قرارداد تنظیمی از آن استفاده می نماید، موقوفه (اداره اجرایی) می بایست در اولویت اول در صورت عدم نیاز واحد بهره بردار، رقبه را با توافق به موقوفه مسترد و یا اجاره بهای این گونه رقبات به استناد ماده ۵۰۴ قانون مدنی به قیمت روز (زمین بدون حق) تعیین و دریافت و در صورت وجود موانع و معذورت احتمالی، به عنوان راه حل نهایی با متصرفین یا متقاضیان این گونه رقبات، علاوه بر اخذ مال الاجاره، نسبت به دریافت ارزش زمین به نرخ عادلانه روز به عنوان پذیره ابتدایی (به مأخذ ۱۰۰٪) همراه با اجرت المثل ایام تصرف بر اساس نظریه کارشناسی اقدام و سند اجاره را تجدید نماید.

۳- همان گونه که در فراز ابتدایی (بند ۱/۱) تصریح شده، رقباتی که از سنوات گذشته بدون تنظیم سند اجاره و پرداخت حقوق موقوفه با احداث اعیان در تصرف وزارتخانه ها، موسسات وابسته، نهادها و موسسات عمومی غیر دولتی و نظامی می باشد، موقوفه (اداره اجرایی) می تواند، پس از اخذ مجوز لازم از سازمان، نسبت به دریافت پذیره ابتدایی به نرخ روز (به مأخذ مورد تصویب ابلاغی) همراه با اجرت المثل ایام تصرف بر اساس نظریه کارشناسی و تنظیم سند اجاره اقدام نماید و در صورت عدم تمکین از طریق مراجع قضایی اقامه دعوی و نسبت به تخلیه و قلع و قمع بنا اقدام شود.

۱/۳ دریافت پذیره اعطای حق تملک اعیان در قبال حذف اعیان (در رقبات عرصه و اعیان وقف بدون حق):

به استناد ماده (۱۲) اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، در موقوفاتی که عرصه و اعیان آن ها وقف است، اعطای حق تملک اعیان به مستأجر ممنوع است و در صورتی که رقبه فرسوده یا مستهلکی، مستعد سرمایه گذاری باشد، بایستی با جلب نظر معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

اقدام، لیکن در موارد استثنایی و نداشتن توجیه اقتصادی جهت سرمایه گذاری، اعطای حق تملک اعیان بنای احداثی توسط مستاجر، در قبال پرداخت حقوق موقوفه با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و با پیشنهاد موقوفه (اداره اوقاف و امور خیریه) و با رعایت ماده (۱) اصلاحی آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی و تایید نماینده ولی فقیه و سرپرست سازمان، به شرح ذیل مجاز خواهد بود :

۱- چنانچه رقبه عرصه و اعیان وقفی در اجاره مستاجری باشد و اعیان موقوفه به مرور زمان و بدون دخالت و سهل انگاری مستاجر از بین رفته و اکنون با عنایت به صرفه و صلاح وقف، اداره اجرایی موقوفه موافق با حذف اعیان و واگذاری حق تملک اعیان به مستاجر یا متقاضی دیگری باشند، پس از کسب مجوزهای لازم از سازمان ارزش هر مترمربع به نرخ روز بعنوان پذیره ابتدایی (به مأخذ مورد تصویب ابلاغی) در قبال اعطای حق تملک اعیان، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری از متقاضی اخذ می گردد. (ضمناً علت تخریب اعیانی موقوفه می بایست توسط کارشناس مرتبط احراز و تایید گردد.)

۲- با فرض این که مستاجر رقبه عرصه و اعیان وقف، سبب تخریب و از بین بردن اعیان موقوفه (که عرفاً دارای ارزش مالی باشد) گردیده و در حال حاضر مصلحت وقف به واگذاری حق تملک اعیان به وی باشد، ضمن اعلام این که اصل بر عدم اجابت خواسته و برخورد قانونی با متخلف خواهد بود، در موارد خاص و استثنایی می بایست علاوه بر دریافت بهای اعیانی سابق به انضمام امتیازات متعلقه و ارزش هر مترمربع به عنوان پذیره ابتدایی در قبال اعطای حق تملک اعیان، پس از کسب مجوز های لازم از سازمان (به مأخذ مورد تصویب ابلاغی) طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری از متقاضی دریافت گردد .

۱/۴) چگونگی دریافت پذیره اولیه در رقبات زراعی با حق مکتسبه و اعطای حق تملک اعیان کشاورزی :

به استناد تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها (مصوب سال ۱۳۸۵) و همچنین آیین نامه اجرایی این قانون و دستورالعمل ابلاغی آن، تغییر بهره برداری موارد هفت گانه احداث گلخانه ها، دامداری ها، باغ ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی (از قبیل پرورش قارچ، آبزیان، پرورش اسب، زنبورداری، پرورش کرم ابریشم، تولید نهال و بذر) و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی و اقدامات تکمیلی مورد نیاز جهت تولیدات بخش کشاورزی (شامل احداث راه های بین مزارع، تاسیسات تامین و انتقال آب کشاورزی، ایستگاه پمپاژ و استخر آب کشاورزی، موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی، اتاق نگهداری و کارگری، دیوارکشی باغات و محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی) در اراضی مزروعی با موافقت کمیسیون املاک و اجارات استان و جهاد کشاورزی استان و رعایت ضوابط زیست محیطی از مصادیق تغییر کاربری محسوب نمی شوند و در نتیجه مشمول دریافت وجهی بابت پذیره تغییر کاربری نبوده، اما در راستای بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی تلقی می گردند . فلذا چنانچه مستاجر رقبه زراعی دارای حقوق مکتسبه اعم از قانونی یا قراردادی، تقاضای اصلاح سند اجاره و اعطای حق تملک اعیان کشاورزی را در مواردی (همچون باغ، گلخانه، دامداری،

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

مرغداری، پرورش ماهی و آبزیان، پرورش اسب، کارگاه صنایع تکمیلی و غذایی و واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی (بخش کشاورزی) را داشته باشند می بایست ارزش هر مترمربع زمین زراعی به نرخ عادلانه روز ارزیابی و به تناسب آن ارزش سهم وقف (حق مالکانه) و ارزش حق مکتسبه مستاجر صاحب حق توسط کارشناس رسمی دادگستری به تفکیک تعیین تا حسب مورد پس از طرح و تصویب خواسته در سطح کمیسیون املاک و اجارات استان و نهایتاً صدور و ابلاغ مجوز از ناحیه کمیسیون اخیرالذکر، حقوق قانونی موقوفه بر اساس ۱۰۰٪ ارزش زمین با کاربری کشاورزی پس از کسر حقوق مکتسبه مستاجر (بر مبنای زراعی) دریافت و سند اجاره مستاجر بر اساس نوع کاربری برابر مساحت مورد تقاضا که منطبق با عناوین فوق الذکر باشد با اعطای حق تملک اعیان با حدود اربعه مشخص مطابق با نقشه UTM یا GIS اصلاح (به طوری که آسیبی به باقیمانده زمین وارد ننماید) تنظیم شود.

تذکر: چنانچه مساحت مورد درخواست متقاضی حسب مجوز کمتر از مورد اجاره باشد، کماکان باقیمانده زمین به صورت زراعی تنظیم سند اجاره خواهد شد و در صورت بهره برداری به غیر از موارد مستثنی شده (شامل احداث راههای بین مزارع، تاسیسات تامین و انتقال آب کشاورزی، ایستگاه پمپاژ و استخراج آب کشاورزی، موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی، اتاق نگهداری و کارگری، دیوارکشی باغات و محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی)، اعطای حق تملک اعیان در این اراضی منتفی بوده و ادارات اجرایی صرفاً بدون تغییر عنوان قرارداد اجاره، (به لحاظ تغییر در نوع بهره برداری) مال الاجاره متعلقه را با مدنظر قرار دادن نوع بهره برداری آن ارزیابی و دریافت می نمایند.

۱/۵) سرقتی:

با عنایت به اینکه غبطه و صلاح وقف در حفظ حق سرقتی رقبات تجاری برای موقوفه بوده و اصل بر عدم واگذاری آن به غیر می باشد، لذا واگذاری حق سرقتی رقبات تجاری ممنوع است و در شرایط استثنایی، پس از اخذ مجوز از سازمان، ارزش روز سرقتی، دریافت می گردد.

تذکر: ادارات اوقاف و امور خیریه لازم است در تنظیم اسناد اجاره این قبیل مستاجرین اعم از رسمی یا عادی، نوع شغل و وضعیت طبقات اعم از بالکن و زیرزمین و فوقانی را در مورد اجاره درج نمایند.

۲) پذیره های ثانویه (اتفاقی)

۲/۱) پذیره انتقالی:

۲/۱/۱) مستاجر عرصه ای که حق تملک اعیان (در تمام کاربری ها) داشته و احداث اعیان نموده و یا ننموده باشد، چنانچه بخواهد مورد اجاره را به غیر انتقال دهد می بایست ۱۵٪ مابه التفاوت ارزش فعلی عرصه را نسبت به ارزش عرصه در زمان ایجار رقبه طبق نظریه کارشناسی به نرخ عادلانه روز، به موقوفه پرداخت نماید.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۲/۱/۲) در مواردی که به واسطه انعقاد قرارداد مشارکت در رقبات با هر کاربری، آورده طرفین تعیین و پس از احداث بنا و تکمیل پروژه قدرالسهم هریک، به میزان آورده در اعیانی احداثی تسهیم و تفکیک گردد و متعاقباً مشارکت کننده پس از برقراری رابطه استیجاری، قصد انتقال اعیانی واحد های سهم خود را به غیر داشته باشد، در راستای ترغیب سرمایه گذاران، مبنای محاسبه پذیره انتقال، در این خصوص ۱۵٪ مابه التفاوت ارزش قدرالسهم عرصه در زمان ایجار (زمان پایان قرارداد مشارکت و تحویل موقت پروژه) نسبت به زمان انتقال ملاک عمل بوده و طبق نظریه کارشناسی محاسبه و (بر مبنای ارزش عرصه) دریافت خواهد شد.

۲/۱/۳) مستأجرینی که در رقبات زراعی با اخذ مجوز موردی از سازمان دارای حق می باشند، در اولین نقل و انتقال ۱۰٪ مابه التفاوت ارزش زمین نسبت به زمان ایجار و در صورتی که مستاجری در رقبه زراعی دارای حق نسق باشد ۱۰٪ کل ارزش در زمان اولین انتقال دریافت و در انتقالات بعدی رقبات اخیرالذکر، نحوه محاسبه پذیره ۱۰٪ مابه التفاوت زمان ایجار به زمان انتقال، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری، به نفع موقوفه، تحت عنوان اهدایی دریافت خواهد شد.

۲/۱/۴) در صورتی که مستاجری در رقبات عرصه اعیان تجاری، دارای حق سرقفلی است و قصد انتقال مورد اجاره خود را به غیر دارد (با در نظر گرفتن مصلحت وقف، ادارات اجرایی می توانند در اولویت از محل منابع سرمایه گذاری همان موقوفه نسبت به خرید سرقفلی مستأجر، پس از تصویب کمیسیون سرمایه گذاری استان و تایید معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان اقدام نمایند)، در غیر این صورت مستند به ماده (۴) آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی، نسبت به پرداخت ۱۰٪ از مابه التفاوت ارزش روز سرقفلی نسبت به ارزش سرقفلی پرداختی در زمان ایجار، طبق نظریه کارشناسی به نفع موقوفه اقدام نماید.

تبصره : در مواردی که به واسطه انعقاد قرارداد مشارکت در رقبات تجاری، آورده سرمایه گذار، سرقفلی تجاری هم زمان تعیین و پس از احداث بنا و تکمیل پروژه قدرالسهم هریک، بر اساس آورده تسهیم و تفکیک گردد، چنانچه بجای اعطای اعیانی به سرمایه گذار سرقفلی مستحدثات در سهم ایشان قرار گیرد و متعاقباً پس از انعقاد قرارداد اجاره بین طرفین، مستاجر خواستار انتقال سرقفلی خود به غیر باشد، در راستای ترغیب سرمایه گذاران مبنای محاسبه پذیره انتقال ۱۰٪ از مابه التفاوت ارزش روز سرقفلی نسبت به زمان برقراری رابطه استیجاری (تحویل موقت)، ملاک عمل و طبق نظریه کارشناسی محاسبه و دریافت خواهد شد.

۲/۱/۵) در صورتی که مستاجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت درخواست انتقال حقوق خود به غیر نماید، بدو ادارات اجرایی می توانند، پس از تصویب کمیسیون سرمایه گذاری استان و تایید معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه سازمان نسبت به خرید حق مستاجر از محل عواید موقوفه و یا سایر منابع ممکن مبادرت و در صورتی که موقوفه فاقد

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

درآمد یا موجودی باشد، بایستی اداره اجرایی محل در هر نقل و انتقال، نسبت به دریافت ۱۰٪ از ارزش کل سرقفلی طبق نظریه کارشناسی به موقوفه اقدام و قرارداد اجاره همچنان با حق کسب و پیشه و تجارت استمرار خواهد داشت.

تبصره: لازم به ذکر است زمانی که ادارات اجرایی نسبت به خرید حق موصوف اقدام می نمایند، بایستی ۱۰٪ از ارزش کل سرقفلی بابت نقل و انتقال نیز به نفع موقوفه محاسبه و از مبلغ مورد معامله مستاجر کسر گردد.

۲/۱/۶ در مواردی که به علت فوت مستاجر (دارای حق اعطایی یا مکتسبه)، رقبه مورد اجاره ای از طریق ارث و به صورت قهری به طبقه اول ارثی انتقال می یابد، به استناد ماده (۶) اصلاحی آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی به شرح ذیل اقدام خواهد شد:

الف) پس از فوت مورث، قرارداد اجاره با کلیه وراث قانونی پس از ارائه اصل گواهی انحصار وراثت و تسویه کلیه بدهی ها و دیون رقبه مورد اجاره مورث و اسکن تصاویر موارد مذکور در بستر سامانه، بر حسب میزان سهم الارث بدون دریافت هر گونه وجه بابت پذیره انتقال تنظیم می گردد.

یادآوری: ادارات اجرایی موظفند در تنظیم قرارداد اجاره این گونه رقبات علاوه بر تعیین اجور معوقه و اجاره بها، ارزش عادلانه هر متر مربع عرصه یا سرقفلی رقبه مورد اجاره (حسب موضوع قرارداد) را در زمان فوت، ارزیابی و در تصاویر رقبه در سامانه جامع موقوفات اسکن و در پرونده رقبه ثبت، تا در انتقال بعدی مبنای دریافت حقوق موقوفه قرار گیرد.

ب) مبنای محاسبه و دریافت پذیره انتقال مورد اجاره وراث قانونی به اشخاص ثالث یا انتقال سهم الارث وراثت به یکی از ورثه، به صورت مابه التفاوت ارزش عادلانه روز عرصه در زمان فوت مورث نسبت به ارزش زمان انتقال، خواهد بود.

تبصره ۱: بدیهی است، اجرای بند فوق در رقبات دارای حق کسب و پیشه و در اولین انتقال اراضی دارای نسق تسری نداشته و مبنای محاسبه پذیره ۱۰ درصد ارزش کل می باشد.

تبصره ۲: لازم به ذکر است همسر (زوج یا زوجه) نیز از پرداخت پذیره انتقال نسبت به سهم الارث مورث به نام خود معاف می باشد.

تبصره ۳: سایر انتقالات غیرقهری منافع مورد اجاره به هریک از اشخاص حقیقی و حقوقی (به موجب قانون، مقررات یا حکم دادگاه) مشمول پرداخت پذیره نقل و انتقال خواهد بود.

تبصره ۴: در انتقال ناشی از ارث رقبات مشمول حق کسب و پیشه و تجارت به ورثه، اخذ پذیره انتقال موضوعیت نداشته و در صورت انتقال (اختیاری) از ورثه مستاجر به اشخاص بعدی، مبنای محاسبه و دریافت پذیره بر اساس بند ۲/۱/۵ می باشد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۲/۱/۷) مستاجرین دارای حق تملک اعیان (وقف عام منفعتی) اگر قصد انتقال اعیان و حقوق اعیانی خود به نام موقوفه عرصه (مطابق مدرک وقفی مورد عمل) در قالب هر یک از عقود نمایند، از پرداخت پذیره نقل و انتقال **معاف** خواهند بود. ضمناً حکم این بند در واگذاری سایر حقوق نیز جاری خواهد بود.

۲/۱/۸) در صورتی که مستاجرین حقوقی (شرکت ها) دارای حق مکتسبه، (با وحدت ملاک از ماده "۵۸۳" قانون تجارت مبنی بر شناسایی شخصیت حقوقی برای شرکتهای تجاری)، قصد انتقال حقوق خود را به مؤسسين همان شرکت به عنوان اشخاص حقیقی (با توجه به اینکه شخصیتهای حقوقی دارای موجودیتی مستقل از سهامداران و مؤسسين و اعضا و ... هستند) داشته باشند، با عنایت به استقلال مالی اشخاص حقوقی از مؤسسين آنها، حسب مورد **مشمول پذیره انتقال** مطابق با آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی می باشند.

تبصره: چنانچه اشخاص حقوقی دارای حق تملک اعیان باشند، (مشروط به پرداخت پذیره اولیه) پذیره نقل و انتقال بر اساس بند (۲/۱/۱) دریافت و در هنگامی که مستاجر دارای حقوق سرقفلی و یا کسب و پیشه و تجارت باشد، حقوق موقوفه بر مبنای بندهای (۲/۱/۴ و ۲/۱/۵) محاسبه و اخذ می شود.

۲/۱/۹) در رقبات مورد اجاره شرکت ها چنانچه به هر دلیل بدون تغییر در اساسنامه، تعداد اعضا و دیگر مشخصات مندرج، صرفاً نام شرکت تغییر یافته باشد، به جهت عدم ایجاد شخصیت حقوقی جدید و نیز عدم بروز فعل انتقال، مشروط به عدم تغییر شناسه ملی، مشمول پرداخت پذیره انتقال نخواهند بود.

۲/۱/۱۰) با توجه به اینکه بر مبنای بند (الف) ماده یک آیین نامه اجرایی قانون مالیات های مستقیم و بند (ز) ماده (۱۱۱) اصلاحی همین قانون، ادغام یک یا چند شرکت به شرکت دیگر انحلال شرکت های ادغام شونده محسوب می شود. بنابراین ادغام نیز انتقال محسوب و بالتبع **مشمول پرداخت پذیره انتقال** مطابق با آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی است.

۲/۱/۱۱) نقل و انتقال موضوع آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی، ناظر به انتقال قطعی حقوق اعیانی و اعیان است و تنظیم هر گونه قرارداد به هر عنوان (برای مثال جهت استفاده از تسهیلات بانکی و غیره) انتقال محسوب و در نتیجه **دریافت پذیره انتقال** ضرورت خواهد داشت.

۲/۱/۱۲) در رابطه با واگذاری اراضی موقوفه به تعاونی مسکن ها :

به استناد قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶) و آیین نامه اجرایی آن (مصوب ۱۳۸۳/۳/۱۰) واگذاری اراضی فاقد کاربری به تعاونی مسکن ها ممنوع می باشد و چنانچه اراضی دارای کاربری با رعایت ضوابط قانونی و جاری سازمان

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

به تعاونی مسکن جهت احداث واحدهای مسکونی واگذار شده باشد، دریافت حقوق موقوفه (پذیره انتقال) به شرح زیر خواهد بود :

به هنگام تحویل (واحدهای احداثی) مورد اجاره تعاونی به اعضا، دریافت پذیره انتقال موضوعیت نخواهد داشت . اما متعاقبا چنانچه مستاجر (عضو تعاونی) بخواهد مورد اجاره را به غیر انتقال دهد، ملاک ارزیابی و دریافت پذیره، مابه التفاوت زمان ایجار تعاونی با ارزش زمان انتقال خواهد بود .

۲/۱/۱۳ در مورد رقباتی که پرداخت پذیره ابتدایی و انتقال آن بر اساس مجوز سازمان و درج در شروط سند اجاره موکول به زمان انتقال شده و اکنون مستاجر تقاضای انتقال مورد اجاره را به غیر دارد، ادارات اجرایی مکلف اند ارزش هر متر مربع عرصه مورد اجاره را برابر نظر کارشناس رسمی دادگستری به نرخ عادلانه روز تعیین و علاوه بر پذیره ابتدایی تعیین شده، نسبت دریافت ۱۵٪ از کل ارزش روز عرصه اقدام نمایند . بدیهی است در صورتی که در مجوز صادره صرفا پذیره اولیه موکول به زمان انتقال گردد، دریافت پذیره انتقال موضوعیت ندارد .

لازم به ذکر است مفاد بند جاری در رابطه با رقباتی که با متقاضیان آنها به موجب تکالیف قانونی، بنا به نص واقف، مجوزهای سازمانی یا نظر متولی بدون دریافت پذیره اولیه تنظیم سند اجاره با حق تملک اعیان شده باشد، پذیره نقل و انتقال بر مبنای ۱۵٪ از کل ارزش روز عرصه، دریافت خواهد شد .

۲/۱/۱۴ چنانچه مشارکت کننده ای حسب قرارداد سرمایه گذاری، (در کلیه کاربری ها) برای یک نوبت از پرداخت پذیره انتقال معافیت داشته باشد، به شرح ذیل اقدام خواهد شد :

(الف) پس از پایان پروژه (در صورت عدم تاخیر در ساخت و تحویل پروژه) چنانچه مشارکت کننده همزمان درخواست انتقال قدرالسهم خود به غیر نماید از پرداخت پذیره انتقال معاف است .

(ب) در صورتی که مشارکت کننده پس از انجام کلیه تعهدات خود برابر مفاد قرارداد تنظیمی، درخواست تنظیم قرارداد اجاره قدرالسهم آورده خود نماید و متعاقبا در سنوات آتی خواستار انتقال مورد اجاره به غیر باشد، مبنای محاسبه پذیره انتقال با تعیین ارزش هر مترمربع عرصه در زمان انعقاد قرارداد اجاره نسبت به ارزش زمان انتقال ملاک عمل خواهد بود .

(ج) چنانچه حسب مجوزهای خاص، رقبه موقوفه ای که بر اساس قرارداد مشارکت جهت ساخت و ساز (در کلیه کاربری ها) در اختیار مشارکت کننده قرار گرفته و پس از احداث اعیان و تنظیم سند اجاره با ایشان، انتقال مورد اجاره به قدرالسهم از سوی مستاجر به شخص دوم (در بازه زمانی حداکثر یک ساله) مشمول معافیت از پرداخت پذیره انتقال شده باشد، در هنگام نقل و انتقال بعدی مبنای دریافت پذیره موصوف بر اساس زمان تنظیم قرارداد اجاره با انتقال گیرنده، به عنوان مبنای زمان ایجار ملاک عمل خواهد بود .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۲/۱/۱۵ در صورتی که اشخاص مستقر در طبقه اول ارثی به جهت ادامه رابطه استیجاری، مورد اجاره (ناشی از فوت مورث) را با اعطای وکالت به احدی از وراث واکذار نمایند و با فرض اینکه این وکالت، جهت پیگیری امور اداری و انعقاد قرارداد اجاره نسبت به انتقال سهم خود و سایرین به نام وراث قانونی باشد، **مشمول پذیره انتقال** نخواهد بود. لیکن اگر وکیل برابر مفاد وکالت نامه اختیار داشته باشد، شش دانگ مورد اجاره را به نام خود تنظیم سند اجاره نماید، نسبت به سهم الارث خود از پذیره انتقال **معاف** و نسبت به سهم وراث بایستی **پذیره انتقالی** را به موقوفه (با رعایت مفاد دستورالعمل جاری) پرداخت نماید. بدیهی است زمان فوت مورث به عنوان مبنای زمان ایجار برای محاسبه حقوق خواهد بود.

تبصره : موافقت با درخواست هر گونه انتقال مالکیت حقوق استیجاری (حق تملک اعیانی، حق سرقفلی، کسب و پیشه و تجارت و ...) مستاجر به واسطه هر یک از عقود از قبیل صلح، بیع، هبه، مشارکت، وکالت و ... موکول به اخذ پذیره انتقالی خواهد بود.

۲/۱/۱۶ مأخذ دریافت پذیره انتقال در رقباتی که مستاجر هم زمان اقدام به تغییر کاربری قسمتی از مورد اجاره خود به تجاری یا سایر کاربری ها نماید، به شرح زیر خواهد بود :

الف) مستاجر دارای حق تملک اعیان با هر کاربری، چنانچه بخواهد مورد اجاره خود را با کسب مجوز از شهرداری یا بخشرداری همزمان با تغییر کاربری به غیر انتقال دهد، علاوه بر دریافت پذیره موضوع تغییر کاربری، مطابق با شرایط دستورالعمل جاری، **۱۵٪ مابه التفاوت ارزش کل عرصه زمان ایجار با ارزش زمان انتقال (بر مبنای کاربری اولیه)** طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به عنوان پذیره انتقالی از مستاجر دریافت خواهد شد.

ب) در صورتی که مستاجر در قسمتی از مورد اجاره اقدام به تغییر کاربری نماید و در سال های آینده درخواست انتقال کل مورد اجاره را به غیر داشته باشد، به منظور دریافت حقوق موقوفه می بایست، نسبت به کل عرصه مورد اجاره تا زمان تغییر کاربری برابر کاربری اولیه، **۱۵٪ مابه التفاوت ارزش زمان ایجار را نسبت به زمان انتقال به موقوفه پرداخت** و در قسمت تغییر کاربری داده شده **۱۵٪ مابه التفاوت (به میزان قدرالسهم از عرصه) ارزش زمان ایجار (زمان تغییر کاربری) با زمان انتقال،** (علاوه بر دریافت پذیره موضوع تغییر کاربری بر اساس مفاد دستورالعمل جاری) را **(بر مبنای قیمت عرصه)** به موقوفه پرداخت نماید.

۲/۱/۱۷ در مواردی که فردی به موجب وصیت در نظر داشته باشد نسبت به واگذاری حقوق حاصل از رقبه مورد اجاره خود بعد از فوتش به یکی از ورثه و یا برخی از آنها اقدام نماید، در این فرض موصی له پس از فوت موصی به نسبت سهم الارث خود مشمول معافیت ماده (۶) آیین نامه خواهد بود و با رعایت قواعد حاکم بر وصیت و ارث (نافذ بودن

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ثالث)، موضوع پذیره نقل و انتقال نسبت به سایر ورثه به میزان سهم الارث، موضوعیت خواهد داشت. ضمناً این حکم به هنگام توافق وراثت با یکدیگر نیز جاری خواهد بود.

۲/۱/۱۸ در صورتی که مستاجری با تنظیم سند رسمی یا عادی، مورد اجاره را به غیر، صلح عمری (بدون حق فسخ) نماید، این اقدام از مصادیق نقل و انتقال محسوب شده و حسب مورد مشمول دریافت پذیره خواهد بود.

۲/۱/۱۹ در صورتی که مالک عرصه ای (با هر کاربری) مورد مالکیت خود را وقف و اعیان همچنان در مالکیت ایشان باقی و یا مالک اعیان شخص دیگری باشد، به شرح ذیل اقدام خواهد شد :

الف) مالک اعیان موظف است با مراجعه به مالک عرصه (موقوفه)، نسبت به تنظیم قرارداد اجاره عرصه با رعایت حقوق اعیانی ایشان و بدون دریافت هر گونه پذیره اقدام نماید.

ب) در اولین انتقال اعیان و حقوق اعیانی در این رقبات، ۱۵٪ کل ارزش عرصه دریافت و سند اجاره تنظیم و در انتقالات بعدی رقبات اخیرالذکر، ۱۵٪ مابه التفاوت زمان ایجار نسبت به زمان انتقال، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری، به نفع موقوفه و به عنوان اهدایی دریافت خواهد شد.

تذکر ۱: چنانچه اعیان رقبه ای (با هر کاربری) وقف و عرصه آن طلق و در مالکیت دیگری باشد، تنظیم سند اجاره با مالک عرصه الزامی است.

تذکر ۲: چنانچه اعیان رقبه ای با هر کاربری در مالکیت یک موقوفه و عرصه آن نیز در مالکیت موقوفه دیگری باشد، تنظیم سند اجاره از سوی موقوفه مالک اعیان با موقوفه مالک عرصه بدون دریافت پذیره الزامی است.

تذکر ۳: در صورتی که شخص ثالثی به موجب قانون و مقررات و یا توافق، در اعیان تجاری موقوفه، دارای حق کسب و پیشه و تجارت یا سرقفلی باشد، وی موظف است قرارداد اجاره با مالک اعیان (موقوفه) تنظیم نماید و کلیه عواید، اعم از اجاره و پذیره های حاصل از این حقوق، متعلق به مالک اعیان خواهد بود.

لازم به ذکر است در چنین شرایطی، در صورت واگذاری اعیان به غیر، مالک اعیان (موقوفه) موافقت مالک عرصه را نیز کسب نماید.

یادآوری: بررسی و رسیدگی به کلیه موارد مندرج در این بخش (انتقال) در حیطه اختیارات ادارات اجرایی می باشد.

۲/۲ تغییر کاربری :

۲/۲/۱ چنانچه مستأجر دارای حق تملک اعیان با کاربری های مسکونی، صنعتی، کارگاهی، خدماتی، دامداری، آموزشی، اداری و ... بدون اذن اداره اجرایی اقدام به تغییر کاربری (تمام یا قسمتی) از رقبه مورد اجاره را به واحد تجاری یا انباری تجاری نماید، ادارات اجرایی می بایست پس از اخذ و ارائه مجوز تغییر کاربری از مراجع ذی صلاح، اعم از (شهرداری، بخشداری و یا کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و ...) توسط متقاضی، با وحدت ملاک

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

از ماده (۵) و با تمسک به ماده (۹) آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی، نسبت به دریافت ۵۰٪ ارزش کل سرقفلی به نفع موقوفه مبادرت نمایند .

تبصره : چنانچه مستاجری قبل از هرگونه تغییر کاربری به اداره محل مراجعه و کتباً درخواست تبدیل مورد اجاره را به تجاری نماید، پس از اعلام موافقت کتبی موقوفه (اداره اجرایی) به متقاضی یا مراجع صلاحیت دار (شهرداری، بخشداری و یا کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و ...) و ارائه مجوز تغییر کاربری، مبنای محاسبه پذیره بر اساس ۲۵٪ ارزش روز کل سرقفلی خواهد بود . (بدیهی است پس از پرداخت حقوق موقوفه اداره محل باید قرارداد اجاره عرصه تجاری را نسبت به قدرالسهم از کل تنظیم نماید).

تذکر : کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی، علاوه بر تعیین ارزش سرقفلی، ارزش عادلانه روز هر متر مربع عرصه تجاری را نیز ارزیابی نموده تا مبنای ایجار در انتقال بعدی مستاجر قرار گیرد .

یادآوری : بدیهی است در مناطقی که سرقفلی رایج نباشد، نسبت به مستاجرینی که بدون کسب موافقت موجر اقدام به تغییر کاربری مورد اجاره نمایند، ۵۰٪ ارزش مابه التفاوت مساحت عرصه تجاری نسبت به کاربری قبلی و نسبت به مستاجرینی که با موافقت قبلی و کتبی موجر در مدت قرارداد اجاره اقدام به تغییر کاربری نمایند، ۲۵٪ ارزش مابه التفاوت مساحت عرصه تجاری نسبت به کاربری قبلی به نفع موقوفه محاسبه و دریافت و سند اجاره پس از احراز مجوز قانونی به نسبت قدرالسهم تنظیم خواهد شد .

۲/۲/۲) چنانچه مستاجری (دارای حق تملک اعیان) قبل از هرگونه تغییر کاربری به اداره محل مراجعه و کتباً درخواست تبدیل مورد اجاره خود را به کاربری های دیگر (به استثنای تجاری) بنماید، پس از اعلام موافقت موقوفه (اداره اجرایی) به متقاضی یا مراجع ذی ربط اعم از شهرداری، بخشداری و یا کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و ... و ارائه مجوز تغییر کاربری، بایستی مبلغی معادل ۲۵٪ مابه التفاوت ارزش روز عرصه مورد اجاره با کاربری مورد تقاضا به موقوفه پرداخت نماید . در صورت عدم اخذ موافقت کتبی و تخلف از شروط سند اجاره، برابر مفاد مندرج در شروط موصوف با ایشان برخورد و در موارد خاص با مدنظر قراردادن غبطه وقف، ۵۰٪ مابه التفاوت ارزش عرصه ناشی از تغییر کاربری (با تایید موافقت مراجع فوق الذکر ، طبق نظریه کارشناس به نرخ روز به موقوفه پرداخت و ضمن تسویه اجور معوقه، سند اجاره با اجاره بها و کاربری جدید اصلاح خواهد شد . (مشروط به اینکه این تغییر کاربری موجبات کاهش ارزش عرصه موقوفه نگردد).

تبصره : حکم بند مذکور در رابطه با مستاجر واحد تجاری که اقدام به تغییر کاربری تجاری به کاربری که از نظر ارزش تجاری هم تراز یا بیشتر باشد، جاری خواهد بود .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

تذکر: مبنای اخذ حقوق موقوفه می بایست بر اساس تعیین ارزش هر مترمربع از عرصه ای که حقوق اعیان آن واگذار شده محاسبه شود و نباید بر طبق ارزش اولیه هر مترمربع زمین موقوفه قبل از واگذاری حقوق اعیانی محاسبه گردد.

۲/۲/۳) مستاجرین اراضی زراعی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها، شهرک ها و بافت روستاها (دارای حق) که به استناد تبصره (یک اصلاحی) ماده (۱) قانون حفظ اراضی کاربری زراعی و باغات در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها (مصوب ۱۳۸۵) و پس از کسب موافقت کمیسیون مقرر در تبصره مذکور، از اداره اجرایی محل، خواستار تغییر کاربری مورد اجاره (به استثنای عناوین مندرج در تبصره (۴) ماده ۱ قانون اخیر الذکر) باشند، می بایست ارزش هر مترمربع زراعی را به نرخ عادلانه روز ارزیابی و به تناسب آن ارزش سهم وقف (حق مالکانه) و ارزش حق زارعانه مستأجر صاحب حق (حق مکتسبه) در ارزش گذاری انجام شده به تفکیک تعیین و نیز ارزش زمین با فرض کاربری درخواستی توسط کارشناس ارزیابی، مراتب به سازمان، (همراه با نقشه تفکیکی مصوب یا پیشنهادی) گزارش، تا در خصوص نحوه اخذ حقوق موقوفه و چگونگی اقدام، تصمیم لازم اتخاذ گردد.

۲/۲/۴) با توجه به بند (۲۴) از ماده (۵۵) قانون شهرداری و آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری مستاجرینی که دارای حق تملک اعیان مسکونی می باشند، در صورتی که مبادرت به تغییر نوع استفاده از مسکونی به مطب پزشکان، دفتر وکالت، داروخانه، دفتر اسناد رسمی، دفاتر (ازدواج و طلاق)، دفتر روزنامه و مجله، دفتر مهندسی نموده باشند، این اقدام تغییر کاربری به تجاری محسوب نخواهد شد و در صورتی که این عمل از نظر شهرداری از مصادیق تغییر کاربری اعلام گردد، مشمول دریافت پذیره تغییر کاربری مطابق با شرایط این دستورالعمل خواهد بود. به هر حال اجاره بها بر اساس نوع بهره برداری ارزیابی و دریافت خواهد شد.

۲/۲/۵) چنانچه مستاجر (دارای حق سرقفلی یا کسب و پیشه) خلاف شروط سند اجاره و بدون کسب موافقت موقوفه (اداره اجرایی) انباری واحد تجاری (منفصل یا متصل) خود را به واحد تجاری تبدیل نماید، ادارات اجرایی می توانند ابتدا نسبت به تخلیه مورد اجاره از طریق مراجع قضایی اقدام نمایند.

مع الوصف در صورتی که مصلحت و غبطه وقف، عدم تخلیه مورد اجاره را ایجاب نماید و یا حسب مورد در صورت ارائه درخواست کتبی مستاجر (قبل از تغییر بنا) می بایست، با کسب استعلام از مراجع ذیربط قبل از هرگونه اقدام، موضوع را به کمیسیون املاک استان منعکس، تا در صورت موافقت کمیسیون اخیرالذکر ارزش سرقفلی رقبه مورد تقاضا، ارزیابی و حقوق موقوفه به ترتیب ۲۵٪ مابه التفاوت ارزش سرقفلی از انباری به تجاری در مساحتی که تغییر کاربری یافته از مستاجری که قبل از تغییر بنا، مجوز کتبی اخذ نموده و به میزان ۵۰٪ مابه التفاوت ارزش سرقفلی انباری به تجاری در مساحتی که بدون هماهنگی تغییر کاربری یافته به نفع موقوفه اخذ و سند اجاره متقاضی، اصلاح گردد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

تذکر مهم: بدیهی است پرداخت پذیره تغییر کاربری بر مبنای ارزش سرقفلی در رقباتی که مستاجرین آنها دارای حق کسب و پیشه هستند، موجبات ایجاد هیچ گونه حقوقی از باب سرقفلی برای مستاجر را فراهم نخواهد آورد و قرارداد اجاره بر اساس قانون موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ تنظیم خواهد شد.

۲/۳ تغییر شغل:

در صورت تغییر نوع بهره برداری، مستاجرین رقبات دارای حق کسب و پیشه یا سرقفلی از یک شغل به شغلی دیگر با تشخیص، تایید و اعلام مرجع ذیربط (اتحادیه)، **مشمول پرداخت پذیره** خواهد بود. در صورت پایین آمدن ارزش ملک یا عدم تناسب با مشاغل حاضر در همان محل به علت تغییر شغل، اداره محل نباید با تغییر شغل موافقت نماید.

۲/۳/۱) مستاجرینی که دارای حق سرقفلی می باشند، در هنگام تغییر شغل می بایست با جلب نظر **اداره اوقاف و امور خیریه محل** نسبت به پرداخت پذیره تغییر شغل به **مأخذ ۳٪** مابه التفاوت ارزش سرقفلی زمان **ایجار شغل فعلی مستاجر** با **ارزش سرقفلی زمان شغل مورد تقاضا** بر اساس نظریه کارشناسی رسمی دادگستری اقدام و در مورد مستاجرین دارای حق کسب و پیشه و تجارت این پذیره معادل **۳٪** از **ارزش کل سرقفلی** خواهد بود و کماکان حقوق مستاجرین حق کسب و پیشه بوده و اسناد اجاره آنها نیز بر اساس الزامات قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ تنظیم خواهد شد.

تبصره ۱: در مواردی که به واسطه انعقاد قرارداد مشارکت یا سرمایه گذاری در رقبات تجاری، آورده طرفین تعیین و پس از احداث بنا و تکمیل پروژه قدرالسهم هریک، بر اساس آورده تسهیم و تفکیک گردد، چنانچه به جای اعطای اعیانی به سرمایه گذار، سرقفلی مستحدثات در سهم ایشان قرار گیرد و متعاقباً پس از انعقاد قرارداد اجاره بین طرفین، مستاجر خواستار تغییر شغل باشد، مبنای محاسبه پذیره تغییر شغل **۳٪** از **مابه التفاوت ارزش سرقفلی زمان ایجار شغل فعلی مستاجر با ارزش سرقفلی شغل مورد تقاضا** ملاک عمل و طبق نظریه کارشناسی محاسبه و دریافت خواهد شد.

تبصره ۲: در صورتی که تغییر شغل از مصادیق تغییر از یک اتحادیه صنفی به اتحادیه دیگر محسوب نگردد، لیکن شغل مورد تقاضا دارای بهره وری بیشتری بوده و طبق نظر کارشناس ارزش افزوده ای در رقبه ایجاد نماید، مستاجر مشمول پرداخت پذیره تغییر شغل نخواهد بود.

تبصره ۳: لازم است، در تغییر شغل مستغلات مساجد، بقاع متبرکه و اماکن مذهبی نظر هیأت امنای این اماکن مورد توجه قرار گیرد.

۲/۳/۲) چنانچه مستاجری در رقبه موقوفه دارای حق سرقفلی باشد، در صورت شمول شرایط زیر، از پرداخت پذیره تغییر شغل **معاف** خواهد بود.

الف - الزام به تغییر شغل از سوی شهرداری یا سایر مراجع قانونی با ارائه مستندات.

ب - انتقال هم زمان حق سرقفلی و تغییر شغل.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ج - تغییر شغل و اعاده به شغل قبلی (ظرف مدت اعتبار نظریه کارشناسی مربوط) .

تبصره : چنانچه مستاجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت، مشمول بند (الف) نیز باشد، از معافیت این بند برخوردار خواهد بود .

۲/۴) تجمیع :

۲/۴/۱) مستاجر یا مستاجرین عرصه رقبات یک موقوفه، چنانچه خواستار تجمیع دو یا چند رقبه مورد اجاره خود می باشند، در صورتی که این اقدام موجبات ارزش افزوده برای موقوفه را فراهم نماید، ادارات اجرایی می توانند، ارزش هر مترمربع عرصه را با اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری (با مدنظر قرار دادن حقوق مکاتبه مستاجر) به نرخ عادلانه روز ارزیابی و مابه التفاوت ارزش عرصه فعلی با ارزش عرصه بعد از تجمیع را به نفع موقوفه (با کسب مجوز از شهرداری یا بخشرداری) وصول نمایند .

تبصره : در خصوص تجمیع ملک طلق با موقوفه یا موقوفه ای با موقوفه ای دیگر در صورت عدم تساوی سهام مشاعی یا مفروزی، از نظر مقررات ثبتی ممنوع ، و با فرض تساوی سهام ، ادارات اجرایی می بایست با اخذ مجوز از سازمان تعیین تکلیف نمایند .

تذکر : مبنای اخذ حقوق موقوفه می بایست بر اساس تعیین ارزش هر مترمربع از عرصه ای که حقوق اعیان آن واگذار شده محاسبه شود و نباید بر طبق ارزش اولیه هر مترمربع زمین موقوفه قبل از واگذاری حقوق اعیانی محاسبه گردد .

۲/۴/۲) **اراضی طلقی** که در مجاورت اراضی موقوفه قرار گرفته و شهرداری یا بخشرداری با الحاق و تجمیع آن به ملک موقوفه مجاور کتباً موافقت نماید، با توجه به تقبل و تامین کلیه هزینه های مورد نیاز توسط متقاضی و به تبع آن، افزایش مساحت و ارزش ملک موقوفه، ادارات اجرایی می توانند بدون دریافت هرگونه وجه نسبت به الحاق آن به مورد اجاره و اصلاح قرارداد اجاره مستاجر (با اعطای حق تملک اعیان)، اقدام نمایند . (مشروط به اینکه مساحت اضافه شده به ملک موقوفه از سوی مستاجر به نام همان موقوفه انتقال قطعی گردد) و به جهت ترغیب و تشویق مالکین، در اجرای این امر ایشان (در کلیه کاربری ها غیر از تجاری) از پرداخت پذیره قدرالسهم مازاد بر تراکم نسبت به آخرین طبقه معاف می شوند .

۲/۴/۳) در صورتی که در مجاورت مورد اجاره مستاجر دارای حق تملک اعیان، **اراضی وقفی** به عنوان معابر، شوارع یا فضای سبز در سرانه یا تصرف شهرداری و دهیاری قرار داشته و متعاقباً با عنایت به عدول و انصراف از طرح عمومی از سوی مراجع مذکور به مستاجر ملک همجوار موقوفه صلح و واگذار شود، ادارات اجرایی می بایست وجهی معادل **۳۰٪ ارزش زمین** طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به نرخ عادلانه روز به عنوان پذیره تملک اعیان از مستاجر دریافت و سپس بر اساس وضعیت جدید (پس از الحاق) سند اجاره وی اصلاح شود .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۲/۴/۴) در صورتی که چندین قطعه مجزا از اراضی زراعی یک موقوفه و در یک پلاک ثبتی در تصرف مستاجرین (صاحب حق) براساس توافق با شهرداری یا بخشداری و در اجرای ماده (۳) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی تجمیع گردد، مشروط به آن که کلیه هزینه ها توسط خود مستاجر پرداخت و این امر باعث ارزش افزوده برای موقوفه شود، از پرداخت پذیره تجمیع **معاف** می باشند .

تبصره ۱: در خصوص اراضی کشاورزی مشاع که دارای مستاجر (با حق) می باشند در صورتی که با توافق مالک و موقوفه در نظر دارند اراضی کشاورزی که افزاز محلی شده اند را به صورت یکپارچه و در محل مشخصی با رعایت مرغوبیت محل به عنوان سهم وقف تعیین شود ، نیز از پرداخت پذیره تجمیع **معاف** می باشند .

تبصره ۲: چنانچه مستاجرین عرصه دو رقبه (یا بیشتر) یک موقوفه (با هر کاربری) قصد تجمیع رقبات مورد اجاره خود با یکدیگر را داشته باشند و در اثر این تجمیع تغییراتی در میزان سهم و مساحت هر یک از مستاجرین حاصل نماید می بایست، علاوه بر پذیره تجمیع، بابت افزایش و کاهش مساحت نیز بین سهام مستاجرین پذیره انتقالی نیز محاسبه و دریافت گردد .

تبصره ۳: در تجمیع دو رقبه یک موقوفه با کاربری متفاوت (برای مثال تجاری با مسکونی) چنانچه در اثر تجمیع مساحت یک از دو رقبه ، نسبت به اسناد اجاره سابق با افزایش مساحت مواجه باشد، علاوه بر پذیره تجمیع، پذیره تغییر کاربری نیز حسب مورد بر اساس دستورالعمل جاری موضوعیت می یابد .

۲/۵) تفکیک :

۲/۵/۱) در عرصه رقبه ای که مستاجر یا مستاجرین دارای حق تملک اعیان با هر نوع کاربری باشند و درخواست تفکیک مورد اجاره به قطعات کوچکتر را داشته، مشروط بر اینکه این اقدام موجب کاهش و تقلیل ارزش دارایی موقوفه نگردد و همچنین مجوزهای لازم را از شهرداری یا بخشداری کتباً دریافت و ارائه نمایند، ادارات اجرایی می توانند، ارزش هر مترمربع عرصه را با اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری (با مدنظر قرار دادن حقوق مکتسبه مستأجر) به نرخ عادلانه روز ارزیابی و مابه التفاوت ارزش هر مترمربع عرصه فعلی با ارزش هر مترمربع عرصه هر قطعه بعد از تفکیک را به نفع موقوفه وصول نمایند .

تذکر: مبنای اخذ حقوق موقوفه می بایست بر اساس تعیین ارزش هر مترمربع از عرصه ای که حقوق اعیان آن واگذار شده محاسبه شود و نباید بر طبق ارزش اولیه هر مترمربع زمین موقوفه قبل از واگذاری حقوق اعیانی محاسبه گردد .

۲/۵/۲) چنانچه مستاجرین شش دانگی یا مشاعی (دارای حقوق مکتسبه) در اراضی زراعی، ضمن رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی با رعایت حد نصاب تفکیکی اراضی زراعی و ایجاد قطعات مناسب فنی و

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

اقتصادی تقاضای تفکیک اراضی تحت ایجار خود را برای امر زراعت بنمایند، پس از اخذ مجوزهای لازم از شهرداری یا بخشرداری و تفکیک و اصلاح سند مالکیت، در صورتی که این اقدام موجبات کاهش حقوق موقوفه را در بر نداشته باشد، ادارات اجرایی می توانند، ارزش هر مترمربع عرصه را با اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری به نرخ عادلانه روز ارزیابی، مابه التفاوت ارزش زمین فعلی با ارزش زمین هر قطعه بعد از تفکیک را به نفع موقوفه وصول نمایند.

تذکره ۱: در تفکیک ثبتی اعیانی های احداثی در عرصه موقوفه چون قبلاً پذیره مازاد بر تراکم آن از مستاجر دریافت شده و بر اساس قانون تملک آپارتمان ها بایستی برای هر واحد اعیانی به نسبت قدرالسهم عرصه مشاعی سند اجاره تنظیم شود و این اقدام دیگر مشمول دریافت پذیره تفکیک یا اهدایی نخواهد شد.

تذکره ۲: در تفکیک اراضی موقوفات که برابر ماده (۱۰۱) شهرداری و ماده (۹۹) بخشرداری ها، سرانه هایی از رقبات موقوفات به آنها اختصاص می یابد، دستگاه مجری مکلف است ظرف مدت تعیین شده ابلاغ مجوز سازمانی نسبت به تنظیم سند اجاره با موقوفه اقدام نماید.

۲/۶) مرغوبیت :

۲/۶/۱) مستاجرین رقبات عرصه و اعیان وقف تجاری دارای صرفاً حق سرقفلی چنانچه خلاف شرط سند اجاره و بدون اذن اداره محل در رقبه تحت ایجار نسبت به احداث بالکن، زیر زمین و طبقه اضافی مبادرت نمایند، ادارات اجرایی در چنین شرایطی مجاز به توافق و مطالبه وجه نبوده و می توانند نسبت به طرح دعوی در مراجع قضایی مبنی بر تعدی و تفریط مستاجر، به خواسته فسخ سند اجاره و تخلیه رقبه مورد اجاره مبادرت یا بنا به مصلحت وقف و به شرح ذیل اقدام نمایند.

با فرض بروز وضعیت فوق الذکر و یا در صورت ارایه درخواست کتبی مستاجر فقط به منظور احداث بالکن یا زیرزمین، ادارات اجرایی با در نظر گرفتن غبطه وقف در موارد خاص و استثنایی، قبل از هر گونه اقدام به احداث اعیانی توسط متقاضی، می بایست ضمن اخذ نظر کارشناس ذیربط مبنی بر رعایت اصول فنی و استحکام بنای ساختمان، وضعیت رقبه را به کمیسیون املاک استان گزارش نمایند و در صورتی که رقبه مستعد سرمایه گذاری نباشد و مصلحت وقف ایجاب نماید این کمیسیون با خواسته موافقت نموده، مشروط به اینکه نسبت به اخذ مجوزهای لازم بنام موقوفه از شهرداری یا بخشرداری توسط متقاضی اقدام و همچنین کارشناس رسمی دادگستری بر مبنای ارزش روز سرقفلی، بنای احداثی را ارزیابی تا حسب مورد بدون کسر یا پس از کسر کلیه هزینه های قانونی انجام شده توسط مستاجر که به تایید کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی رسیده باشد، به نفع موقوفه وصول نمایند.

لازم به ذکر است اخذ پایان کار از شهرداری یا بخشرداری به عهده متقاضی می باشد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

تبصره ۱: با تأیید کمیسیون املاک و اجارات استان، در مواردی که مستاجر قبل از هر گونه اقدام به تغییر کاربری نسبت به اخذ مجوز کتبی از موقوفه (اداره محل) مبادرت نماید، حقوق موقوفه پس از کسر هزینه های انجام شده توسط مستاجر محاسبه و دریافت می گردد و در صورت عدم کسب مجوز و تخلف از شروط سند اجاره، هزینه های انجام شده توسط مستاجر در هنگام اخذ حقوق موقوفه لحاظ نمی شود.

تبصره ۲: در صورتی که به هر دلیلی ادارات اجرایی بنا به مصلحت و منفعت وقف پیشنهادی بالاتر و متفاوت با بند فوق الذکر دارند، (در فرضی که مستاجر خلاف شرط قرارداد رقبه تحت ایجار اقدام نموده باشد) می توانند پیشنهاد خود را پس از طرح در کمیسیون املاک استان جهت اتخاذ تصمیم به سازمان ارسال نمایند.

تبصره ۳: مستاجرین رقبات عرصه و اعیان وقف تجاری دارای حق کسب و پیشه چنانچه خلاف شرط سند اجاره و بدون اذن اداره محل در رقبه تحت ایجار نسبت به احداث بالکن، زیر زمین و طبقه اضافی مبادرت نمایند، ادارات اجرایی مکلفند نسبت به طرح دعوی در مراجع قضایی مبنی بر تعدی و تفریط مستاجر، به خواسته فسخ سند اجاره و تخلیه رقبه مورد اجاره مبادرت نمایند.

تبصره ۴: در مواردی که مستاجرین دارای حق کسب و پیشه و تجارت خواستار احداث بالکن، زیر زمین و طبقه اضافی باشند می بایست قبل از هر گونه اقدام درخواست خود را کتباً به اداره اجرایی تسلیم و موضوع در کمیسیون املاک استان مطرح و سپس مراتب به همراه اسناد و مدارک مثبت (مطروحه در بندهای فوق الذکر) را به صورت موردی جهت اتخاذ تصمیم در کمیسیون املاک سازمان گزارش نمایند.

۲/۶/۲ در زمان تجمیع دو یا چند باب مغازه و یا به هنگام تفکیک یک باب مغازه به دو یا چند باب یا به هنگام مستقل نمودن زیرزمین از واحد تجاری که مستاجر در آن ها دارای حق سرقفلی است، اداره اجرایی در صورت ایجاد ارزش افزوده برای موقوفه و پس از اخذ مجوزهای ارائه شده توسط متقاضی از شهرداری یا بخشداری و موافقت کتبی با موضوع، می بایست مابه التفاوت ارزش سرقفلی قبل و بعد از تفکیک یا تجمیع پس از کسر هزینه های انجام شده را با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری به عنوان اهدایی اخذ و اسناد اجاره اصلاح نمایند.

۲/۷) تغییر مساحت ذاتی :

۲/۷/۱) رقباتی که حق تملک اعیان آن به مستاجر واگذار شده باشد و چنانچه طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به هر دلیلی (بدون تجاوز به ملک مجاور) اشتباه در اندازه گیری مساحت محرز و طبق نظر شهرداری یا اداره ثبت منطقه و ...، مساحت رقبه مذکور بیشتر از میزان مساحت مندرج در سند اجاره باشد، می بایست ادارات اجرایی ارزش عادله هر مترمربع زمین و اجرت المثل ایام تصرف آن را توسط کارشناس رسمی دادگستری و یا خبره محلی ارزیابی و حقوق

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

موقوفه را به مآخذ زمان واگذاری (به استثنای رقبات مشمول قانون ابطال که مستاجر قبل از تاریخ ۱۳۶۳/۱/۲۸ مبادرت به احداث اعیان نموده باشند)، دریافت نماید .

تبصره : چنانچه رقباتی در هنگام انعقاد قرار داد اجاره پذیره آنان صفر و یا کمتر از ۳۰٪ محاسبه و دریافت شده باشد، ملاک دریافت پذیره مازاد بر مساحت این گونه رقبات به مآخذ ۳۰٪ خواهد بود .

۲/۷/۲) در کلیه رقبات دارای حق، چنانچه طبق نظر شهرداری، اداره ثبت منطقه، بخشداری و بنیاد مسکن یا بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی و مطابق با نقشه UTM یا GIS مساحت رقبه مذکور بدون واقع شدن در طرح تعریض و... کمتر از میزان مساحت مندرج در سند اجاره باشد، در صورتی که مستاجر در زمان ایجار، پذیره ای به موقوفه پرداخت نموده باشد، (بیش از ۳۰ مترمربع) مراتب از سوی ادارات اجرایی جهت تعیین تکلیف به کمیسیون املاک استان گزارش تا عندالزوم با تسعیر (نرخ تبدیل دو واحد پولی با یکدیگر) پذیره های دریافتی با شاخص بانک مرکزی، تصمیم لازم اتخاذ گردد .

تبصره : تعیین تکلیف موضوع بند اخیرالذکر تا ۳۰ مترمربع در حیطه اختیارات ادارات اجرایی می باشد .

تذکره ۱ : دریافت حقوق موقوفه در مواردی که مستاجر دارای حق تملک اعیان می باشد در هنگام بروز اضافه مساحت ذاتی به واسطه اشتباه مساحی، (در مناطق روستایی تا ۱۰۰ مترمربع و در مناطق شهری ۸۰ مترمربع) ، همچنین کسر مساحت ذاتی (به هر میزان)، به کمیسیون املاک استان تفویض، و تا (۳۰ مترمربع کاهش یا افزایش) اعم از رقبات واقع در مناطق شهری و روستایی، در حیطه اختیارات ادارات اجرایی می باشد و سایر موارد مستثنی شده که خارج از اختیارات تعریف شده استان ها می باشد، نیز جهت اتخاذ تصمیم در کمیسیون املاک سازمان به معاونت اوقافی، حقوقی و ثبتی گزارش گردد .

تذکره ۲ : ادارات اجرایی موظف می باشند از این پس در هنگام تجدید و انتقال و ... قرارداد اجاره با نقشه برداری دقیق از رقبه زمینه تحقق این بند را فراهم نمایند .

تذکره ۳ : دریافت اجرت المثل ایام تصرف مساحت مازاد بر میزان مندرج در سند اجاره، در رقبات مشمول قانون ابطال الزامی است .

۲/۷/۳) در رقبات عرصه و اعیان وقف تجاری (با مستأجر دارای حق سرقفلی)، هر زمان مشخص شود به دلیل اشتباه در مساحی ذاتی (صرفاً مساحت قابل بهره برداری داخل واحد تجاری)، حداکثر تا ۵ مترمربع ادارات اجرایی موظفند، پس از جلب نظر کمیسیون املاک استان نسبت به دریافت ارزش سرقفلی اضافه مساحت ملک و اجرت المثل ایام تصرف به نفع موقوفه اقدام نمایند . بدیهی است در صورتی که مستاجر مرتکب تعدی و تفریط در بروز اضافه مساحت در عین مورد اجاره گردد طبق شروط مندرج در سند اجاره و ضوابط قانونی اقدام شود.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۲/۷/۴ در صورتی که در رقبه تجاری عرصه و اعیان وقف مشمول حق کسب و پیشه، به واسطه مساحی جدید (صرفاً مساحت قابل بهره برداری داخل واحد تجاری)، مشخص شود به واسطه اشتباه مساحی ذاتی، رقبه با هر میزان مساحت دارای افزایش مساحت باشد، با جلب نظر کمیسیون املاک استان، صرفاً اجرت المثل ایام تصرف نسبت به مساحت مازاد دریافت و سند اجاره اصلاح می گردد. بدیهی است در صورتی که مستاجر مرتکب تعدی و تفریط در بروز اضافه مساحت در عین مورد اجاره گردد طبق شروط مندرج در سند اجاره و ضوابط قانونی اقدام شود.

تذکر: در مواردی که مستاجر بدون رعایت موازین فنی و استحکام بنا (نظر به تشخیص کارشناس موجر)، اقدام به تراشیدن دیوار نموده باشد، این موضوع از مصادیق تعدی و تفریط محسوب و طبق شروط مندرج در سند اجاره و ضوابط قانونی اقدام گردد.

۲/۷/۵ در صورتی که مستاجر رقبه دارای حق تملک اعیان مسکونی، با کسب مجوز کتبی یا بدون کسب مجوز از اداره اوقاف و امور خیریه محل، نسبت به تغییر کاربری مقداری از عرصه مورد اجاره به تجاری و احداث اعیان تجاری اقدام و پذیره مربوطه را بر اساس بند (۲/۲/۱) پرداخت نماید و بعداً مشخص شود میزان مساحت اعیانی تجاری بیشتر از مساحت مندرج در قرارداد اجاره باشد، اداره اجرایی می بایست از مستاجر برای مازاد مساحت اعیانی تجاری به **ماخذ ۵۰٪ ارزش سرقفی** به نرخ عادلانه روز طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به نفع موقوفه دریافت نماید.

۲/۷/۶ چنانچه مستاجر رقبه دارای حق تملک اعیان مسکونی نسبت به تغییر کاربری تمام عرصه به تجاری اقدام و پذیره مربوطه را پرداخت نماید و بعداً مشخص شود میزان مساحت رقبه افزایش یافته (بدون تجاوز به رقبه همجوار) با توجه به تغییر ماهیت کاربری کل رقبه به تجاری، ادارات اجرایی می بایست ارزش عادلانه هر مترمربع زمین و اجرت المثل ایام تصرف آن را توسط کارشناس رسمی دادگستری و یا خبره محلی ارزیابی و حقوق موقوفه را به ماخذ زمان واگذاری دریافت نماید.

تبصره: چنانچه رقباتی در هنگام انعقاد قرار داد اجاره پذیره آنان صفر و یا کمتر از ۳۰٪ محاسبه و دریافت شده باشد، ملاک دریافت پذیره مازاد بر مساحت این گونه رقبات به ماخذ ۳۰٪ خواهد بود.

تذکر ۱: اصلاح قرارداد اجاره بواسطه کسر مساحت در رقبات بدون حق بر عهده ادارات اجرایی می باشد.

تذکر ۲: در خصوص اصلاح و تغییر مساحت رقبات، رعایت مفاد ابلاغیه شماره ۹۶/۴۹۵۳۰۰ مورخ ۹۶/۵/۲۸ ضروری است.

۲/۸ اضافه تراکم و طبقات اضافی :

۲/۸/۱- مستأجرین دارای حق تملک اعیان با هر نوع کاربری (به استثنای تجاری) که اسناد اجاره اولیه آنها در گذشته با هر عنوان (یک باب ساختمان مسکونی، یک طبقه مسکونی، یک واحد مسکونی، یک باب منزل، جهت احداث ساختمان، جهت احداث مسکونی، جهت استفاده مسکونی، به منظور استفاده مسکونی، جهت سکونت و ...) قید شده و

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

کمتر از حد تراکم مجاز احداث اعیان نموده باشند، به استناد تراکم مجاز اعلامی از سوی مراجع ذیربط محل، برابر طرح تفصیلی و هادی مصوب می توانند بدون پرداخت پذیره مربوطه تا حد تراکم مجاز منطقه احداث یا تجدید بنا نمایند.

۲/۸/۲- رقباتی که با حق تملک اعیان با هر نوع کاربری (به استثنای تجاری) به اشخاص در حد تراکم مجاز به اجاره واگذار و مستاجرین خواستار احداث بنا بیش از حد تراکم مجاز منطقه (در ارتفاع) اعلامی از سوی شهرداری یا بخشرداری باشند، نسبت به پرداخت پذیره به میزان ۳۰٪ از ارزش عادلانه روز نسبت به قدرالسهم از عرصه، طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری به موقوفه (بر مبنای ارزش عرصه) پرداخت نمایند.

تبصره ۱: مستاجرین دارای حق تملک اعیان مسکونی، در صورت افزایش سطح اشغال در هر طبقه تا حد تراکم مجاز مشمول پرداخت پذیره مازاد بر تراکم نخواهند بود.

۲/۸/۳- چنانچه مستاجری در عرصه موقوفه دارای حق تملک اعیان در یک طبقه تجاری باشد، در صورت احداث اعیان بیش از یک طبقه تجاری، برای هر طبقه (چه در حد تراکم مجاز و چه مازاد تراکم مجاز) بایستی به میزان ۵۰٪ ارزش قدرالسهم تجاری احداثی، طبق نظر کارشناس و به نرخ عادلانه روز (بر مبنای ارزش عرصه) به موقوفه پرداخت نماید.

تبصره ۱: در صورتی که مستاجرین این بند اقدام به احداث یک طبقه غیر تجاری بر روی طبقه تجاری خود بنمایند (چه در حد تراکم مجاز و چه مازاد تراکم مجاز) بایستی برای هر طبقه به میزان ۷۰٪ کل ارزش قدرالسهم از عرصه با کاربری احداثی، طبق نظر کارشناس و به نرخ عادلانه روز به موقوفه (بر مبنای ارزش عرصه) پرداخت نماید.

تبصره ۲: طبق روال جاری، در واگذاری اولیه، انتقال، تجدید یا اصلاح اسناد اجاره، درج عبارت «تعداد طبقات در کاربری تجاری و احداث بنا تا حد تراکم مجاز منطقه در سایر کاربری ها» در موضوع قرارداد (نحوه استفاده)، در متن سند اجاره الزامی است.

۲/۸/۴- در تقاضاهای تغییر پیلوت یا زیرزمین و سایر مشاعات عمومی به مسکونی پس از اعلام موافقت شهرداری و یا بخشرداری ها و از آنجایی که مستاجرین رقبات جهت تغییر کاربری متحمل پرداخت هزینه می گردند و از طرفی با این اقدام سهم مشاعات به اختصاصی تبدیل و قدرالسهم واحدهای قبلی کاهش و از مسلوب المنفعه گردیدن قسمتی از یک طبقه جلوگیری و موجب افزایش تعداد رقبه می گردد، به منظور ترغیب و تشویق متقاضیان در این موارد به میزان ۵٪ کل ارزش قدرالسهم عرصه مسکونی محاسبه و (بر مبنای ارزش عرصه) اخذ گردد.

۲/۸/۵- در مواردی که مستاجرین (عرصه مورد اجاره به غیر از باغ) در هنگام اخذ جواز ساختمانی از شهرداری ها یا بخشرداری های محل نسبت به افزایش تعداد طبقات در ازای کاهش سطح اشغال قانونی و یا برعکس آن (طبقات کاهش و سطح اشغال افزایش پیدا کند) توافق نمایند به شرح ذیل اقدام خواهد شد:

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

الف) در صورتی که مستاجر (عرصه مورد اجاره به غیر از باغ) با مراجعه به شهرداری یا بخشداری محل و به صورت اختیاری در کاهش سطح اشغال و افزایش در ارتفاع (به صورت اختیاری) توافق نماید، ادارات اجرایی مکلف اند ابتدا از مراجع ذیربط (کتاباً) استعلام و در صورت تایید موضوع توسط مرجع موصوف و حتی اینکه از منظر صادر کننده مجوز طبقات احداثی افزایش بنا تلقی نگردد، لیکن مازاد بر تراکم ساخت منطقه محسوب شود، در این فرض ادارات اجرایی موظف اند مساحت قدرالسهم طبقه اضافی را تعیین و ارزش آن را ارزیابی و حقوق موقوفه را مطابق بند (۲/۸/۲) دریافت نمایند.

ب) در صورتی که مستاجری جهت احداث بنا به صورت اختیاری در کاهش طبقات و افزایش سطح اشغال توافق نماید و بنای مورد نظر در تراکم مجاز احداث می گردد، ادارات اجرایی مکلف اند ابتدا از مراجع ذیربط (کتاباً) استعلام و در صورت تایید موضوع توسط مرجع موصوف، **پذیره ای دریافت نخواهد شد.**

تبصره: در صورتی که مستاجر مشمول بند اخیر پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح خواستار تخریب و نوسازی در مورد اجاره بوده و بنای مورد درخواست نیز بر مبنای سطح اشغال اولیه (با رعایت حد تراکم) باشد، از پرداخت پذیره مازاد تراکم **معاف** خواهد بود، چنانچه مجدداً در سنوات آتی خواستار افزایش طبقات اضافی گردد، می بایست برابر بند (۲/۸/۲) نسبت به پرداخت پذیره متعلقه اقدام نماید.

۲/۸/۶- در راستای تحقق طرح های نوسازی، بهسازی و احیای املاک وقفی واقع در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، روستایی یا تجمیع رقبات کمتر از حد نصاب تفکیکی مصوب، چنانچه مستاجر موقوفه ای که دارای حق تملک اعیان مسکونی بوده و قصد احداث اعیان جدید داشته باشد، از پرداخت پذیره قدرالسهم عرصه یک طبقه تشویقی اعطایی، **معاف** و اسناد اجاره پس از اخذ پایانکار و ارائه صورت مجلس تفکیکی و پرداخت اجور معوقه احتمالی، برابر مقررات اصلاح خواهد شد.

۲/۸/۷- چنانچه مستاجر دارای حق تملک اعیان باغ، اجازه احداث بنا (ویلا/مسکونی) در حد تراکم مجاز را از سوی شهرداری یا بخشداری کسب و پس از احداث بنا یا تجدید سند اجاره مشخص شود که به میزان بیش از سطح اشغال و تراکم مجاز منطقه موافقت شده از سوی مرجع موصوف احداث بنا نموده، می بایست، پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط به میزان افزایش بنای احداثی، حقوق موقوفه بر اساس بند (۲/۸/۲) پرداخت نماید.

تذکره ۱: مشاعات عمومی در محاسبه قدرالسهم عرصه در مساحت مازاد بر تراکم و یا طبقه اضافی، بر اساس قانون تملک آپارتمانها بوده و قدرالسهم عرصه موصوف، مشمول مساحت غیرمفید واحد آپارتمان، پارکینگ و انباری می باشد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

تذکر ۲: ملاک محاسبه مازاد بر تراکم و طبقه اضافی، پروانه ساختمانی، عدم خلافی، پایان کار، صورتمجلس تفکیکی و یا رای مراجع قضایی اولیه صادر یا استعلام کتبی اخذ شده از شهرداری محل می باشد.

تذکر ۳: اما چنانچه پس از اتمام بنا و ارائه گواهی مدارک فوق الذکر در بند قبلی به هر دلیلی دریافت صورت مجلس تفکیکی از اداره ثبت منطقه برای مستاجر میسر نباشد و با مراجعه به اداره اوقاف، درخواست اصلاح سند اجاره را داشته باشد ادارات می توانند پس از اخذ تعهد در ذیل سند اجاره تنظیمی از مستاجر مبنی بر پاسخگویی هر گونه ادعای احتمالی از طرف خود یا اشخاص دیگر با تقویم اجاره بهای روز و بر اساس تعداد طبقات احداثی و محاسبه ارزش قدرالسهم مازاد بر تراکم طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری پس از دریافت حقوق موقوفه بر اساس بندهای مارالذکر نسبت به تنظیم و اصلاح سند اجاره اقدام نمایند.

تذکر ۴: تراکم ثانویه و یا مازاد بر تراکم اولیه خریداری شده توسط مستاجر از شهرداری، در ابتدای صدور پروانه، مشمول **اخذ پذیره** است و الزامی است که، ادارات اجرایی میزان تراکم اولیه منطقه محل وقوع رقبات حوزه اوقافی خود را از شهرداری محل استعلام نمایند.

تذکر ۵: چنانچه در گذشته مستاجر بر اساس قوانین، مقررات و دستورالعمل های سازمان، نسبت به خرید مازاد تراکم و طبقه اضافی اقدام نموده و در حال حاضر قصد تخریب و نوسازی رقبه را داشته باشد، تا سقف تراکم ساخته شده در قرارداد اجاره قبلی و تراکم مجاز روز منطقه، از پرداخت پذیره مورد نظر معاف خواهد بود.

تذکر ۶: صلاحیت رسیدگی به درخواست مستأجرین در بخش مذکور (تراکم، طبقات اضافی و سطح اشغال)، در حیطه اختیارات ادارات اجرایی است.

تذکر ۷: چنانچه مستاجر دارای حق تملک اعیان با پرداخت حقوق موقوفه نسبت به خرید و احداث مازاد بر تراکم در رقبه مورد اجاره اقدام نماید، در هنگام نقل و انتقال هر یک از واحد های احداثی، مبنای دریافت پذیره انتقال قدرالسهم عرصه، بر اساس مابه التفاوت ارزش ایجار اولیه رقبه و ارزش زمان واگذاری خواهد بود.

تذکر ۸: طریقه محاسبه قدرالسهم عرصه هر واحد آپارتمانی یا طبقه به شرح ذیل است :

قدرالسهم عرصه = مساحت هر واحد آپارتمان یا طبقه به انضمام متعلقات اختصاصی هر واحد (از قبیل: انباری، پارکینگ و ...)

$X \times X = \text{جمع مساحت اعیانی های ساختمان} \div \text{مساحت کل عرصه}$ می باشد.

سایر مقررات عمومی :

(۱) در شرایط خاص و استثنایی با فرض سکوت در مدرک وقفی مورد عمل و یا عدم پیش بینی ترتیب خاص در آن، هر گاه مصلحت و غبطه موقوفات ایجاب نماید که میزان درصدهای تعیین شده در این دستور العمل در ارتباط با دریافت حقوق موقوفات به لحاظ مصادیق و موقعیت مکانی و زمانی تغییر یابد، ادارات اجرایی بایستی گزارش جامع و دلایل توجیهی خود را همراه با مستندات رقبه مورد نظر به ادارات کل اوقاف و امور خیریه استان ها منعکس

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

و در صورت بررسی موضوع در کمیسیون املاک و اجارات استان و تشخیص موجه بودن خواسته مطروحه مبنی بر افزایش یا کاهش درصدهای تعیین شده، نظر کمیسیون مذکور در خصوص افزایش، ملاک عمل بوده و با فرض پیشنهاد کاهش درصدهای پذیره یا اهدائی، همچنین در مواردی که حسب اختیارات پیش بینی شده، اتخاذ تصمیم منوط به رسیدگی کمیسیون املاک و اجارات ستاد سازمان گردیده است، بایستی مراتب جهت رسیدگی به سازمان مرکزی گزارش گردد.

(۲) مرکز فن آوری اطلاعات و امنیت فضای مجازی سازمان همزمان می بایست بستر و شرایط لازم برای اجرایی شدن کلیه مفاد مندرج در این دستورالعمل را در سامانه جامع اطلاعات موقوفات و بقاع متبرکه فراهم نماید.

(۳) ادارات کل استان ها و ادارات اجرایی موظفند وفق مفاد دستورالعمل شماره ۹۴/۶۴۸۷۹۸ مورخ ۹۴/۷/۲۱ با سرکشی و بازدید میدانی از این گونه رقبات، به صورت نوبه ای، نظارت و کنترل مستمر داشته باشند و در صورت مشاهده هر گونه تعدی یا تفریط و تخلف مستاجر، از قبیل تغییرات و خسارات احتمالی در عین مورد اجاره و ...، اقدامات قانونی لازم طبق ضوابط و مقررات جاری، جهت تأمین و تأدیه حقوق متعلقه موقوفه را انجام دهند.

(۴) فروش، اعطای حق تملک اعیان و نیز اخذ پذیره اولیه، سرقتی، نقل و انتقال قطعی در محبوسات موقت ممنوع است، مگر با اجازه شخص مالک (حابس یا قائم مقام قانونی) و اخذ مجوز مورد نیاز حسب مورد.

(۵) در مواردی که به موجب مفاد این دستورالعمل تصمیم گیری و صدور هر گونه مجوز، موکول به کمیسیون املاک استان و کمیسیون املاک سازمان شده، عندالزوم می بایست کلیه درخواست ها، صرفاً از طریق ساز و کار پیش بینی شده در بستر سامانه جامع (گردشکار بخش اجارات) مورد پیگیری قرار گیرد.

(۶) ادارات اجرایی موظفند در مواردی که اطلاعات پایه رقبات با توجه به اقدامات مستاجر نیازمند تغییر است، حسب مورد بر اساس حیطه اختیارات تعریف شده در این دستورالعمل، سریعاً نسبت به ویرایش و اصلاح اطلاعات پایه رقبات بر اساس دستورالعمل و ساز و کارهای ابلاغی اقدام نمایند.

(۷) بر اساس تدابیر ابلاغی و ساز و کار تعریف شده در بستر سامانه جامع اطلاعات و مدیریت موقوفات و بقاع متبرکه، عایدات حاصل از پذیره های اولیه می بایست در سرفصل سرمایه گذاری موقوفه منظور، تا بر اساس شیوه نامه های ابلاغی معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه اقدام شود.

لازم به ذکر است :

(۱) جهت سهولت در بهره برداری از مفاد دستورالعمل جاری، جدول محاسبات حقوق موقوفه در یک نگاه، تدوین و در فایل پیوست قابل بهره برداری می باشد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

- (۲) مفاد شیوه نامه و دستورالعمل های جاری ابلاغی در خصوص اخذ پذیره در رقبات مشمول قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه تا صدور هرگونه ابلاغیه بعدی به قوت خود باقی است .
- (۳) با عنایت به تصویب نامه شماره ۵۷۳۲۸/ت/۵۵۳۸۵-هـ مورخ ۱۳۹۷/۵/۴ هیات محترم وزیران مبنی بر الحاق ماده (۱۲) به آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) و ابطال اطلاق مواد ۱ الی ۵ همین آیین نامه، طی آرای صادره شماره ۲۱۶۱-۲۱۶۲ مورخ ۹۷/۱۲/۲۱ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، احکام و میزان پذیره های مندرج در این دستورالعمل، به مواردی که نظر واقف به عدم اخذ پذیره یا سرقفلی بوده یا نظر به اخذ آن به نحو خاصی داشته باشد و همچنین در مواردی که واقف نظری ندارد، لیکن مصلحت وقف به تشخیص متولی بدون اخذ پذیره یا سرقفلی یا کمتر یا بیشتر از آن تعیین شود، تسری نخواهد داشت .
- (۴) از کلیه دستورالعمل ها ، شیوه نامه ها و بخشنامه های سابق الصدور مغایر با این دستورالعمل رفع اثر می گردد .

حسن اجرا :

مسئولیت حسن اجرای این دستورالعمل در سطح استان ها به عهده مدیران کل خواهد بود .

تاریخ اجرا :

مفاد دستورالعمل جاری از تاریخ صدور لازم الاجرا بوده و لازم است که مفاد آن به نحو مقتضی به کلیه واحدهای اوقافی، امنای موقوفات، جهت اجرا ابلاغ و بهره برداری و استفاده از مفاد آن در رابطه با موقوفات غیرمتصرفی با نظر متولیان بلامانع است . / ش : ۱۴۷۴۶۳۳۵

سیدمهدی خاموشی

رئیس سازمان اوقاف و امور خیریه

رونوشت:

- اعضای محترم کمیسیون املاک سازمان جهت اطلاع و اقدام لازم
- معاونت توسعه مدیریت، پشتیبانی جهت آگاهی و ابلاغ به مرکز فن آوری اطلاعات و امنیت فضای مجازی و اداره کل مالی غیر عمومی جهت انجام اقدامات لازم
- معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه جهت آگاهی و اقدام در موارد مرتبط
- معاونت فرهنگی و اجتماعی جهت آگاهی

تاریخ: 1400/05/10
شماره: 1400/39483
پیوست: 0



تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

- دفتر بازرسی، مدیریت عملکرد و پاسخگویی به شکایات جهت اطلاع و نظارت لازم بر صحت اجرا و اعلام گزارش
- اداره کل تحقیق و حسابرسی جهت اطلاع و اقدام لازم بر اساس بند ب ماده (۶) آیین نامه کیفیت تحقیق و رسیدگی در شعب تحقیق مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰