

سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی

علیرضا اشعه شعار

دانشجوی دکترای حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

alireza.ashaeh@gmail.com

محسن رهامی (نویسنده مسئول)

دانشیار، گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

rahamioffice@gmail.com

عباس تدین، استادیار، گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

ab.tadayyon@iaui.ac.ir

چکیده

این پژوهش به تبیین و ارزیابی سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی با هدف حفظ نظم و ایمنی شهری و پیشگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز می‌پردازد. مسئله اصلی، پژوهش تعیین حدود موجّه جرم‌انگاری و یافتن ترکیب بهینه میان پاسخ‌های کیفری و تدابیر پیشگیرانه با رعایت عدالت و تناسب است. روش مطالعه، توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر منابع اسنادی است و چارچوب ارزیابی با اتکا به رویکردهای نوین جرم‌شناسی و سه معیار «ضرورت»، «عدالت» و «توازن منافع» سامان یافته است. یافته‌ها نشان می‌دهند جرم‌انگاری زمانی موجه است که تخلف، مخاطره‌ای جدی برای منافع عمومی و حقوق خصوصی یا ایمنی سازه‌ها ایجاد کند؛ از این رو تفکیک میان تخلفات کم‌خطر و پرخطر برای تناسب پاسخ‌ها ضروری است. همچنین، مجازات‌های صرفاً مالی به‌تنهایی بازدارندگی کافی ندارند و باید با دستور توقف عملیات، ضبط منافع نامشروع و در موارد لازم قلع بنا تکمیل شوند. تقویت نظارت اداری، شفافیت رویه‌ها و به‌کارگیری ابزارهای پیشگیری و وضعی، کارایی پاسخ کیفری را افزایش می‌دهد. رعایت عدالت نیز اقتضا دارد قواعد کیفری با هنجارهای اخلاقی و اجتماعی سازگار و متناسب با شدت خطر اجرا شوند. جمع‌بندی آن‌که، تلفیق جرم‌انگاری حداقلی مبتنی بر خطر با ضمانت‌اجراهای متناسب و سازوکارهای پیشگیرانه، مسیر مؤثر کنترل تخلفات ساختمانی و حفظ نظم پایدار شهری است.

واژگان کلیدی: سیاست کیفری؛ تخلفات ساختمانی؛ جرم‌انگاری حداقلی؛ عدالت کیفری؛ نظم و ایمنی شهری.

مقدمه

تخلفات ساختمانی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین چالش‌های حوزه شهرسازی و توسعه شهری در ایران، تأثیرات قابل توجهی بر نظم عمومی، ایمنی ساختمان‌ها و کیفیت زندگی شهروندان دارد. سیاست کیفری ایران برای مقابله با این تخلفات، با هدف حفظ نظم شهری، تأمین امنیت عمومی و حمایت از حقوق مالکیت و حقوق شهروندان، از طریق تدوین و اجرای قوانین و مقررات مشخص طراحی شده است. قانون‌گذار با تعیین مقررات کیفری و اداری لازم می‌کشد با ایجاد سازوکارهای پیشگیرانه و تنبیهی مؤثر، از وقوع تخلفات جلوگیری کند و در صورت وقوع، اقدامات لازم برای توقف عملیات، اصلاح وضعیت و جبران خسارات را به‌عمل آورد. رویکردهای نوین جرم‌شناسی نیز در شکل‌دهی به این سیاست نقش مهمی دارند؛ معیارهایی چون «ضرورت»، «عدالت» و «تعادل دلایل» در فرایند جرم‌انگاری و گزینش ضمانت‌اجراها به کار گرفته می‌شوند تا قواعد کیفری هم‌بازتاب‌دهنده ارزش‌ها و هنجارهای اجتماعی باشند و هم از نظر عملی کارآمد و متعادل. به‌عنوان نمونه، معیار ضرورت تضمین می‌کند که صرفاً تخلفاتی که به‌طور جدی به منافع عمومی یا خصوصی و ایمنی سازه‌ها لطمه می‌زنند در قلمرو کیفری قرار گیرند، معیار عدالت اقتضا دارد قواعد کیفری با اخلاق و هنجارهای جامعه سازگار باشند، و «تعادل دلایل» ارزیابی می‌کند که هزینه‌های جرم‌انگاری و کیفرگذاری در برابر منافع حاصل از آن، توجیه‌پذیر و متناسب باشد تا از مجازات‌های غیرضروری پرهیز شود.^۱

اصل قانونی بودن جرم و مجازات، تحلیل حاضر بر این متون الزام‌آور استوار است: اصل ۳۶ قانون اساسی (لزوم حکم قانونی و دادگاه صالح)، اصل ۱۶۹ قانون اساسی (منع عطف به‌ما سبق در جرم‌انگاری) و به‌صورت تکمیلی اصل ۳۷ (اصل برائت)؛ در قوانین عادی، ماده ۲ قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ (تعریف قانونی «جرم») و قواعد عام اثر قوانین کیفری در زمان؛ در حوزه خاص^۲ ساخت و ساز، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و اصلاحات تبصره‌های آن به‌عنوان سازوکار ویژه رسیدگی به تخلفات ساختمانی، به‌علاوه قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و مقررات ملی ساختمان (از جمله مبحث ششم: بارهای وارد بر ساختمان، مبحث نهم: طرح و اجرای ساختمان‌های بتن‌آرمه و مبحث بیست و دوم: مراقبت و نگهداری از ساختمان‌ها) به‌مثابه معیارهای فنی لازم‌الرعایه در سنجش سطح خطر و تناسب واکنش‌ها، این ارجاعات، چارچوب هنجاری پژوهش را برای «جرم‌انگاری حداقلی مبتنی بر خطر» و «تحدید کیفر بر مدار تناسب» تثبیت می‌کند.

تخلفات ساختمانی از منظر توسعه پایدار شهری، چالشی چندبعدی است: می‌تواند به اختلال در نظم عمومی، تجاوز به حقوق مالکیت، کاهش ایمنی ساخت‌وساز و آسیب‌های زیست‌محیطی بینجامد. روند فزاینده شهرنشینی و فشار تقاضای مسکن نیز احتمال فرصت‌جویانه تخلف را افزایش می‌دهد؛ از این رو، بازنگری و به‌روزرسانی سیاست کیفری بر پایه معیارهای یادشده ضروری است تا هم پیشگیری مؤثرتر شود و هم از اعمال مجازات‌های غیرمتناسب و کم‌اثر جلوگیری گردد. افزون بر آن، سیاست کیفری کارآمد در این حوزه به حفاظت از منابع طبیعی و جلوگیری از تخریب محیط زیست کمک می‌کند و می‌تواند از طریق تقویت نظارت، شفافیت و آموزش عمومی، کیفیت حکمرانی شهری را ارتقا دهد. با گسترش شهرنشینی و افزایش تراکم، تخلفات ساختمانی به موضوعی محوری در مدیریت شهری بدل شده و از منظرهای حقوقی، اجتماعی و زیست‌محیطی بررسی شده‌اند. بخشی از پژوهش‌ها به تحلیل ماهیت تخلفات ساختمانی در حقوق کیفری ایران و ضرورت انعطاف و تناسب در سیاست کیفری پرداخته‌اند. گروهی دیگر، نقش و کارآمدی

^۱ نعیمی، رامین؛ مالیر، محمود؛ حیدری، مسعود «اصول و معیارهای و بایدهای حاکم بر جرم‌انگاری در نظام حقوقی ایران» فصلنامه مطالعات میان‌رشته‌ای فقه، (۱۴۰۱)، شماره ۸.

^۲ گلدوزیان. ایرج «حقوق جزای عمومی» ناشر: دانشگاه تهران، نوبت انتشار: نوزدهم (تهران ۱۴۰۱)

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها را ارزیابی کرده‌اند؛ هرچند گزارش شده است که به‌رغم امکان توقف عملیات ساختمان‌های فاقد پروانه یا مغایر مفاد پروانه، روند رشد تخلفات مهار نشده و عواملی چون ناسازگاری ضوابط با واقعیت‌های شهری، ضعف نظام کنترل و نظارت، ابهام مقررات، وضعیت اراضی قولنامه‌ای و نگاه درآمدی به جرایم، اثر بازدارندگی تصمیمات را کاهش داده است. دسته دیگری از پژوهش‌ها به علل اجتماعی-اقتصادی و حقوقی تخلف، بوروکراسی صدور پروانه، ناکارآمدی نظارت و کمبود منابع پایدار شهرداری‌ها پرداخته و راهکارهایی متناسب با شرایط شهری ایران پیشنهاد کرده‌اند. مطالعات تطبیقی نیز نشان می‌دهند که در مقررات کیفری کنونی، تعریف صریح و یکپارچه‌ای از جرائم مرتبط با ساخت و ساز همواره وجود نداشته و الگوهای تاریخی کیفرگذاری غالباً به بی‌پروانگی یا تخلفات خاص محدود بوده است. برآیند پیشینه، نیاز به چارچوبی روشن برای تمایز حوزه مداخله اداری و کیفری و سنجش هزینه-فایده جرم‌انگاری را برجسته می‌کند؛ چارچوبه‌ای که بتواند با تکیه بر تفکیک کم‌خطر/پرخطر و تناسب واکنش‌ها، سیاست کیفری این حوزه را بازنگری و بازتنظیم کند.

بر این اساس، سیاست کیفری ایران را در زمینه تخلفات ساختمانی ارزیابی می‌کند و نشان می‌دهد که چگونه با اتکالی رویکردهای علمی و منطقی می‌توان به حفظ نظم شهری و صیانت از منافع عمومی یاری رساند. این پژوهش با تکیه بر رویکردهای نوین جرم‌شناسی، حدود موجه جرم‌انگاری و ترکیب بهینه پاسخ‌های کیفری و تدابیر پیشگیرانه را می‌سنجد تا تضمین شود جرم‌انگاری فقط آن‌جا به کار رود که تهدیدی جدی متوجه منافع عمومی و ایمنی سازه‌هاست، اجرای قواعد با هنجارهای اخلاقی و اجتماعی سازگار می‌ماند و نسبت هزینه-فایده مداخله کیفری متعادل است. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر منابع اسنادی است. یافته‌های مقدماتی نشان می‌دهند تفکیک میان تخلفات کم‌خطر و پرخطر شرط تناسب پاسخ‌هاست؛ جزای صرفاً مالی غالباً بازدارنده نیست و باید با دستور توقف عملیات، ضبط منافع نامشروع و عندالاقضا، قلع بنا تکمیل شود. در کنار آن، تقویت نظارت اداری، شفافیت فرایندها و به‌کارگیری ابزارهای پیشگیری وضعی، توان بازدارندگی و کارایی پاسخ کیفری را افزایش می‌دهد. بر این مبنای تفهیم «جرم‌انگاری حداقلی مبتنی بر خطر» با «ضمانت‌اجراهای متناسب» و «سازوکارهای پیشگیرانه»، مسیر مؤثر کنترل تخلفات ساختمانی و حفظ نظم پایدار شهری است. و پژوهش‌های صورت‌گرفته در زمینه سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی تاکنون بیشتر بر تحلیل قوانین موجود و تفسیر اصول کلی حقوق کیفری متمرکز بوده‌اند. با این حال در این حوزه تلاش شده تا با ارائه رویکردهای جدید، به مسائل و چالش‌های فعلی پاسخ دهند و سیاست‌های کیفری را به‌روز کنند. نوآوری‌های پژوهشی در این حوزه به‌طور خاص بر اصلاح سیاست‌های پیشگیرانه، توازن دلیلی در جرم‌انگاری و به‌کارگیری راهکارهای جدید در برخورد با تخلفات ساختمانی متمرکز شده‌اند. یکی از نوآوری‌های مهم در این پژوهش‌ها، تأکید بر لزوم پیشگیری فعال از تخلفات ساختمانی به‌جای صرفاً مجازات کیفری است. سیاست‌های کیفری نه تنها باید به مجازات متخلفان بپردازند، بلکه باید از طریق سازوکارهای نظارتی و آموزشی، از وقوع تخلفات جلوگیری کنند. این رویکرد نوین به بهبود کارایی سیاست‌های کیفری و کاهش هزینه‌های ناشی از مجازات‌های سنگین منجر می‌شود

۱- مبانی نظری و حقوقی

مبانی نظری سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی بر آمیزه‌ای از اصول حقوقی، جرم‌شناختی و ملاحظات حکمرانی شهری استوار است و در این پژوهش، به‌جای اکتفا به کلیات، به‌صورت عملیاتی به کار گرفته می‌شود. نقطه‌ی عزیمت، تعریف متغیرهای تحلیلی است که تصمیم‌گیری را از سطح شعار به مرحله‌ی سنجش‌پذیر می‌آورد: «سطح خطر» به‌منزله‌ی برآیند احتمال وقوع و شدت پیامد بر جان، مال، زیرساخت و محیط‌زیست؛ «نفع نامشروع» به‌معنای سود اقتصادی ناشی از تخلف پس از کسر هزینه‌ها؛ «وضع ذهنی مرتکب» شامل عمد، علم به خطر، بی‌احتیاطی فاحش

یا خطای ساده؛ و «الگوی ارتکاب» اعم از یک‌باره، تکراری یا سازمان‌یافته. این متغیرها مسیر انتخاب میان پاسخ‌های اداری، ترمیمی و کیفری را بر پایه‌ی داده‌های عینی و معیارهای هنجاری مشخص می‌کنند. بر پایه‌ی نظریه‌ی عدالت کیفری و اصل تناسب، شدت پاسخ باید تابعی از شدت خطر و درجه‌ی تقصیر باشد و مداخله‌ی کیفری، آخرین ابزار محسوب شود. از این منظر، در تخلفات پرخطر سازه‌ای که با علم یا عمد همراه‌اند، توسل به جرم‌انگاری هدفمند و حتی اقداماتی چون قلع بنا قابل توجیه است؛ اما در تخلفات کم‌خطر یا موارد ناشی از بی‌احتیاطی غیر فاحش، تقدّم با پاسخ‌های اداری سریع، اعاده به وضع و جبران خسارت است. بر این اساس، هر قدر میزان خطر و تقصیر افزایش یابد، شدت واکنش نیز بالاتر می‌رود و هر قدر کاهش یابد، تمرکز بر اصلاح، ترمیم و نظارت اداری معقول‌تر است.

نظریه‌ی پیشگیری از جرم به‌ویژه پیشگیری وضعی وجه اجرایی این رویکرد را تقویت می‌کند. تجربه‌ی حکمرانی شهری نشان می‌دهد کاهش فرصت و جذابیت اقتصادی تخلف، غالباً اثربخش‌تر از صرف افزایش شدت مجازات است. توقف فوری عملیات، پایش میدانی هو شمند، اتصال برخط سامانه‌های صدور پروانه، سازوکار گزارش‌گری مردمی، چک‌لیست‌های ایمنی کارگاه و شفافیت در هزینه‌ها و زمان‌بندی مجوزها از جمله ابزارهایی‌اند که هزینه‌ی ارتکاب را بالا می‌برند و احتمال کشف را تقویت می‌کنند. بنابراین، در تخلفات کم‌تأمین‌خطر، ترکیب بسته‌ی پیشگیرانه‌ی قوی با ضبط نفع نامشروع معمولاً عادلانه‌تر و کارا تر از تعقیب کیفری است، در حالی که مسیر کیفری برای موارد سازمان‌یافته یا تکرار عمدی محفوظ می‌ماند.

نظریه‌ی «تعادل دلایل» چارچوبی هنجاری برای داوری در باب جرم‌انگاری فراهم می‌آورد. مطابق این آزمون، جرم‌انگاری زمانی موجه است که منفک از هزینه‌های اجرایی، قضایی و اجتماعی فراتر رود. این آزمون سه گام دارد: ضرورت (آیا خطر با ابزارهای اداری مهار شدنی نیست؟)، تناسب (آیا شدت پاسخ متناسب با خطر و تقصیر است؟) و کمینه‌سازی مداخله (آیا گزینه‌ی کم‌هزینه‌تر و هم‌اثر وجود ندارد؟). ناکامی در هر گام به‌معنای بازگشت به مسیر غیر کیفری یا بازطراحی واکنش است، نه پیشبرد کیفر به هر قیمت.

در پرتو نظریه‌ی حقوق عمومی و منفعت عامه، هر جا تخلف، ایمنی جمعی، محیط‌زیست، زیرساخت‌های حیاتی یا حقوق عمومی شهروندان را تهدید جدی کند، مداخله‌ی قاطع دولت توجیه‌پذیر است. ساخت‌وساز در حریم گسل یا سیلاب‌دشت، دست‌کاری سازه‌ای پرخطر، تجاوز به معابر حیاتی و آسیب به فضاها، سبز و منابع مشترک از مصادیقی‌اند که تعلیق فوری عملیات، الزام به اقدامات اصلاحی و، در صورت لزوم، ارجاع کیفری را موجه می‌سازند البته با رعایت تشریفات دادرسی و حقوق دفاعی متخلف.^۳

نظریه‌ی بازدارندگی کیفری اعلام می‌دارد. که بازدارندگی بیش از آن که ناشی از شدت کیفر باشد، محصول قطعیت کشف و اجرای احکام است و باید «بازدارندگی حاشیه‌ای» حفظ شود تا ارتکاب تخلف شدیدتر صرفه نداشته باشد. طراحی جریمه‌های پلکانی، اعمال محرومیت‌های تبعی، ضبط منافع نامشروع و اجرای قطعی آراء، کلید حفظ بازدارندگی مؤثر و عادلانه‌اند. هرگاه انتظار سود از ارتکاب تخلف بیش از هزینه‌های پیش‌بینی شده باشد، جریمه‌ی صرف بی‌اثر خواهد بود و باید با ابزارهای مالی و اداری و در موارد تکرار عمدی با واکنش کیفری تکمیل شود.

در پایان، عدالت ترمیمی و «هرم کیفر» راهبردی کم‌هزینه‌تر و مشروعیت‌افزا برای بخش عمده‌ای از تخلفات کم‌خطر فراهم می‌کند: جبران خسارت همسایگان و ذی‌نفعان، تعهد به اعاده به وضع اولیه و تضمین ایمنی در اولویت قرار دارند و تنها در صورت نقض تعهد یا تکرار آگاهانه، نظام واکنش به سطوح سخت‌تر منتقل می‌شود. حاصل، کاهش بار

^۳ بیگی جمال، داداشی چکان محمد مهدی «پیشگیری وضعی از جرایم زیست محیطی در ایران و اسناد بین‌المللی» ناشر: خرسندی (تهران ۱۳۹۶)

قضایی، افزایش رضایت ذی‌نفعان و تمرکز ظرفیت قضایی و اجرایی بر پرونده‌های پرخطر است. بدین‌سان، ترکیب نظریه‌های عدالت کیفری، پیشگیری وضعی، تعادل دلایل، حقوق عمومی، بازدارندگی و عدالت ترمیمی به چارچوبی منسجم می‌انجامد که در آن «جرمانگاری حداقلی مبتنی بر خطر» و «تحدید کیفر بر مدار تناسب» نه صرفاً آرمانی نظری، بلکه راهبردی اجرایی در سیاست کیفری شهری است. در این چارچوب، نوع پاسخ منطبق با سطح خطر تنظیم می‌شود: در تخلفات پرخطر و عمدی، جرم‌انگاری هدفمند با امکان قلع بنا و ضبط منافع؛ در تخلفات کم‌خطر، تمرکز بر پاسخ‌های اداری، ترمیمی و آموزشی؛ در تخلفات میان‌خطر یا تکرار، توقف عملیات و تصاعد پلکانی جریمه؛ و هرجا تهدید جدی به منفعت عامه شکل گیرد، تعلیق فوری عملیات همراه با ارجاع کیفری متناسب. این مبانی، شالوده‌ی بخش‌های تحلیلی بعدی مقاله و مدل سیاستی و حقوقی پیشنهادی خواهند بود.

۲- قلمرو کیفری تخلفات ساختمانی در ایران

قلمرو کیفری تخلفات ساختمانی به مجموعه‌ای از نقض‌ها و اقدامات غیرقانونی در حوزه ساخت و ساز اشاره دارد که با توجه به میزان و نوع تخلف، ماهیت کیفری پیدا می‌کنند و مجازات‌هایی مانند حبس، جریمه نقدی، یا توقف پروژه‌های ساختمانی برای آن‌ها در نظر گرفته می‌شود. در این حالت، تخلفات ساختمانی فراتر از تخلفات اداری یا مدنی محسوب شده و به‌عنوان جرائم کیفری شناخته می‌شوند. این تخلفات شامل اقداماتی نظیر ساخت و ساز بدون مجوز، عدم رعایت اصول فنی و مهندسی ساختمان، تجاوز به حریم عمومی یا خصوصی، و تخریب محیط زیست است. مهم‌ترین مصادیق قلمرو کیفری تخلفات ساختمانی: ساخت و ساز بدون مجوز یا برخلاف پروانه؛ هرگونه ساخت‌وسازی که بدون دریافت پروانه ساخت یا خلاف مقررات پروانه انجام شود، می‌تواند مشمول قوانین کیفری گردد. از جمله مهم‌ترین آن‌ها، به شرح ذیل می‌باشد.

۱-۲- قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲

ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی^۴ در قلمرو تخلفات مرتبط با ساخت و ساز هنگامی موضوعیت می‌یابد که رفتار مرتکب از حد «عدم رعایت ضوابط شهرسازی در ملک مجاز خود» فراتر رفته و ظهور در تصرف یا تجاوز به مال غیر یا عرصه‌های عمومی داشته باشد؛ بنابراین هر تخلف ساختمانی بالذات مشمول ۶۹۰ نیست و در بسیاری از مغایرت‌های صرفاً شهرسازی، صلاحیت و سلسله‌مراتب ضمانت‌اجراها در نظام اداری کمیسیون ماده ۱۰۰ جریان دارد. رکن قانونی جرم، همان ماده ۶۹۰ است که تصرف عدوانی، ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق نسبت به املاک خصوصی، اموال و اراضی دولتی و عمومی و موقوفات و نیز عرصه‌های تحت حفاظت را جرم‌انگاری می‌کند و رفتارهایی مانند پی‌کنی، دیوارکشی، احداث بنا و تغییر حدود و علائم را، هرگاه ظهور در استیلا یا اخلال مؤثر در حق داشته باشند، در شمول خود می‌گیرد. بر پایه همین رکن، دادگاه علاوه بر مجازات می‌تواند دستور رفع تصرف، اعاده به وضع سابق و قلع مستحدثات را صادر کند و جمع این اوامر با ضمانت‌اجراهای اداری، در صورت تحقق شرایط، منع قانونی ندارد.

در رکن مادی، عنصر رفتاری به هر عمل متعارفی اطلاق می‌شود که بر تصرف یا استیلا دلالت کند، از قبیل احداث بنا یا دیوار در ملک غیر، تغییر علائم مرزی، ایجاد مانع برای متصرف قانونی یا سلب بهره‌برداری از حق ارتفاق و انتفاع. او صاف محل نیز اهمیت بنیادین دارد؛ موضوع باید ملک خصوصی غیر یا اراضی و املاک عمومی و دولتی یا معابر و فضاهای عمومی یا اراضی ملی و تحت حفاظت باشد و احراز دقیق حدود ثبتی و کاربری و حریم‌ها ضرورت دارد. ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی عمدتاً جرم رفتاری و غالباً آنی است و تحقق آن به تخریب کامل وابسته نیست، با این حال رابطه سببیت میان رفتار و برهم‌زدن نظم حقوقی مالکیت یا تصرف باید به‌طور متعارف احراز شود، مثلاً دیوارکشی‌ای که محدوده مجاور یا معبر را عملاً در اختیار مرتکب قرار

^۴ قانون مجازات اسلامی ایران، مصوب ۱۳۹۲

می‌دهد.

رکن معنوی بر سوءنیت عام و خاص استوار است؛ مرتکب باید آگاه به عدم حقانیت یا تعلق مال به غیر باشد و اراده انجام رفتار متصرفانه یا مانعانه را داشته باشد و در عناوینی مانند تصرف عدوانی یا ممانعت از حق، قصد استیلا یا قصد سلب انتفاع از ذی‌حق نیز مفروض است. در عین حال دفاع‌هایی نظیر اشتباه موضوعی معقول درباره حدود پلاک یا اتکای مشروع به مجوز اداری ظاهراً معتبر، در صورت اثبات، می‌تواند علم به عدم حقانیت را مخدوش کند و مسئولیت کیفری را منتفی یا دست‌کم تقلیل دهد؛ قرائنی مانند اظهارهای رسمی قبلی، بی‌اعتنایی به تذکرات، پاسخ‌های صریح و تکرار تخلف معمولاً در سمت احراز سوءنیت به کار می‌آیند.^۵

در رکن اثبات، ادله اسنادی و ثبتی شامل اسناد مالکیت، نقشه‌های ثبتی و UTM و صورت‌جلسات تحدید حدود به‌همراه مستندات شهرداری و راه‌شهرسازی در خصوص معابر و کاربری، سنگ بنای احراز موضوع و محل‌اند. کارشناسی رسمی در رشته‌های نقشه‌برداری، عمران و شهرسازی برای تشخیص میزان تجاوز، کیفیت سازه و امکان اعاده به وضع اهمیت دارد. ادله فنی و میدانی مانند تصاویر هوایی و ماهواره‌ای، گزارش‌های بازدید میدانی مستند و عکس‌برداری زمان‌دار برای تعیین زمان وقوع و گستره تصرف کارآمد است و شهادت، مکاتبات و اظهارها می‌توانند مجموعه اثباتی را تکمیل کنند. با وجود این، استاندارد اثبات باید با اصل برائت و تفسیر مضیق قواعد کیفری سازگار بماند و هر تردید معقول به نفع متهم تفسیر شود.^۶

کاربرد عملی این چارچوب در سه سناریو روشن‌تر می‌شود. در بافت درون شهری اگر مالک پلاک مجاور بخشی از دیوار را به داخل ملک همسایه احداث کرده و بر روی آن مستحدثاتی ایجاد کرده باشد و اظهارهای شهرداری نیز بی‌اثر مانده باشد، نقشه ثبتی و نظریه کارشناسی وقتی تجاوز را محرز کنند، رفتار، ظهور در استیلا دارد و با توجه به اظهارهای قبلی، دفاع اشتباه موضوعی معمولاً پذیرفته نمی‌شود و ارکان مادی و معنوی ۶۹۰ تکمیل است و به‌همراه حکم کیفری، قلع مستحدثات و اعاده به وضع و ضبط منافع نامشروع نیز موجه است، هرچند اجزای صرفاً شهرسازی داخل حد ملک باید به مسیر کمیسیون ۱۰۰ تفکیک شود. در حریم گسل یا اراضی عمومی ممنوع‌البناء، احداث سازه به‌محض احراز عمومی بودن و ممنوع‌البناء بودن عرصه، ظهور در تصرف بر مال عمومی دارد و اتکا به مجوزهای عادی یا توافقی محلی مؤثر نیست زیرا برای چنین عرصه‌ای مجوز معتبر قابل صدور نیست؛ در نتیجه با لحاظ تهدید ایمنی جمعی، توقف فوری عملیات، اعاده به وضع و قلع بنا در کنار پاسخ کیفری و جبران خسارات قابل صدور است. در معبر عمومی، احداث رمپ یا پله در پیاده‌رو که عرض معبر را کاهش می‌دهد، هم تصرف بر مال عمومی و هم ممانعت از حق عبور عمومی است و با وجود اخطار و تکرار، سوءنیت احراز می‌شود و علاوه بر مجازات، قلع مستحدثات و اعاده عرض معبر و جبران خسارات به نفع شهرداری و ذی‌نفعان منطقی است، البته هر جزء داخل حد ملک که صرفاً مغایرت شهرسازی باشد به مسیر اداری سپرده می‌شود.

در تحلیل کیفری ماده ۶۹۰، صرف اطلاق «ساخت‌وساز غیرمجاز» کافی نیست و معیار کیفی، احراز عنصر تصرف یا تجاوز نسبت به مال غیر یا عرصه عمومی به‌همراه علم به عدم حقانیت است. این ماده مکمل نظام اداری است نه جایگزین آن و برای پرونده‌های پرخطر، گسترده یا دارای تهدید نسبت به حقوق عمومی، ابزار کیفری موجهی برای بازدارندگی مؤثر به‌شمار می‌آید که باید با اوامر اعاده به وضع، قلع مستحدثات و ضبط منافع نامشروع تکمیل شود، حال آن‌که در تخلفات درون‌ملکی کم‌خطر، اولویت با پاسخ‌های اداری و ترمیمی و پیشگیرانه است.

۲-۲- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بخشی از چارچوب الزام‌آور سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات فنی و مهندسی ساخت‌وساز است و به موجب ماده ۳۴، رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی و استانداردهای فنی تکلیف عام و لازم‌الاجرای همه بازیگران زنجیره ساخت از جمله شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل، دستگاه‌های اجرایی، صاحبان حرفه‌های مهندسی، مالکان و کارفرمایان شناخته می‌شود. ماده ۳۴ ماهیتاً قاعده‌ای تکلیفی و اعلامی است و خود به‌تنهایی

^۵ نمرودی علی‌رضا، خسروبیگی امیرحسین «تصرف عدوانی حقوقی و کیفری» ناشر: معید مهر (تهران ۱۴۰۳)

^۶ گلدوزیان. ایرج «کلیات و مقدمه علم حقوق» ناشر مجمع علمی و فرهنگی مجد نوبت انتشار پنجم (تهران ۱۳۹۸)

مجازات حبس مقرر نمی‌کند؛ سازوکار کیفری اختصاصی این قانون از طریق ماده ۴۰ فعال می‌شود که برای تخلف از مواد ۳۲ و ۳۴ و مقررات مربوط، جزای نقدی پیش‌بینی کرده و هم‌زمان راه را برای رسیدگی انتظامی در نظام حرفه‌ای باز می‌گذارد. بدین ترتیب برداشت‌هایی از قبیل «حبس مستقیم تحت ماده ۳۴» مبنای قانونی ندارد و هر جا پای حبس به میان آید معمولاً به استناد عناوین کیفری عام یا قوانین خاص دیگر است نه خود ماده ۳۴. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان^۷.

از حیث رکن مادی، هر فعل یا ترک فعلی که به‌طور مؤثر به عدم رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان یا ضوابط فنی و شهر سازی بینجامد مشمول قلمرو ماده ۳۴^۸ و ضمانت‌اجرای ماده ۴۰ است؛ از جمله طراحی، نظارت یا اجرا خارج از حدود صلاحیت حرفه‌ای موضوع ماده ۳۲، اجرای کار برخلاف الزامات سازه‌ای، معماری، برق، مکانیک، ایمنی کارگاه و آتش‌نشانی، تولید، عرضه یا به‌کارگیری مصالح و اجزای ساختمانی فاقد استاندارد پس از اعلان رسمی فهرست‌های الزامی، و بی‌اعتنایی به دستورات اصلاحی مرجع صادرکننده پروانه یا کنترل. تحقق نتیجه زیان‌بار، شرط لازم برای تعقیب کیفری اختصاصی این قانون نیست و اثبات نقض تکلیف قانونی کفایت می‌کند، هرچند ورود خسارت یا ایجاد خطر جدی می‌تواند در شدت و نوع پاسخ اداری و انتظامی یا انطباق با جرایم عام اثرگذار باشد. درج الزام به رعایت مقررات ملی در مفاد پروانه و پاسخ‌های استعلام و مکاتبات کنترل، از اوضاع و احوال مؤثر در احراز تخلف به شمار می‌رود.

از حیث رکن معنوی، سوءنیت عام با علم متعارف حرفه‌ای به لزوم رعایت ضوابط و اراده انجام عمل مغایر یا ترک فعل مقرر احراز می‌شود و در جامعه حرفه‌ای فرض علم به الزامات فنی قوی‌تر است. با این حال دفاع‌هایی مانند اشتباه موضوعی معقول در حدود صلاحیت یا در تفسیر مباحث محل اختلاف، اتکای مشروع به مجوز ظاهراً معتبر صادره از مرجع ذی صلاح تا آنجا که عیب یا بطلان آن برای مهندس متعارف قابل تشخیص نباشد، یا فقدان رابطه مؤثر میان ترک فعل منسوب و نقض قاعده فنی، قابل استماع است. تکرار تخلف پس از اخطار کتبی، امضای صوری یا جعل و بی‌اعتنایی به دستور توقف یا اصلاح، قرائن تقویت‌کننده سوءنیت و توجیه‌گر تشدید پاسخ انتظامی و مالی است.

در بعد اثبات، پروانه ساختمانی و الحاقات آن، پاسخ‌های کنترل نقشه و مکاتبات اصلاحی، گزارش‌های بازدید و صورت‌جلسات توقف کار به‌همراه نظریه کارشناسان رسمی رشته‌های مرتبط درباره انحراف از مقررات ملی، حدود صلاحیت و کیفیت اجرا، و همچنین مستندات زنجیره تأمین و استاندارد مصالح، شالوده ادله را تشکیل می‌دهند. رعایت اصل قانونی بودن جرم و مجازات، تفسیر مضیق قواعد کیفری و اصل برائت الزامی است و هر تردید معقول به نفع متهم تفسیر می‌شود. در کنار مسیر کیفری موضوع ماده ۴۰، هیأت‌های انتظامی سازمان نظام مهندسی طیفی از تنبیهات انتظامی از تذکر و توبیخ تا تعلیق یا لغو پروانه را مستقل از جزای نقدی اعمال می‌کنند و مراجع اداری نیز اختیار دستور توقف عملیات، الزام به اصلاح، جمع‌آوری مصالح نامنطبق و تعلیق خدمات شهری تا رفع مغایرت را دارند. تمایز این رژیم با سازوکار کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها نیز باید رعایت شود؛ مغایرت‌های صرفاً شهرسازی در محدوده ملک مجاز بدون تعرض به حقوق عمومی یا نقض آشکار استانداردهای ایمنی اصولاً در صلاحیت کمیسیون ۱۰۰ قرار می‌گیرد و در صورت هم‌پوشانی، تفکیک موضوع و اعمال موازی پاسخ‌ها با پرهیز از جمع مجازات هم‌سنخ ضروری است.

ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان آستانه ورود و قاعده تکلیفی را تعیین می‌کند و ماده ۴۰ ضمانت‌اجرای کیفری اختصاصی را به صورت جزای نقدی به دنبال دارد؛ الگوی مطلوب، جرم‌انگاری حداقلی خطر محور و تناسب واکنش است؛ در نقض‌های فنی کم‌خطر تمرکز بر اصلاح، نظارت و انتظام حرفه‌ای، و در نقض‌های مؤثر بر ایمنی عمومی یا تکرار سیستماتیک، فعال سازی هم‌زمان جزای نقدی، اوامر اداری قاطع و پاسخ انتظامی شدیدتر. هر جا رفتار از قلمرو صرفاً فنی عبور کرده و واجد وصف جرایم عام مانند تصرف عدوانی، تخریب یا تقصیر منتهی به حادثه شود، قواعد عام کیفری نیز در کنار این قانون قابل اعمال خواهد بود. این تبیین، هم دایره مسئولیت را دقیق می‌سازد و هم از خلط میان ابزارهای کیفری، انتظامی و اداری جلوگیری می‌کند و بدین‌سان به کارآمدی و مشروعیت سیاست کیفری در حوزه تخلفات ساختمانی یاری می‌رساند.

^۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ماده ۳۴

^۸ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ماده ۳۴

۳-۲- قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات^۹ ۱۳۸۵، رکن برون شهری سیاست کیفری در مهار ساخت و ساز و تغییر کاربری غیرمجاز است و اصل را بر منع هرگونه تغییر کاربری در اراضی زراعی و باغها خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها برقرار می‌کند مگر در موارد ضروری که به تشخیص کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ مجاز شناخته شود. مرجع مشروع صدور مجوز همان کمیسیون استانی است و تمامی مراجع اداری مکلف به استعلام از آن و تبعیت از نظر کمیسیون می‌باشند. بر پایه مواد ۳ و ۱۰، هر اقدام دلالت کننده بر تغییر کاربری بدون اخذ مجوز کمیسیون جرم است و مرتکب علاوه بر قلع و قمع مستحدثات و اعاده به وضع سابق به جزای نقدی متناسب با بهای روز زمین در کاربری مورد نظر مرتکب محکوم می‌شود و در صورت تکرار، به حداکثر جزای نقدی و حبس تعزیری کوتاه مدت نیز محکوم خواهد شد. منطق قانون در تعیین جزای نقدی مبتنی بر سلب منفعت نام شروع و خنثی سازی انگیزه اقتصادی تخلف است زیرا مبنای محاسبه ارزش افزوده غیرقانونی ناشی از تغییر مقصد بهره برداری محسوب می‌شود نه ارزش پیشین کشاورزی.

عنصر مادی جرم با هر فعل متجسد و متعارفی که ظهور در تغییر کاربری داشته باشد محقق می‌شود از قبیل بناگذاری، دیوارکشی، محصور سازی، خاکبرداری و پی کنی مؤثر، تغییر معنادر توپوگرافی یا اقدام مشابهی که بهره برداری کشاورزی را منتفی و جهت گیری غیرکشاورزی را غالب کند مشروط بر آن که اقدام در اراضی مشمول قانون و بدون مجوز کمیسیون انجام شده باشد. جرم غالباً مطلق و در ماهیت آنی تلقی می‌شود و تحقق اقدام مؤثر برای وقوع آن کفایت دارد هرچند استمرار بهره برداری غیرکشاورزی می‌تواند در شدت پاسخ اداری و کیفری و در توصیف استمرار مؤثر باشد. تشخیص زراعی یا باغی بودن عرصه و نیز احراز ظهور در تغییر کاربری موضوعی و فنی است و بر نقشه های رسمی کاربری و محدوده ها، سوابق ثبتی، پاسخ های استعلام و نظریات کارشناسان رسمی استوار می‌گردد.

عنصر معنوی با علم متعارف مرتکب به ماهیت زراعی یا باغی عرصه و آگاهی به فقدان مجوز کمیسیون یا بی اعتنائی به اظهارهای مرجع بخشی احراز می‌شود. دفاع های قابل استماع شامل اشتباه موضوعی معقول نسبت به ماهیت عرصه یا اتکای مشروع به مجوز ظاهراً معتبر صادره از مرجع صالح تا حدی است که عیب یا بطلان آن برای شخص متعارف قابل تشخیص نبوده باشد. تکرار پس از اخطار رسمی، تغییر شبانه وضعیت یا استفاده از واسطه برای دور زدن فرایند استعلام از قرائن قوی بر تعدد و علم محسوب می‌شود. ضرورت اقتصادی شخصی مانند نیاز به مسکن فی نفسه رافع مسئولیت کیفری نیست مگر در چهارچوب استثنای مصرح یا پس از اخذ مجوز کمیسیون که ضرورت را در معنای نهادی و نوعی احراز می‌کند.^{۱۰}

از حیث اجرا و بازدارندگی، ماده ۱۰ قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها تکلیف می‌کند که مرجع بخشی عملیات را فوراً متوقف و مراتب را به مرجع قضایی اعلام کند و نیروی انتظامی نیز پس از اعلام رسمی مکلف به جلوگیری از ادامه عملیات است و قلع و قمع و اعاده به وضع سابق با حضور نماینده مرجع قضایی به وسیله مأموران جهاد کشاورزی قابل انجام می‌باشد. ماده ۸ نیز صدور هرگونه مجوز ساخت یا ارائه خدمات زیربنایی مانند آب و برق و گاز و تلفن را منوط به تایید کمیسیون کرده و تخلف از این قاعده را مشمول مسئولیت کیفری و اداری قرار داده است. قانون به منظور پرهیز از جرم انگاری بی مورد فعالیت های مولد، برخی کاربری های پشتیبان تولید کشاورزی مانند گلخانه، دامداری، مرغداری و پرورش آبزیان را با رعایت ضوابط از شمول تغییر کاربری خارج یا مشمول تسهیلات دانسته و تشخیص این موارد را در صلاحیت همان کمیسیون قرار داده است.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها با سه لایه مکمل شامل مجوزمحوری کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، ضمانت اجرای کیفری نسبی و متناسب در ماده ۳ با تشدید در تکرار و اختیارات اجرایی فوری در ماده ۱۰ قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به علاوه انسداد مسیرهای اداری و خدماتی در ماده ۸، قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها

^۹ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات ۱۳۸۵»

^{۱۰} رشنوادی محمدحسن، پشنگ پور محمد، درویش علیرضا «تحلیل و بررسی جرم تغییر کاربری غیر مجاز اراضی زراعی و باغها» ناشر: حقوق پویا (تهران اول بهار ۱۴۰۴)

ترکیب کیفی و اداری کارآمدی را برای صیانت از منافع عمومی، امنیت غذایی و محیط زیست فراهم می‌کند و با سلب منفعت نام شروع و افزایش قطعیت کشف و اجرای فوری، بازدارندگی مؤثر را محقق می‌سازد و در عین حال نسبت خود را با نظام شهرسازی و مقررات عام کیفی به صورت دقیق حفظ می‌نماید.

۴-۲- احداث بنای غیرمجاز در حریم آثار ملی

احداث بنای غیرمجاز در حریم آثار ملی، از منظر حقوق کیفی ایران، عنوانی مستقل و مبتنی بر حمایت ویژه از تمامیت مادی آثار ثبت شده است. مبنای قانونی این حمایت ابتدا در بند «ب» ماده ۶ قانون راجع به حفظ آثار ملی ۱۳۰۹ (ممنوعیت عملیات در مجاورت آثار ملی در صورتی که سبب تزلزل بنیان یا تغییر صورت اثر شود) با ضمانت اجرای جزای نقدی مقرر شد، سپس با الحاق بند ۳ ماده ۱۲۷ مکرر به قانون مجازات عمومی ۱۳۴۷ به کیفر حبس یک تا سه سال ارتقا یافت و نهایتاً در ماده ۵۶۰ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ تثبیت گردید. این سیر تقنینی نشان می‌دهد قانون‌گذار در حوزه میراث فرهنگی از پاسخ صرفاً اداری و مالی به پاسخ کیفی بازدارنده حرکت کرده و حمایت کیفی از تمامیت کالبدی اثر را مقدم داشته است. قلمرو حمایتی و شرط مداخله کیفی منوط به انجام عملیات در حریم مصوب اثر ثبت شده و تحقق نتیجه مجرمانه یعنی تزلزل بنیان یا تغییر صورت خود اثر است. تعیین حریم ماهیت اداری دارد و به موجب مصوبات مرجع ذی صلاح میراث فرهنگی ابلاغ می‌شود و اصل قانونی بودن اقتضا دارد احراز محدوده حریم صرفاً بر پایه همان مصوبات و نقشه‌های ابلاغی انجام شود. عنصر مادی جرم هر فعل متجسد در حریم است، مانند حفاری، گودبرداری، دیوارکشی یا احداث سازه، مشروط بر آن که نوعاً موجب تزلزل سازه یا تغییر چهره اثر گردد. صرف ایجاد مزاحمت یا برپایی کارگاه ساختمانی بدون تأثیر بر پایداری یا هیئت اثر برای تحقق عنوان کیفی کفایت نمی‌کند. از حیث سببیت باید ارتباط متعارف و قابل انتساب میان عملیات و لطمه فیزیکی احراز شود، مانند ترک‌زایی، نشست، تخریب جزئی تزیینات اصیل یا دست‌اندازی به عناصر سازه‌ای. تفسیر مضیق «تغییر صورت» نیز اقتضا دارد لطمه صرفاً منظرین پیرامونی، مانند کاستن از ارزش بصری اثر بر اثر بنای بلندمرتبه در مجاورت بدون اثبات اثر سوء بر کالبد اثر، مشمول ماده ۵۶۰ محسوب نشود و در چنین مواردی ابزارهای اداری و شهرسازی از قبیل توقف، اصلاح و قلع بنای مغایر با ضوابط ارتفاعی و منظر فرهنگی به کار رود، مگر آن که با نظر کارشناسی ثابت شود عملیات مزبور به هیئت یا پایداری خود اثر نیز لطمه وارد کرده است.

عنصر معنوی متضمن سوءنیت عام یعنی علم یا قابلیت علم به حریم بودن محل و پیش‌بینی‌پذیری لطمه و نیز اراده انجام عملیات است. قرائن احراز علم شامل درج تعهد رعایت ضوابط حریم در پروانه ساختمانی، استعلام‌های انجام شده، اخطارهای کتبی و مکاتبات رسمی با مرجع میراث است. دفاع‌های قابل استماع عبارت است از اشتباه موضوعی معقول در حدود حریم ابلاغی یا اتکای مشروع به مجوز ظاهراً معتبر مرجع صالح تا جایی که عدم اعتبار برای حرفه‌مند متعارف قابل تشخیص نبوده باشد؛ در مقابل استمرار عملیات علیرغم اخطار یا انجام کار در شب و ایام تعطیل از قرائن قوی بر تعدی یا بی‌احتیاطی فاحش است.^{۱۱}

استاندارد اثبات تابع اصل برائت و تفسیر مضیق قواعد کیفی است. ادله لازم معمولاً شامل مصوبات و نقشه‌های رسمی حریم ابلاغی به ذی‌نفع، گزارش‌های کارشناسی تخصصی در مرمت ابنیه تاریخی، عمران و ژئوتکنیک درباره میزان و منشأ لطمه، مستندات میدانی زمان‌دار مانند تصاویر، ترک‌نگاری و قرائت‌های نشست و نیز مکاتبات و اخطارهای اداری است. در فقدان نتیجه یعنی لطمه فیزیکی بالفعل، توسل به عنوان کیفی موضوع ماده ۵۶۰ دشوار است و مسیرهای اداری توقف عملیات و الزام به تمهیدات حفاظتی مقدم خواهد بود.

از حیث نسبت‌ها و تداخل صلاحیت، ماده ۵۶۰ جایگزین سازوکارهای اداری میراث فرهنگی یا رژیم‌های شهرسازی نیست بلکه بر آن‌ها عارض می‌شود؛ مرجع میراث علاوه بر تعقیب کیفی می‌تواند اوامر اداری توقف، اصلاح و قلع مستحدثات مغایر با ضوابط حریم و منظر را پیگیری کند و شهرداری نیز در چارچوب مقررات خود از تمدید یا ارائه خدمات جلوگیری نماید. اعمال

^{۱۱} اکبر زاده فرشید «رویکرد حقوق کیفی ایران به میراث فرهنگی» انتشارات مجد (تهران ۱۳۹۵)

هم‌زمان پاسخ‌ها باید با رعایت منع جمع مجازات‌های هم‌سنخ و تفکیک مبنای هر اقدام انجام شود. تفاوت رویکرد کیفری در حریم آثار ملی در قیاس با برخی حریم‌های فنی به سبب ماهیت بین‌نسلی، غیرقابل اعاده و غالباً غیرقابل جبران لطمه به اصالت و یکپارچگی اثر توجیه‌پذیر است، هرچند خلأ تقنینی درباره آسیب‌های عمده به منظر فرهنگی مصوب محسوس بوده و شایسته است با تعریف دقیق آستانه لطمه منظرین و سازوکار کارشناسی چندرشته‌ای تکمیل گردد.

۵-۲- دایر کردن واحد تجاری در محل غیر تجاری

دایر کردن واحد تجاری در ملکی با کاربری غیر تجاری، از منظر حقوق عمومی شهری و کیفری، بر مبنای تبصره الحاقی سال ۱۳۵۲ به ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری تحلیل می‌شود. غایت مقنن، حفظ نظم و آسایش عمومی و تضمین انطباق بهره‌برداری از املاک با طرح‌های جامع و تفصیلی است. به همین اعتبار، پس از احراز استفاده تجاری نامنطبق و طی تشریفات اداری، کمیسیون موضوع تبصره یادشده حکم به تعطیلی محل صادر می‌کند و رأی مزبور پس از ابلاغ قانونی لازم‌الاتباع است. ساختار قانون دو مرحله‌ای است: نخست پاسخ اداری در قالب تعطیلی و sealing، و تنها در صورت تمرد از رأی قطعی ابلاغ‌شده وصف کیفری فعال می‌شود. بنابراین عنصر قانونی مداخله کیفری به اصل استفاده تجاری نامنطبق تعلق ندارد، بلکه به تعدی از رأی تعطیل تعلق می‌گیرد.^{۱۲}

عنصر مادی جرم، هرگونه استفاده تجاری مؤثر پس از تعطیلی محل به موجب رأی ابلاغ‌شده است؛ از قبیل بازگشایی در واحد، عرضه کالا یا خدمات، پذیرش مشتری، نصب تابلو یا هر رفتار دیگری که ظهور در ازسرگیری فعالیت صنفی داشته باشد. این عنصر نسبت به مالک، مستأجر یا هر متصرفی که عملاً از محل بهره‌برداری می‌کند مفروض است و به شخص خاصی محدود نمی‌شود. در صورتی که تغییرات فیزیکی ساختمان نیز واقع شده باشد، رسیدگی به تخلف ساختمانی در صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ جریان می‌یابد و می‌تواند به صورت موازی با پرونده استفاده نامنطبق پیش برود، اما مبنای هر کدام باید جداگانه و با پرهیز از جمع بی‌ضابطه ضمانت‌اجراهای هم‌سنخ اعمال شود.

عنصر معنوی با علم یا قابلیت علم مرتکب به وجود و مفاد رأی تعطیل و اراده ادامه فعالیت احراز می‌شود. ابلاغ قانونی رأی، الصاق رونوشت در محل، اظهارهای کتبی شهرداری و صورت‌جلسه‌های پلمب قرائن مثبت علم به شمار می‌آیند. دفاع‌های قابل استماع محدود به اشتباه موضوعی معقول درباره قلمرو رأی، مانند محدود بودن رأی به بخشی از ملک، یا اتکای مشروع به تصمیم مؤثر بعدی مرجع صالح، مانند لغو یا تعدیل رأی به نحو معتبر ابلاغ‌شده، است. صرف طرح اعتراض یا شکایت تا زمان صدور رأی مؤثر مجوز ادامه بهره‌برداری محسوب نمی‌شود مگر آنکه قرار توقف اجرای رأی صادر شده باشد.

در بُعد اثبات، استاندارد اقناع باید با اصل برائت و تفسیر مضیق قواعد کیفری جمع شود. ادله کلیدی شامل رأی مستند و مشخص کمیسیون، ادله ابلاغ، صورت‌جلسه‌های پلمب، گزارش‌های بازدید میدانی زمان‌دار شامل عکس و فیلم، قبوض و تراکنش‌های مالی و اسناد نشان‌دهنده استمرار فعالیت پس از تعطیلی و عندالاقضاء شهادت مأموران و مجاوران است. هر تردید معقول درباره تحقق استفاده تجاری پس از تعطیلی به نفع متهم تفسیر می‌شود.

نسبت این سازوکار با سایر رژیم‌ها روشن است. از حیث شهرسازی، مغایرت‌های صرفاً ساختمانی در صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰^{۱۳} است و پاسخ‌های آن ماهیت اداری دارد. از حیث صنفی، داشتن یا نداشتن پروانه کسب جایگاه خود را دارد اما پروانه صنفی در ملک با کاربری غیر تجاری مانع اجرای رأی تعطیل نیست و ادامه فعالیت پس از تعطیلی، حتی با داشتن پروانه صنفی، مصداق عنصر مادی جرم تمرد از رأی محسوب می‌شود. مسیر شکایت از رأی کمیسیون، طرح دعوا نزد دیوان عدالت اداری است و تا زمان نقض رأی یا صدور قرار تعلیق اجرا، رأی لازم‌الاجرا بوده و تمرد از آن واجد وصف کیفری است. وجرم‌انگاری در این حوزه به صورت حداقلی و بر محور تمرد از تصمیم اداری لازم‌الاتباع طراحی شده است. برای تحقق مسئولیت کیفری، زنجیره چهارگانه وجود رأی

^{۱۲} صمدی قوشچی، زیدالله «تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران: انواع تخلف، شیوه رسیدگی، اجرای آراء». تهران انتشارات جنگل، چاپ دوم. (تهران ۱۳۸۴).

^{۱۳} قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴

معتبر و قابل اجرا، ابلاغ قانونی، عدم تمکین پس از تعطیلی و استفاده تجاری مؤثر باید با ادله کافی احراز شود. این طراحی با تفکیک دقیق صلاحیت‌های اداری، صنفی و کیفری، از هم‌پوشانی ناموجه ضمانت‌اجراها جلوگیری کرده و به بازدارندگی مؤثر شهری و رعایت تناسب در پاسخ‌ها می‌انجامد.

۳- تحلیل سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی

تحلیل سیاست کیفری ایران در قبال تخلفات ساختمانی، نشان می‌دهد که این سیاست بر تلفیق پاسخ‌های اداری و کیفری استوار است و با هدف صیانت از نظم و ایمنی شهری، حقوق عمومی و خصوصی و محیط‌زیست، از مجموعه‌ای از اسناد و مقررات بهره می‌گیرد. ستون فقرات این چارچوب عبارت است از: قانون شهرداری‌ها (ماده ۱۰۰ و تبصره‌های آن؛ بند ۲۴ ماده ۵۵ و تبصره الحاقی ۱۳۵۲)، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۴ (به‌ویژه مواد ۳۴ و ۴۰ و ارجاع به «مقررات ملی ساختمان»)، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مواد ۳، ۸ و ۱۰)، قواعد کیفری عام در بخش تعزیرات (از جمله مواد ۵۶۰ و ۶۹۰) و اصول حاکم بر آیین کیفری در قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ (مواد ۲، ۱۴۳ و ۲۰) با رعایت اصول ۳۶، ۳۷، ۱۶۹، ۴۰ و ۵۰ قانون اساسی. در این چارچوب، قاعده آن است که پاسخ‌های اداری از اخطار و توقف عملیات تا جریمه و قلع و اعاده وضع اصل بوده و مداخله کیفری نقش مکمل و «آخرین راه‌حل» را در سه وضع موجه بر عهده دارد: خطر جدی برای ایمنی عمومی، ترمذ از تصمیم لازم‌الاتباع مرجع اداری و تکرار سازمان‌یافته با منفعت نامشروع بالا. قوت‌های این سیاست، در امکان «پله‌بندی واکنش‌ها» متناسب با سطح خطر، وجود مراجع تخصصی (کمیسیون ماده ۱۰۰، هیأت‌های انتظامی نظام مهندسی، کمیسیون‌های کاربری) و قابلیت سلب منفعت نامشروع نهفته است. در برابر، کاستی‌های مهمی نیز مشهود است: ابهام برخی مفاهیم کلیدی و ناهمسانی اجرای آن‌ها؛ اطاله در رسیدگی و اجرا که بازدارندگی را می‌فرساید؛ تداخل صلاحیت‌ها و گاه جمع بی‌ضابطه ضمانت‌اجراهای هم‌سنخ؛ ناهماهنگی اقتصادی جریمه‌ها با سود نامشروع و ضعف حکمرانی داده و نظارت میدانی مرحله‌ای. بر همین مبنای، نسخه بهینه سیاستی باید بر «تعریف‌گذاری واحد و طبقه‌بندی خطر» (کم/میان/پرخطر و قابل/غیرقابل اعاده) با الحاق جدول ملی تناسب ضمانت‌اجرا به مقررات ذیل ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵، «هم‌ترازی اقتصادی پاسخ» از طریق ضبط منافع نامشروع و جریمه‌های نسبی، «زمان سنج دادرسی و اجرا» (ضرب‌الاجل قانونی و دستور موقت ایمن‌سازی/توقف)، «یکپارچگی سامانه‌ها» (پیوند پروانه، کمیسیون‌ها، نظام مهندسی و ثبت)، اعمال منسجم «مسئولیت اشخاص حقوقی» (مواد ۱۴۳ و ۲۰ ق.م.ا) و «بدیل‌های ترمیمی مشروط» در تخلفات کم‌خطر استوار شود.

از منظر نویسنده، ریشه ناکارآمدی فعلی سیاست کیفری در قبال تخلفات ساختمانی بیش از آن که به «شدت مجازات‌ها» مربوط باشد، به چهار محور بنیادین بازمی‌گردد: نخست، قطعیت کشف به‌عنوان پیش شرط هر بازدارندگی مؤثر؛ دوم، سرعت و قطعیت اجرا که باید با ابزارهای فوری و قابل‌پیگیری تضمین شود؛ سوم، تعریف‌گذاری دقیق خطر برای تفکیک علمی مصادیق کم‌خطر، میان‌خطر و پرخطر و پرهیز از واکنش‌های یکسان و ناروا؛ و چهارم، هم‌ترازی اقتصادی واکنش‌ها تا سود نامشروع ناشی از تخلف به‌طور کامل بی‌اثر گردد. بر این مبنای، چارچوب مطلوب ماهیتی حداقلی و خطرمحور دارد: مداخله کیفری صرفاً در سه حالت موجه می‌شود. خطر شدید برای ایمنی عمومی، ترمذ از تصمیم لازم‌الاتباع مرجع اداری و تکرار سازمان‌یافته با منفعت نامشروع بالا و در سایر موارد، پاسخ‌های اداری سریع، قطعی‌الاجرا و مستند مقدم است. این رویکرد با اصول ۳۶، ۳۷ و ۱۶۹ قانون اساسی (قانونی بودن، برائت و منع عطف به‌ما سبق)، ماده ۲ قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ و قاعده تناسب در عدالت کیفری سازگار است و به منع جمع بی‌ضابطه ضمانت‌اجراهای هم‌سنخ نیز وفادار می‌ماند.

برای تنسيق این منطق در نظام هنجاری موجود، لازم است ضوابط ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ با یک پیوست ملی «تعریف خطر و جدول تناسب ضمانت‌اجرا» تکمیل شود تا مفاهیمی چون تخلف جزئی/اساسی، قابل اعاده/غیرقابل اعاده و خطر فوری به صورت عملیاتی تعریف و آستانه‌های ارجاع به مرجع کیفری شفاف شود. هم‌زمان، جریمه‌ها باید بر مبنای کل ارزش افزوده غیرقانونی محاسبه و ضبط تمام منافع نامشروع تصریح گردد؛ در مصادیق سازمان‌یافته، اعمال مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی وفق مواد ۱۴۳ و ۲۰ قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ با مجازات‌های تکمیلی متناسب (محرومیت از فعالیت، منع مشارکت در مناقصات، انتشار حکم) ضرورت دارد. از حیث دادرسی و اجرا، تعیین ضرب‌الاجل‌های قانونی برای

رسیدگی و ابلاغ، امکان صدور دستور موقت توقف/ایمن سازی در خطرهای جدی و اجرای الکترونیک آراء با رهگیری برخط و اتصال به خدمات شهری، قطعیت اجرا را تضمین می‌کند. در حوزه نظارت، یکپارچه سازی سامانه‌های پروانه، کمیسیون‌ها، نظام مهندسی و ثبت اسناد، به همراه بازدیدهای مرحله‌ای الزام‌آور و گزارش‌های دیجیتال زمان‌مند و مکان‌مند، کشف به‌موقع را به یک قاعده اجرایی بدل می‌سازد.

تفکیک دقیق صلاحیت‌ها میان کمیسیون ماده ۱۰۰ (مغایرت‌های فنی شهرسازی)، تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ (استفاده نامنطبق)، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهری و عناوین کیفی عام نظیر ماده ۶۹۰ باید در قالب یک پروتکل هماهنگی به صراحت تنظیم شود تا از موازی‌کاری، تعارض آرای اداری و کیفی و دو بار مجازات هم‌سنخ جلوگیری گردد. پاسخ‌ها نیز باید در امتداد زنجیره مسئولیت توزیع شوند: مالک، سازنده، پیمانکار، ناظر و شخص حقوقی هر یک به تناسب نقش و تقصیر حرفه‌ای متعارف خود پاسخ‌گو باشند و پیوند میان ضمانت‌اجراهای انتظامی نظام مهندسی و تصمیمات اداری/کیفری برقرار شود تا حلقه‌ای بی‌پاسخ نماند. در کنار رویکرد قهری متناسب، در تخلفات کم‌خطر و قابل‌اعاده، سازوکارهای ترمیمی مشروط تعهد به اصلاح با تضمین، میانجی‌گری فنی و تعلیق مراقبتی تعقیب/جریمه با موعده معین و پیامد تشدید در صورت عدم‌تمکین، می‌تواند هزینه اجتماعی را کاهش و تبعیت داوطلبانه را افزایش دهد؛ البته با رعایت دادرسی منصفانه، ابلاغ مؤثر و امکان تظلم نزد دیوان عدالت اداری.

و کلام آخر بازتنظیم سیاست کیفی از محور «شدت مجازات» به سمت «قطعیت کشف»، «سرعت و قطعیت اجرا»، «تعریف‌گذاری علمی خطر» و «بی‌اثر کردن سود تخلف» ضمن پاسداشت اصول قانونی‌بودن، براءت و تناسب هم‌بازدارندگی واقعی را تقویت می‌کند، هم عدالت اجرایی و مشروعیت مداخله کیفی را در جایگاه «آخرین راه‌حل متناسب» حفظ می‌نماید. تحقق این بسته اصلاحی شرط لازم برای کاهش معنادار تخلفات، صیانت از ایمنی و نظم شهری و ارتقای اعتماد عمومی به حاکمیت قانون در حوزه ساخت‌وساز است.

۱-۳- قوانین و مقررات مرتبط

در ایران، قوانین مختلفی برای مقابله با تخلفات ساختمانی وجود دارد. قانون شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۳۴)^{۱۴} یکی از مهم‌ترین قوانین در این زمینه است که به شهرداری‌ها اجازه می‌دهد با تخلفات ساختمانی به‌طور مستقیم برخورد کرده و سازوکارهایی برای توقف یا تخریب ساختمان‌های غیرمجاز فراهم کند. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به عنوان اصلی‌ترین منبع قانونی، به کمیسیون ماده ۱۰۰ اجازه می‌دهد که درباره تخلفات ساختمانی تصمیم‌گیری کرده و جریمه‌های مالی یا دستور تخریب صادر کند.^{۱۵} همچنین قانون مجازات اسلامی (۱۳۹۲) نیز با تعیین مجازات‌های کیفی برای متخلفان، به مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز کمک می‌کند. این قانون با تکیه بر اصول بازدارندگی، امکان تعیین جریمه‌های مالی و اعمال مجازات‌های حبس را برای متخلفان فراهم کرده است.^{۱۶}

۲-۳- نقاط قوت سیاست کیفی

با عنایت به این‌که تشدید کیفر به‌تنهایی واجد کارایی لازم برای اصلاح و پیشگیری از تخلفات ساختمانی نیست و اثربخشی بازدارندگی بیش از هر چیز به «قطعیت کشف تخلف»، «سرعت و قطعیت اجرای تصمیمات» و «تناسب واکنش با سطح خطر» مبتنی است، اقتضا دارد سیاست کیفی در این حوزه بر محور پاسخ‌های اداری سریع و قطعی‌الاجرا استوار گردد و مداخله کیفی صرفاً به‌عنوان آخرین راه‌حل و در فروض محدود دارای خطر جدی برای ایمنی عمومی، ترمذ از تصمیمات لازم‌الاتباع مرجع اداری و تکرار سازمان‌یافته با منفعت نامشروع اعمال شود. در این چارچوب، با رعایت اصول ۳۶، ۳۷ و ۱۶۹ قانون اساسی و ماده ۲ قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲، لازم است اولاً سازوکارهای توقف عملیات، قلع و اعاده وضع و پلمب، همراه با ابلاغ مؤثر و قابلیت رهگیری الکترونیک، بدون تأخیر اجرا شود؛ ثانیاً برای بی‌اثر ساختن

^{۱۴} قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴

^{۱۵} قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴، ماده ۱۰۰

^{۱۶} قانون مجازات اسلامی، ۱۳۹۲، ماده ۶۹۰

انگیزه اقتصادی تخلف، جریمه‌ها بر مبنای کل ارزش افزوده غیرقانونی تعیین و ضبط منافع نامشروع پیش‌بینی گردد و در موارد سازمان‌یافته، مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی وفق مواد ۱۴۳ و ۲۰ قانون مجازات اسلامی با مجازات‌های تکمیلی متناسب اعمال شود؛ ثالثاً تفکیک صلاحیت میان کمیسیون ماده ۱۰۰، مرجع موضوع تبصره ذیل بند (۲۴) ماده ۵۵، مراجع کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و مرجع کیفری عام به صورت صریح تنظیم شود تا از جمع بی‌ضابطه ضمانت‌اجراهای هم‌سنخ و تعارض در آراء پیشگیری گردد؛ رابعاً نظارت مرحله‌ای مستند (گزارش‌های ناظر، مستندسازی دیجیتال زمان‌مند و مکان‌مند و امکان دستور موقت توقف/ایمن‌سازی در مخاطرات فوری) استقرار یابد؛ خامساً پاسخ‌ها در امتداد زنجیره مسئولیت بین مالک، سازنده، پیمانکار، ناظر و شخص حقوقی به تناسب انتساب و تقصیر حرفه‌ای توزیع گردد؛ و سادساً در تخلفات کم‌خطر و قابل اعاده، به جای توسل فوری به کیفر، از ابزارهای ترمیمی مشروط مانند تعهد به اصلاح با تضمین کافی و تعلیق مراقبتی تعقیب/جریمه در مهلت معین استفاده شود و در صورت عدم تمکین، قلع فوری و تشدید مالی اجرا گردد. بدین ترتیب، ضمن پاسداشت اصل قانونی بودن جرم و مجازات و اصل تناسب، بازدارندگی واقعی تقویت و مشروعیت مداخله کیفری در جایگاه «آخرین راه‌حل متناسب» حفظ خواهد شد.

۳-۳- نقاط ضعف سیاست کیفری

برای بازآرایی سیاست کیفری تخلفات ساختمانی بر مبنای نقاط ضعف، باید کاستی‌های هر یک از قوانین و نسبت آن‌ها با یکدیگر روشن بیان شود تا از تشتت رویه و بی‌اثر شدن ضمانت‌اجراها جلوگیری گردد. در لایه کیفری عام، «قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲» اگرچه چارچوب اصل قانونی بودن، قواعد اثر قانون در زمان و مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی را فراهم می‌کند، اما برای حوزه ساخت‌وساز جرم‌انگاری ویژه و یکپارچه‌ای ندارد و بیشتر باید از قواعد عام (و در عمل از کتاب پنجم تعزیرات) استفاده شود. این وضعیت باعث می‌شود پیگیری کیفری تخلفات پرخطر عمدتاً به تف‌سیرهای موسّع یا ارجاع به عناوین عام متکی بماند و مرز اداری/کیفری روشن نباشد. همچنین در اجرا، نبود راهنمای کاربردی ریسک‌محور (برای تمایز میان خطر سازه‌ای بالفعل با تخلفات کم‌خطر) و فقدان شاخص‌های عایدات‌محور برای جزای نقدی، بازدارندگی را کاهش می‌دهد.

در لایه فنی و حرفه‌ای، «قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان» با وجود تأکید بر صلاحیت حرفه‌ای، با چند ضعف ساختاری مواجه است: ضمانت‌اجراهای انتظامی ناظر و مجری در بسیاری از موارد با سطح خطر هم‌تراز نیست و حلقه اتصال تصمیمات انتظامی با دستورهای اداری شهرداری (توقف عملیات، الزام به مقاوم‌سازی) شفاف و سریع نیست؛ تعارض منافع در قرارداد ناظر و مجری با مالک می‌تواند بر کیفیت گزارش‌دهی اثر بگذارد؛ و نبود اتصال برخط سامانه‌های پروانه، نظارت و کمیسیون‌ها، کشف به‌موقع تخلف را دشوار می‌سازد. افزون بر این، معیارهای فنی لازم‌الرعایه (مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه ۲۸۰۰) به قدر کافی به طبقه‌بندی «خلاف غیراساسی/اساسی (پرخطر)» در متن قانون ترجمه نشده‌اند تا مستقیماً مبنای تصمیم حقوقی قرار گیرند.

در بُعد کاربری زمین، «قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها» با هدف حفاظت از اراضی تولیدی تصویب شده، اما چند ضعف مهم دارد: تعارض صلاحیت میان مراجع (شهرداری/جهاد کشاورزی/استانداری) و استثنائات متعدد، راه دورزدن قانون را باز می‌گذارد؛ رسیدگی‌ها در کمیسیون‌های ذی‌ربط زمان‌بر است و اجرای احکام اعاده به وضع، به‌ویژه در پروژه‌های سودآور، با تأخیر روبه‌رو می‌شود؛ و مهم‌تر از همه، جرایم و عوارض در بسیاری از موارد عایدات‌محور نیستند و متخلف با پرداخت مبالغی که نسبت به منفعت نامشروع اندک است، همچنان منتفع می‌ماند.

در حوزه میراث، تخلف «احداث بنای غیرمجاز در حریم آثار ملی» و دخل و تصرف در عرصه یا بافت‌های واجد ارزش با دو ضعف کلیدی مواجه است: تعیین، تصویب و ابلاغ دقیق حریم‌ها و ضوابط ارتفاع، نما و همجواری در همه نقاط کشور یکدست و به‌روز نیست و همین، امکان تفاسیر متفاوت و تأخیر در توقف فوری عملیات را ایجاد می‌کند؛ هزینه ارتکاب

تخلف در برابر منافع حاصل از ساخت‌وساز در محدوده‌های با ارزش، پایین است و فرآیند اعاده به وضع یا قلع بخش‌های متجاوز، طولانی و مملو از تعارض منافع (مالکیت خصوصی، ارزش ملک، منافع عمومی) است. نبود پروتکل واحد برای هماهنگی سریع میان دستگاه میراث، شهرداری و مراجع قضایی، بازدارندگی عملی را تضعیف می‌کند.

در بُعد بهره‌برداری شهری، «دائر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری» نمونه‌ای از شکاف بین نظام کاربری طرح‌های توسعه شهری و نظام مجوزدهی صنفی است. دوگانگی بین مجوز صنفی و کاربری مصوب، نبود استعلام برخط و یکپارچه میان شهرداری و اتحادیه‌ها، و امکان تداوم فعالیت تا تعیین تکلیف نهایی، باعث می‌شود پلمب‌ها و جرایم اداری عملاً به هزینه قابل پیش‌بینی کسب‌وکار تبدیل شوند و الگوی مزاحمت/خطر برای محله پابرجا بماند. در نتیجه، اقتصاد بهره‌برداری غیرمجاز برهم نمی‌خورد.

در جمع‌بندی ضعف‌ها و نسبت اصلاحی آن‌ها چنین است: قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ باید با راهنمای کاربردی ریسک‌محور و امکان تعیین جزای نقدی عایدات‌محور در جرایم شهری تکمیل شود تا فقط تخلفات پرخطر عمدی، تکراری یا همراه با تمرد کیفری شوند و از کیفری‌سازی بی‌رویه پرهیز گردد؛ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید با اتصال مؤثر به فرآیندهای اداری شهرداری و ترجمه مستقیم معیارهای فنی به آستانه‌های حقوقی «پرخطر/غیراساسی» و نیز با کاهش تعارض منافع و تقویت نظارت میدانی برخط بازرحی شود؛ قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها نیازمند تعریف روشن‌تر استثنائات، عوارض و جرایم عایدات‌محور، و سازوکار اجرای قاطع احکام اعاده است؛ در حوزه میراث، تعیین و ابلاغ یکپارچه حریم‌ها، پروتکل توقف فوری و جبران متناسب با لطمه به اصالت و تمامیت اثر ضروری است تا هزینه تخلف از منفعت فراتر رود؛ و درباره دائر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری، یکپارچه‌سازی استعلام و مجوزدهی شهرداری اتحادیه‌ها، اتصال برخط، و پیوند پلمب و جریمه با ضبط منفعت نامشروع و ممنوعیت بهره‌برداری تا اعاده کاربری لازم است. تنها با این بازآرایی هم‌زمان قوانین نام‌برده و هم‌سوسازی آن‌ها با یک منطق واحد ریسک و عایدات، می‌توان ابهام مفهومی، اطاله رسیدگی و ضعف اجرا را کاست و بازدارندگی مؤثر، عادلانه و یکنواخت را در سراسر کشور برقرار کرد.

۴- پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تخلفات ساختمانی

۴-۱. پیامدهای اجتماعی

با لحاظ افزایش مخاطرات طبیعی در شهرهای کشور، هرگونه ساخت‌وساز فاقد پروانه یا مغایر مفاد پروانه که منتهی به نقض الزامات فنی گردد، موجب افزایش ریسک‌های جانی و تهدید ایمنی عمومی می‌شود. خروج از حدود مقررات ملی ساختمان (به‌ویژه مبحث ششم «بارهای وارد بر ساختمان»، مبحث نهم «طرح و اجرای ساختمان‌های بتن‌آرمه» و مبحث بیست‌ودوم «مراقبت و نگهداری») و بی‌اعتنایی به آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله، از حیث حقوق عمومی، «خطر بالفعل» برای جمعیت شهری ایجاد می‌کند و به‌موجب ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، اتخاذ تصمیمات فوری نظیر دستور توقف عملیات و الزام به اصلاح فنی را توجیه می‌نماید.

۲-۴ تداوم ساخت‌وسازهای غیرمجاز، به‌ویژه در سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، سبب نابرابری در دسترسی به خدمات عمومی (آب، برق، گاز، راه) و تحمیل بار اضافی بر شبکه‌های شهری می‌گردد. این وضعیت با اختلال در نظم عمومی شهری و کاهش کیفیت زندگی شهروندان ملازمه دارد و اقتضا دارد مراجع ذی‌ربط، وفق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و در چارچوب اصول کلی مندرج در قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ (از جمله اصل قانونی بودن جرم و مجازات و ضرورت تناسب)، نسبت به توقف بهره‌برداری و اعاده وضعیت قانونی اقدام نمایند.

۳-۴ تبدیل رویه‌ای تخلفات به جریمه‌های ثابت و قابل پیش‌بینی، موجب فرسایش اعتماد عمومی و تقویت ذهنیت

قانون‌گریزی می‌شود. از این‌رو، در مقام سیاست‌کیفری کارآمد، افزایش «قطعیت کشف» و «قطعیت اجرا» از طریق ضرب‌الاجل‌های رسیدگی و اجرای آرا، اتصال برخط فرایند پروانه‌بازدید-کمیسون و اعمال محدودیت‌های خدماتی تا اجرای کامل رأی، ضرورت دارد^{۱۷}.

۴-۴. پیامدهای اقتصادی

تخلفات ساختمانی، هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم گسترده‌ای بر بودجه‌های شهری و ملی تحمیل می‌کند؛ از جمله هزینه‌های تخریب یا مقاوم‌سازی اجباری، رسیدگی اداری قضایی و اصلاح شبکه‌های زیربنایی. این هزینه‌ها، منابع مصروف توسعه شهری و بازآفرینی را می‌کاهد و به «فرصت‌سوزی بودجه‌ای» می‌انجامد.

نقض ضوابط تراکم، تغییر کاربری غیرمجاز و اضافه‌سطح، به ایجاد «ارزش افزوده غیرقانونی» برای متخلف منجر می‌شود و با برهم‌زدن تعادل بازار زمین و مسکن، مزیت نام‌صفانه ایجاد می‌کند. به‌منظور برهم‌زدن اقتصاد تخلف، بایسته است منطق ضمانت‌اجرا از جریمه‌های ثابت به «الگوی عایدات‌محور مبتنی بر خطر» انتقال یابد؛ به‌نحوی که جزای نقدی متناسب با منفعت نام‌شروع تحصیل شده (پس از کسر هزینه‌ها) و تعدیل شده با ضریب خطر (سازه‌ای، مکانی و رفتاری) تعیین گردد و در تکرار یا ترمد، ضبط کامل منافع نام‌شروع مورد حکم قرار گیرد. این جهت‌گیری با ظرفیت‌های عام قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ (تقسیم‌بندی درجات تعزیرات و امکان مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی) جمع می‌شود.

۴-۵. پیامدهای فرهنگی

ساخت‌وساز یا دخل‌وتصرف بدون مجوز در عرصه و حریم آثار ثبت شده و بافت‌های تاریخی-فرهنگی، موجب لطمه به اصالت و تمامیت کالبدی و منظر شهری می‌گردد. برابر قانون حفظ آثار ملی و قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی و فرهنگی، هرگونه اقدام مغایر ضوابط حریم، متضمن توقف فوری عملیات، اعاده به وضع و حسب مورد، قلع قسمت‌های متجاوز و پیگیری کیفری ویژه است. معیار سنجش در این حوزه «خطر برای اصالت/تمامیت» بوده و صرف مترژ یا تعداد طبقات ملاک کافی محسوب نمی‌شود.

توسعه بهره‌برداری‌های مغایر کاربری (نظیر دائر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری) و تکثر نماها و الحاقات نامتجانس، به تضعیف سیمای شهری و کاهش هویت مکانی و حس تعلق شهروندان می‌انجامد. در این موارد، اختیارات شهرداری در تعطیلی، پلمب و اعاده کاربری باید با نظام مجوزدهی صنفی به‌نحو برخط و منسجم اعمال گردد تا منافع حاصل از بهره‌برداری غیرمجاز قطع شود.

۴-۶. تحلیل حقوقی و پیوند با سیاست کیفری (راهکارهای مقتضی)

الف) ستون کیفری عام: قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، با تثبیت اصل قانونی بودن و قواعد اثر قانون در زمان و پیش‌بینی مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی، بستر مداخله کیفری هدفمند را صرفاً در موارد پرخطر عمده، تکراری یا همراه با ترمد فراهم می‌کند. در غیر این صورت، تقدم با پاسخ‌های اداری و ترمیمی است.

ب) ستون اداری شهری: ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها سازوکار توقف عملیات، رسیدگی و صدور رأی را مقرر داشته است؛ با توجه به ابهام‌های مفهومی (از قبیل «بناهای غیرمجاز» و «تخلفات جزئی») و اطاله محتمل در فرآیند، اقتضا دارد آیین‌نامه تف‌سیری منطبق با مقررات ملی ساختمان تصویب شود و ضرب‌الاجل‌های رسیدگی و اجرا (SLA) به‌صراحت تعیین گردد.

ج) معیار فنی لازم‌الرعایه: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۴ و مقررات ملی ساختمان، معیارهای عینی

^{۱۷} پایاب، مهسا؛ صیاف، هیوا «واکای زمینه‌ها و دلایل تخلفات ساختمانی در شهرها،

تشخیص «خلاف غیراساسی» از «خلاف اساسی/پرخطر» را فراهم می‌کنند. ترجمه مستقیم این معیارها به آستانه‌های حقوقی و اتصال تصمیمات انتظامی حرفه‌ای (ناظر، طراح و مجری) به اوامر اداری (توقف، مقاوم سازی) برای تحقق بازدارندگی ضروری است.

د) کاربری اراضی کشاورزی: در موارد تغییر کاربری بدون مجوز در اراضی زراعی و باغ‌ها، به موجب قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مسیر اختصاصی توقف، اعاده و جریمه باید موازی با مسیر شهری و بدون تعارض صلاحیت‌ها تعقیب شود.

ه) میراث فرهنگی: در «احداث بنای غیرمجاز در حریم آثار ملی»، به استناد قوانین میراث، توقف فوری عملیات، اعاده به وضع، و در صورت ورود لطمه مؤثر، پیگیری کیفری ویژه اعمال می‌شود؛ هماهنگی فوری میان دستگاه میراث، شهرداری و مرجع قضایی باید به موجب پروتکل مشترک تضمین گردد^{۱۸}.

و) بهره‌برداری مغایر کاربری: در «دائر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری»، لازم است نظام صدور و کنترل مجوز صنفی با اطلاعات کاربری مصوب (طرح‌های توسعه شهری) برخط یکپارچه گردد و اعمال تعطیلی/پلمب و جریمه‌های عایدات محور تا اعاده کاربری استمرار یابد.

۴-۷. نتیجه حقوقی

با توجه به مراتب فوق، پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تخلفات ساختمانی، ضرورت استقرار سیاست کیفری «حداقلی مبتنی بر خطر و متناسب» را تأیید می‌کند؛ بدین معنا که:

در تخلفات پرخطر سازه‌ای، دستور توقف فوری، الزام به ارزیابی و اصلاح فنی و در صورت تکرار یا تمرد، ارجاع کیفری هدفمند (با لحاظ مسئولیت اشخاص حقوقی) اعمال شود.

در تخلفات کم‌خطر یا موارد ناشی از قصور غیر فاحش، پاسخ اداری سریع، اعاده به وضع و جبران خسارت مقدم باشد. ۳) تمامی موارد، منطبق تضمین اجرا از «جریمه ثابت» به «ضبط منفعت نامشروع و جریمه عایدات محور تعدیل شده با خطر» منتقل گردد و اجرای رأی، به تعلیق خدمات شهری و محدودیت‌های ثبتی گره بخورد تا بازدارندگی مؤثر حاصل شود.

نتیجه گیری و پیشنهادها

نتیجه گیری

نظر به مجموعه مقررات حاکم بر حوزه ساخت‌وساز شهری، از جمله ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های مربوط، قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ (مشمول بر اصول قانونی بودن جرم و مجازات، اثر قانون در زمان، اصل تناسب و مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی)، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و مقررات ملی ساختمان (از جمله مباحث ششم، نهم و بیست‌ودوم) و آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله، قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، قوانین و ضوابط میراث فرهنگی (از جمله قانون حفظ آثار ملی و قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی)، و نیز مقررات مرتبط با بهره‌برداری‌های صنفی (از جمله قانون نظام صنفی کشور) محرز است که سیاست کیفری موجود در قبال تخلفات ساختمانی، علی‌رغم اتکای آن به پشتوانه‌های قانونی متعدد، در مقام اجرا با چالش‌های اساسی مواجه است. اهم چالش‌ها بدین شرح است:

الف) ابهام مفهومی و تشتت رویه در تعریف و تمییز «بی‌پروانگی»، «خلاف غیراساسی»، «خلاف اساسی/پرخطر» و

^{۱۸} تبعات و راهکارهای پیشنهادی. گزارش نظارتی تحلیل نظام مسائل اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، «مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی»، (۱۴۰۲)

«بهره‌برداری مغایر» (از جمله دایر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری) که به آراء متعارض و اجرای ناهماهنگ انجامیده است؛

(ب) اطلاع رسانی و اجرای آراء در سازوکار ماده ۱۰۰ و مسیرهای موازی، که امکان تکمیل پروژه‌های غیرمجاز و کاهش بازدارندگی را فراهم می‌سازد؛

(ج) ناکافی بودن بازدارندگی اقتصادی به سبب اتکای غالب به جرایم نقدی ثابت و نامتناسب با منفعت نامشروع حاصل از تخلف؛

(د) ضعف نظارت میدانی و فقدان هم‌افزایی نهادی مؤثر میان شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی، مراجع متولی میراث فرهنگی، وزارت جهاد کشاورزی، نیروی انتظامی و مرجع قضایی، خصوصاً در مراحل «توقف فوری»، «اعاده وضع» و «اجرا».

با وجود این، چارچوب حقوقی موجود ظرفیت کافی برای گذار به سیاست کیفری «حداقلی مبتنی بر خطر و تناسب» را فراهم می‌آورد؛ بدین توضیح که مداخله کیفری هدفمند صرفاً در مواجهه با تخلفات پرخطر عمدی، تکراری یا مقرون به‌تمرد اعمال شود و در سایر موارد، پاسخ‌های اداری، فنی و ترمیمی با قاطعیت و فوریت اجرا گردد. اتخاذ چنین رویکردی، ضمن صیانت از حقوق عمومی و محیط‌زیست شهری، از کیفری سازی غیر ضرور نیز جلوگیری می‌کند. به‌منظور ارتقای کارآمدی و عدالت محوری سیاست کیفری در قبال تخلفات ساختمانی، اقدامات تقنینی، تنظیمی و اجرایی زیر، به‌صورت رسمی پیشنهاد می‌شود:

(الف) اصلاحات تقنینی و تنظیم‌گری

(۱) تصویب «پیوست نفسیری» ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، منطبق با مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه ۲۸۰۰؛ مشتمل بر تعریف‌های شفاف از «بی‌پروانگی»، «خلاف غیراساسی» (فاقد اثر بر اعضای باربر، پایداری، تخلیه ایمن و شبکه‌های شهری) و «خلاف اساسی/پرخطر» (مخدوش‌کننده مقاومت/پایداری یا واقع در حریم شبکه‌های حیاتی، معابر، گسل‌ها و سیلاب‌دشت‌ها)، و نیز «بهره‌برداری مغایر» از جمله دایر کردن واحد تجاری در محل غیرتجاری.

(۲) جایگزینی منطق «عایدات محور مبتنی بر خطر» به‌جای جرایم ثابت؛ تعیین جزای نقدی متناسب با «منفعت نامشروع تحصیل شده (پس از کسر هزینه‌ها) × ضریب خطر (فنی/مکانی/رفتاری)»، و پیش‌بینی ضابط کامل منافع نامشروع و محرومیت‌های تبعی در موارد تکرار یا تمرد؛ در هماهنگی با اصل تناسب و درجات تعزیرات در قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ و امکان اعمال مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی.

(۳) تبیین نسبت و تقدم قوانین موازی: (الف) اعمال موازی قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده‌ها (توقف، اعاده، جریمه)؛ (ب) تقدم قواعد میراث فرهنگی در عرصه/حریم آثار ملی و بافت‌های تاریخی-فرهنگی با معیار «خطر برای اصالت/تمامیت» و اعمال توقف فوری، اعاده و عندالافتضا قلع و پیگیری کیفری ویژه؛ (ج) رسیدگی انتظامی قانون نظام مهندسی نسبت به قصور حرفه‌ای ناظر/مجری/طراح هم‌زمان با اوامر اداری توقف و الزام به مقاوم‌سازی؛ (د) یکپارچگی برخط نظام صنفی با کاربری مصوب برای مهار بهره‌برداری‌های مغایر.

(۴) نهادینه‌سازی پاسخ‌های جایگزین و عدالت ترمیمی: پیش‌بینی تعلیق/تعویق اجرای مجازات در تخلفات کم‌خطر، مشروط به اجرای کامل تعهدات اصلاحی، اعاده وضع و جبران خسارت ذی‌نفعان؛ ایجاد سازوکار «میانجی‌گری شهری» برای حل و فصل اختلافات خرد و قابل‌اصلاح.

(۵) پیش‌بینی سازوکار بازنگری مستمر و به‌روزرسانی مقررات، متناسب با شرایط اقتصادی-اجتماعی و فناوری‌های نوین، به‌منظور کاهش انگیزه‌های مالی تخلف و ارتقای کارآمدی اجرا.

(ب) سامان‌دهی اجرایی و نظارتی

۶) دیجیتالی سازی چرخه «پروانه-بازدید کمیسیون اجرا»: ایجاد سامانه یکپارچه برخط برای ثبت و رهگیری پرونده‌ها، استعلامات، آراء و اجرای احکام؛ فعال سازی نقاط کنترل مرحله‌ای (فونداسیون/اسکلت/سقف) و صدور «دستور توقف مرحله‌محور» در تخلفات پرخطر.

۷) تعیین ضرب‌الاجل‌های رسیدگی و اجرا (SLA): مهلت‌های قاطع برای ارجاع، صدور رأی بدوی و تجدیدنظر و اجرای رأی؛ گره‌زدن اجرای رأی به تعلیق خدمات شهری و محدودیت‌های ثبتی تا اعاده/اصلاح کامل.

۸) تقویت نظارت میدانی با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین (پهپاد، GIS و سامانه‌های پایش هوشمند) و استقرار ضابطان آموزش دیده با اختیار صدور «دستور توقف فوری» در مخاطرات آشکار؛ تدوین چک‌لیست ایمنی کارگاه و برنامه بازدید دوره‌ای.

۹) انعقاد پروتکل الزام‌آور همکاری بین‌سازمانی میان شهرداری‌ها، قوه قضاییه، نیروی انتظامی، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی، وزارت میراث فرهنگی و وزارت جهاد کشاورزی، با محورهای: توقف فوری، ارجاع صحیح، اعاده وضع، اجرای قاطع و تبادل برخط داده‌ها.

پ) آگاهی‌بخشی و حل‌وفصل اختلاف

۱۰) توسعه آموزش و فرهنگ سازی: برگزاری برنامه‌های آموزشی مستمر برای مهندسان، پیمانکاران، مالکان و مدیران پروژه درباره الزامات فنی و پیامدهای حقوقی؛ انتشار «راهنمای کاربردی صدور پروانه، کنترل و اجرای آراء» برای عموم.

۱۱) استقرار سازوکارهای حل‌وفصل غیرقضایی: تشویق به استفاده از میانجی‌گری و داوری شهری در تخلفات جزئی و قابل‌اصلاح، به‌منظور کاهش بار قضایی و تسریع در اعاده وضعیت قانونی.

اجرای بسته پیشنهادی فوق، با اتکاء هم‌زمان به قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ (برای کیفری سازی هدفمند و پاسخ‌گویی اشخاص حقوقی)، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مقررات ملی ساختمان (برای سنجش عینی خطر و الزام‌های فنی)، قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (برای توقف و اعاده در خارج از محدوده‌ها)، قوانین میراث فرهنگی (برای صیانت از اصالت/تمامیت در عرصه/حریم آثار) و ابزارهای شهرداری و قانون نظام صنفی (برای مهار بهره‌برداری‌های مغایر)، سیاست کیفری را از جرمه‌محوری کم‌اثر به حکمرانی ریسک‌محور متناسب، یکپارچه و پاسخ‌گو منتقل می‌کند و به کاهش معنادار تخلفات، حفظ نظم و ایمنی شهری و صیانت از منافع عمومی می‌انجامد.

Iran's criminal *policy* for construction violations

Abstract

This study explains and evaluates Iran's criminal policy toward construction violations with the aim of preserving urban order and safety and preventing unauthorized building. The core question is to delineate the justified scope of criminalization and to identify an optimal mix of penal responses and preventive measures, consistent with justice and proportionality. Using a descriptive–analytical method based on documentary sources, the assessment framework draws on contemporary criminology and three criteria: “necessity,” “justice,” and “balance of interests.” The findings indicate that criminalization is warranted when a violation poses a serious risk to public interests, private rights, or structural safety; accordingly, distinguishing between low-risk and high-risk violations is essential for proportional responses. Monetary penalties alone lack sufficient deterrent effect and should be complemented by stop-work orders, disgorgement of illicit gains, and, where necessary, demolition of the structure. Strengthening administrative oversight, enhancing procedural transparency, and employing situational prevention tools increase the effectiveness of penal responses. Justice also requires that criminal rules align with moral and social norms and be enforced in proportion to the severity of risk. In sum, combining risk-based minimal criminalization with proportionate sanctions and preventive mechanisms offers an effective path to controlling construction violations and maintaining sustainable urban order.

Keywords: criminal policy; construction violations; minimal criminalization; criminal justice; urban order and safety.

منابع و مأخذ

الف: کتابها

- ۱- اکبر زاده، فرشید. (۱۳۹۵). رویکرد حقوق کیفری ایران به میراث فرهنگی. تهران: مجد.
- ۲- بیگی، جمال، و داداشی چکان، محمدمهدی. (۱۳۹۶). پیشگیری وضعی از جرایم زیست‌محیطی در ایران و اسناد بین‌المللی. تهران: خرسندی.
- ۳- رشنوادی، محمدحسن، پشنگ‌پور، محمد، و درویش، علیرضا. (۱۴۰۴). تحلیل و بررسی جرم تغییر کاربری غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها. تهران: حقوق پویا.
- ۴- صمدی قوشچی، زیدالله. (۱۳۸۴). تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران: انواع تخلف، شیوه رسیدگی، اجرای آراء (چاپ دوم). تهران: جنگل.
- ۵- گلدوزیان، ایرج. (۱۳۹۸). کلیات و مقدمه علم حقوق (چاپ پنجم). تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- ۶- گلدوزیان، ایرج. (۱۴۰۱). حقوق جزای عمومی (چاپ نوزدهم). تهران: دانشگاه تهران.
- ۷- گلدوزیان، ایرج. (۱۴۰۳). بایسته‌های حقوق جزای عمومی (چاپ بیست‌وششم). تهران: میزان.
- ۸- نمرودی، علیرضا، و خسروبیگی، امیرحسین. (۱۴۰۳). تصرف عدوانی حقوقی و کیفری. تهران: معید مهر

ب- مقالات فارسی

- ۱- پایاب، مهسا؛ صیاف، هیوا. (۱۴۰۲). واکاوی زمینه‌ها و دلایل تخلفات ساختمانی در شهرها، تبعات و راهکارهای پیشنهادی: گزارش نظارتی تحلیل نظام مسائل اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (شماره مسلسل ۱۹۲۴۴؛ کد موضوعی ۲۵۰). تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گروه عمران و شهرسازی، دفتر مطالعات زیربنایی. دسترسی در: <https://civilica.com/doc/619550>
- همچنین: <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/2062639>
- ۲- دهباشی، راضیه؛ گرگیچ، عبدالواحد؛ گلو، مسلم. (۱۴۰۱). تخلفات ساختمانی و نقش کمیسیون ماده ۱۰۰ در احقاق حقوق شهرداری‌ها. چهارمین کنفرانس بین‌المللی و پنجمین کنفرانس ملی حقوق و علوم سیاسی. دسترسی در: <https://civilica.com/doc/1581597>
- ۳- رفیعیان، علی‌اکبر؛ عبدی‌نژاد، صالح؛ شکرپیگی، علیرضا. (۱۴۰۲). مطالعه تطبیقی امکان‌سنجی جرم‌انگاری سازه‌های غیراستاندارد در حقوق کیفری ایران (با نگرشی بر قوانین کشورهای ایران، فرانسه، آلمان و ترکیه). پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۵(۳)، ۱۱. doi: 10.61838/doi.11/5,3,11/csjlp
- ۴- نعیمی، رامین؛ مالمیر، محمود؛ حیدری، مسعود. (۱۴۰۱). اصول و معیارها و بایدهای حاکم بر جرم‌انگاری در نظام حقوقی ایران. فصلنامه مطالعات میان‌رشته‌ای فقه، ۲(۸)، ۷۱-۹۸.
- نوری‌نژاد، محمدمین. (۱۴۰۲). بررسی تخلفات ساختمانی در حقوق کیفری ایران. ششمین کنفرانس بین‌المللی حقوق، روان‌شناسی، علوم تربیتی و رفتاری. دسترسی در: <https://civilica.com/doc/>

۱۷۵۷۴۰۰ پ- قوانین

- ۱- آیین‌نامه امور خلافی، مصوب ۱۳۲۴.

- ۲- قانون مجازات اسلامی ایران، مصوب ۱۳۹۲.
- ۳- قانون مجازات اسلامی، ۱۳۹۲، ماده ۶۹۰
- ۴- قانون شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۳۴.
- ۵- قانون شهرداری‌ها، ۱۳۳۴، ماده ۱۰۰.
- ۶- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، ماده ۳۴.