قانون تمديد التصاريح نوفمبر/تشرين الثاني 2010م

أسئلة متكررة

تتضمن هذه الوثيقة إجابات عن الأسئلة المتداولة حول قانون تمديد التصاريح لأنه يؤثر على التصاريح الصادرة عن مؤسسات الولاية. وليس المقصود هنا تقديم إرشادات فيما يتعلق بالتصاريح الصادرة عن إحدى البلديات.

ما هو قانون تمديد التصاريح؟
صدر قانون تمديد التصاريح بموجب المادة 173 من الفصل 240 من قوانين عام 2010م. والغرض من هذا القانون هو تعزيز نمو فرص العمل والانتعاش الاقتصادي على المدى الطويل، ويعزز قانون تمديد التصاريح هذا الغرض بأن جعل هناك تمديدًا تلقائيًّا لمدة عامين لبعض التصاريح والتراخيص المتعلقة باستخدام الممتلكات العقارية أو تطويرها. مع استثناءات محدودة، يمدد القانون تلقائيًا، لمدة عامين أي تصريح أو موافقة كانت "سارية أو موجودة" خلال الفترة المؤهِّلة التي تبدأ في 15 أغسطس/آب 2008م وتمتد حتى 15 أغسطس/آب 2010م، بعد تاريخ انتهاء صلاحية هذا التصريح أو تلك الموافقة.

ما هي أنواع الموافقات التي يسري عليها هذا القانون؟
يسري هذا القانون على الموافقات التنظيمية الصادرة عن الجهات المحلية أو الإقليمية أو الحكومية التي تتعلق باستخدام العقارات أو تطويرها. ومصطلح "الموافقة" مصطلح شامل يشمل أي تصريح أو شهادة أو ترخيص أو شهادة أو تحديد أو إعفاء أو فرق أو تنازل أو تصريح بناء أو موافقة أخرى أو تحديد للحقوق، وأي أمر، باستثناء أوامر التنفيذ.

هل يقتصر سريان هذا التمديد على التصاريح التي تصدرها الولاية؟
لا، فهذا التمديد يسري على جميع التصاريح الصادرة عن أي جهة على مستوى البلديات أو المستوى الإقليمي أو الحكومي.

يشير هذا القانون إلى قائمة من القوانين. فهل يشمل هذا القانون الموافقات بموجب قوانين أخرى؟
نعم. صحيح أن تعريف "الموافقة" يتضمن قائمة معينة من القوانين، إلا أنها ليست قائمة حصرية لجميع القوانين المتأثرة بهذا القانون. ومن ثم فهذا القانون ينطبق على جميع الموافقات التنظيمية المتعلقة باستخدام العقارات أو تطويرها، باستثناء تلك المستثناة صراحة.

هل هناك أي أنواع من الموافقات مستثناة من هذا القانون؟
نعم. الموافقات التالية مستثناة صراحةً، ومن ثم لا يشملها هذا القانون:

- التصاريح أو الموافقات الصادرة عن الحكومة الفيدرالية، أو عن طريق إحدى مؤسسات الولاية الصادرة بموجب القانون الاتحادي
- التصاريح الصادرة بموجب الأقسام 20 إلى 23 من الفصل 40ب
- موافقات الصيد وصيد الأسماك وتربية الأحياء المائية الصادرة عن قسم مصايد الأسماك والحياة البرية بموجب الفصل 131
- أوامر التنفيذ.

هل تعتبر أنشطة ما قبل التطوير موافقات؟
لا، فاستخدام العقارات أو تطويرها أمر يتعلق بالمباني أو الإنشاءات، أو أعمال الموقع المرتبطة على وجه التحديد بتطوير المباني أو الإنشاءات، وليس بالأعمال التي تمارَس قبل التطوير مثل تنظيف النفط أو المواد الخطرة. صحيح أن مثل هذه الإجراءات قد تعتبر شرطًا مسبقًا لجعل الممتلكات العقارية مناسبة للاستخدام أو التطوير، ولكن أنشطة ما قبل التطوير التي تنفَّذ تنفيذًا مستقلا خارج سياق مشروع تطوير أكبر لا يشملها هذا القانون.

قانون تمديد التصاريح نوفمبر/تشرين الثاني 2010م

هل يسري هذا القانون على حقوق الملكية الممنوحة لأطراف ثالثة لاستخدام العقارات المملوكة للولاية؟
لا، لا يسري هذا القانون على حقوق الملكية الصادرة عن الكومنولث بصفتها مالكة للأرض، ومن ثم لا ينطبق على حقوق الارتفاق وعقود الإيجار وتراخيص استخدام الممتلكات (باستثناء الحد الذي قد يسمح به الترخيص باستخدام الملكية أو تطوير الممتلكات، كما هو الحال في حالة الترخيص الصادر بموجب الفصل 91 أو تصريح قطع الرصيف)، *و/أو* قيود الحفظ أو القيود الزراعية.

هل التمديد لمدة عامين تلقائي؟
نعم. التمديد لمدة عامين الذي يسمح به القانون تلقائي، أي أنه حدث بقوة القانون. لا يحتاج صاحب التصريح ولا الجهة التي أصدرته إلى اتخاذ أي إجراء لتنفيذ التمديد.

هل يتطلب التصريح أو الموافقة التي مُدِّدت بموجب القانون أي مراجعة إضافية؟
لا، ما لم يكن التصريح أو الموافقة بموجب شروطها تتطلب إجراء مزيد من المراجعة عندما تكون سارية خلال الفترة المؤهِّلة. التصاريح أو الموافقات الصادرة قبل الفترة المؤهِّلة وتكون سارية في أي وقت خلال الفترة المؤهِّلة، والتصاريح أو الموافقات الصادرة خلال الفترة المؤهِّلة تخضع للمراجعة وهي صالحة لمدة عامين إضافيين من تاريخ انتهاء الصلاحية الأصلي.

ما هو تاريخ انتهاء الصلاحية الجديد؟
تاريخ انتهاء الصلاحية الجديد هو سنتان من التاريخ الذي يمثل نهاية المدة القانونية للتصريح أو الموافقة. على سبيل المثال التصريح الذي انتهت صلاحيته في 1 سبتمبر/أيلول 2009م قد تجدد الآن، وستنتهي صلاحيته في 1 سبتمبر/أيلول 2011م.

هل يتعين على جهات الإصدار إصدار إشعارات كتابية بالتمديد لحاملي الموافقات؟
لا، لا يتطلب القانون من الجهات التي أصدرت التصريح تقديم إشعار كتابي بالتمديد، ولا يحتاج صاحب الموافقة إلى إشعار كتابي بتمديد تصريحه أو موافقته. ومع ذلك يجوز للجهة التي أصدرت التصريح نشر إشعار عام للقانون على موقعها الإلكتروني، ويجوز لها إصدار إشعار قياسي بأهلية التمديد لحاملي الموافقات الذين يطلبون مستندًا للتمويل أو لأغراض أخرى.

هل يسري هذا القانون على رخص البناء؟
نعم. أي تصريح بناء صادر أو ساري المفعول في الفترة ما بين 15 أغسطس/آب 2008م و15 أغسطس/آب 2010م قد مُدِّد لمدة عامين من التاريخ الذي كان من المقرر فيه انتهاء صلاحية التصريح.

هل يسري هذا القانون على القرارات أو الشهادات أو التنازلات الصادرة بموجب قانون السياسة البيئية في ولاية ماساتشوستس؟
نعم. الشهادات الصادرة بموجب قانون السياسة البيئية في ولاية ماساتشوستس مذكورة بشكل محدد في تعريف "الموافقة" الوارد في القانون. ولذلك فالشهادات التي صدرت أو كانت سارية المفعول بين 15 أغسطس/آب 2008م و15 أغسطس/آب 2010م ستُمنح عامين إضافيين، فمبدأ "انقضاء المدة" لن يصبح ساريًا أو موجودًا لأغراض هذا القانون. ويحفظ القانون صراحةً للجهة التي أصدرت التصريح حق تعليق الموافقة أو إلغائها وفقًا لشروط الموافقة نفسها أو القانون أو اللوائح التي صدر منها التخويل.

هل يسري هذا القانون على التصريح الذي انتهت صلاحيته قبل الفترة المؤهِّلة، ولكن مُدِّد من قبل الجهة التي أصدرت التصريح؟
نعم، بشرط أن يؤدي التمديد إلى أن يكون التصريح "ساريًا" خلال الفترة المؤهِّلة؛ إذا كان طلب التصريح معلقًا ولكن لم يُمنح خلال الفترة المؤهِّلة، فإنه لم يكن "ساريًا أو موجودًا" لأغراض القانون. على سبيل المثال التصريح الذي كان من المقرر أن تنتهي صلاحيته في 31 يناير/كانون الثاني 2007م، ولكن مُدِّد بشكل قانوني لمدة ثلاث سنوات من قبل الجهة التي أصدرت التصريح (حتى 31 يناير/كانون الثاني 2010م)، سيصير الآن بحيث تنتهي صلاحيته في 31 يناير/كانون الثاني 2012م.

إذا قامت الجهة بتمديد تصريحي خلال الفترة المؤهِّلة، بحيث كان لدي تصريحان صالحان لنفس المشروع، فهل سيمدَّدان كلاهما؟
في حين أنه من الممكن تمديد كلا التصريحين من الناحية الفنية، إلا أنهما سيسريان معًا بشكل متزامن، بحيث يكون تمديد التصريح الثاني لمدة عامين هو الموعد النهائي المعمول به. على سبيل المثال إذا كان من المقرر أن تنتهي صلاحية تصريحك في 15 أغسطس/آب 2009م، وتقدمتَ بطلب للحصول على تمديد لمدة عام واحد حتى 15 أغسطس/آب 2010م وحصلتَ عليه، فسيكون الموعد النهائي لتصريحك الجديد هو 15 أغسطس/آب 2012م.

هل يمكن لجهة من الجهات إلغاء أو تعليق التصريح أو الموافقة لتجنب التمديد لمدة عامين؟
لا، يجب أن يكون لدى الجهة التي أصدرت التصريح سبب مستقل تسمح به شروط التصريح أو القانون أو اللائحة لإلغاء التصريح أو تعليقه.

هل يسمح القانون بتجديد التصاريح التي انتهت صلاحيتها خلال الفترة المؤهِّلة حيث رُفض بالفعل طلب التمديد أو التجديد؟
نعم. ويحفظ القانون للجهة المعنية حقوقًا بعينها في تعليق الموافقة أو إلغائها. فحتى لو رُفض طلب التمديد مسبقًا فسيجدَّد التصريح أو الموافقة بموجب هذا القانون. ومع ذلك فالجهة التي أصدرت التصريح تحتفظ بحقها في إلغاء التصريح أو تعديله إلى الحد الذي يسمح به التصريح الأساسي أو السلطة القانونية أو التنظيمية.

هل يمكن للجهة التي أصدرت التصريح أن تشترط التمديد لتصحيح المشاكل و/أو الأخطاء و/أو تغييرات المشروع منذ انتهاء صلاحية التصريح؟
لا، فالتمديد تلقائي ولا يمكن وضع أي شروط على التمديد. فهذا القانون يغير تلقائيًا تاريخ انتهاء الموافقة المؤهِّلة. يجب أن يتوافق أي عمل يتم بموجب تصريح أو موافقة ممتدة مع معايير الأداء الحالية.
ومع ذلك يجوز للجهة التي أصدرت التصريح تعديل شروط التصريح أو الموافقة الموسعة إذا كانت السلطة القانونية أو التنظيمية الأساسية تسمح بهذا التعديل.

هل يمكن للجهة التي أصدرت التصريح تعديل التصريح أو الموافقة لتصحيح المشاكل و/أو الأخطاء و/أو تغييرات المشروع منذ انتهاء فترة التصريح؟
نعم. يحفظ القانون للجهة التي أصدرت التصريح حقها في تعديل الموافقة إذا كانت السلطة القانونية أو التنظيمية الأساسية تسمح بالتعديل لتصحيح المشاكل أو الأخطاء أو التغييرات في المشروع. يجب أن يتوافق أي عمل يتم بموجب تصريح أو موافقة ممتدة مع معايير الأداء المطبقة على التصريح كما تم منحه في الأصل أو مُدِّد مسبقًا.

هل يمكن للجهة التي أصدرت التصريح اتخاذ إجراءات تنفيذية لمعالجة عدم الامتثال؟
نعم. يحفظ هذا القانون للجهة التي أصدرت التصريح سلطة التنفيذ.

هل يؤثر القانون على التخفيف المطلوب كشرط للحصول على التصريح الذي حصلت عليه؟
لا، فجميع الشروط التي تنطبق على التصريح أو الموافقة الممددة تظل سارية بموجب هذا القانون.

هل تغيَّرَ أيُّ شيء آخر غير تاريخ انتهاء تصريحي أو موافقتي بموجب هذا القانون؟
لا، يخضع التصريح أو الموافقة لنفس الشروط الموضوعية التي كانت مطبقة عند إصداره من قبل الجهة، باستثناء أن أي مواعيد نهائية مؤقتة يحددها التصريح تمُدَّد لمدة عامين. يمكن تعديل التصاريح أو الموافقات بموجب نفس الشروط التي كانت مضمنة في الأصل في التصريح أو الموافقة أو المسموح بها بموجب القانون أو اللوائح الأساسية.

إذا كان العمل بموجب تصريح أو موافقة يتطلب تصاريح أخرى، فهل تمدد تلقائيًا أيضًا؟
إذا كانت هذه التصاريح أو الموافقات مشمولة بالقانون وصدرت أو أصبحت سارية بالفعل خلال الفترة المؤهِّلة، فستمدد هي الأخرى.

إذا وقع صاحب الموافقة في مخالفة فهل هذا القانون يمدد التصريح أو الموافقة؟
نعم، ولكن يمكن للجهة التي أصدرت التصريح اتخاذ إجراءات التنفيذ المناسبة في حالة وقوع مخالفة. ولا يغير هذا القانون الأحكام الموضوعية الأخرى للتصريح أو الموافقة، أو سلطة الجهة التي أصدرت التصريح التي صدر بموجبها.

ماذا لو كان هناك تصريح صدر خلال الفترة المؤهِّلة ولكنه كان مرهونًا باستئناف إداري؟
لا يمدَّد التصريح أو الموافقة التي كانت في انتظار الاستئناف القضائي خلال الفترة المؤهِّلة لأنها ليست تصريحًا أو موافقة نهائية ومن ثم فهي ليست "سارية أو موجودة". ومع ذلك إذا تم حل الاستئناف الإداري الذي حال دون تفعيل التصريح أو الموافقة وصدر تصريح نهائي خلال الفترة المؤهِّلة، فهو تصريح ساري المفعول أو موجود ويستحق التمديد لمدة عامين. إذا تم حل الاستئناف الإداري وصدر تصريح نهائي بعد الفترة المؤهِّلة، فلا يُمنح التصريح النهائي تمديدًا لمدة عامين.

ماذا لو صدر التصريح خلال الفترة المؤهِّلة ولكنه الآن في انتظار الاستئناف القضائي؟
كما هو الحال مع أي تصريح في انتظار الاستئناف القضائي، فإنه يخضع لقرار المحكمة النهائي. إذا كان التصريح المؤهل للتمديد قيد الاستئناف، وأيدت المحكمة التصريح، فسيكون التصريح مؤهلاً للتمديد. وليست هناك حاجة للتمديد إذا أبطلت المحكمة التصريح.

ماذا لو صدر تصريح خلال الفترة المؤهِّلة ولكن قُدِّم طلب إلى المحكمة ولم يصدر قرار المحكمة بتأييد التصريح إلا بعد الفترة المؤهِّلة؟

نظرًا لأن التصريح صدر خلال الفترة المؤهِّلة، فقد كان ساريًا أو موجودًا خلال الفترة المؤهِّلة ومؤهلاً للتمديد.

هل هناك أي سبب يجعل التصريح أو الموافقة التي مُدِّدت بموجب القانون غير قابلة للتمديد فيما بعد وفقًا للقوانين واللوائح التي تنطبق على هذا التصريح أو تلك الموافقة؟
لا، ستخضع هذه التصاريح لأي حكم موضوعي من القوانين أو اللوائح الأساسية.

هل يمكن لصاحب الموافقة رفض التمديد؟

لا، إذا كان القانون ينطبق على تصريح أو موافقة فسيمُدِّد تلقائيًا. ومع ذلك يمكن لصاحب الموافقة التنازل عن موافقته بموجب نفس الشروط والأحكام الخاصة بهذا التصريح أو الموافقة بحيث لا ينطبق عليها هذا القانون.

ما هي نسخة قانون البناء الحكومي (780 CMR) التي يخضع لها المشروع بموجب تصريح ممتد؟
يجب أن ينفَّذ المشروع وفقًا لإصدار قانون بناء الولاية الذي صدر بموجبه التصريح.

مع العلم أن تصاريح الفصل 408 مستثناة من هذا القانون، فهل التصاريح التي لا يشملها الفصل 40B المرتبطة بمشروع من هذا النوع (مثل تصاريح الأراضي الرطبة، وما إلى ذلك) تعد ممتدة؟
نعم. لا تمدَّد سوى التصاريح الصادرة بموجب الأقسام 20 إلى 23 من الفصل 40B. وتمدَّد جميع التصاريح الأخرى المرتبطة بالمشروع.

هل تمدَّد مخصصات الدفع الخاضعة للفصل 40R أو تسترد مدفوعات حوافز تقسيم المناطق؟
لا/ فهذا القانون لا ينطبق إلا على استخدام العقارات أو تطويرها، ولا يمدد مدفوعات الحوافز الخاصة بالفصل 40R.