

قانون اراضی شهری مصوب ۲۷/۱۲/۱۳۶۰

با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۰۵/۱۱/۱۳۶۵

ماده ۱ - برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و بمنظور جلوگیری از بورس بازی روی زمین بصورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه‌ها به بخشهای تولیدی زیر بنائی (کشاورزی و صنعتی) می‌باشد با استفاده از اجازه مورخ ۱۹ / ۷ / ۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مد ظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانونگذاری لازم در این موارد دانسته‌اند، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده می‌شود.

ماده ۲ - اراضی شهری زمینهای است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.

ماده ۳ - اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد .

ماده ۵ - کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۲۲ / ۱۱ / ۱۳۵۷ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و این قانون به اختیار دولت درآمده یا در می‌آید و در وثیقه می‌باشند آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۶ - کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۸ در اختیارشان گذاشته می‌شود تا عمران و احیاء کنند و در صورت عدم عمران و احیاء حق مذکور ساقط و زمین به دولت باز می‌گردد.

تبصره ۱- در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده‌اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

تبصره ۲- به دارندگان اینگونه اسناد عادی در مناطق جنگزده که بعلت موقعیت منطقه در مهلت‌های مقرر موفق به تشکیل پرونده و در نتیجه تأیید اسناد عادی خود نشده‌اند، اگر چه زمین آنها به تملک دولت در آمده باشد، مهلت داده می‌شود پس از اعلام سازمان زمین شهری ظرف مدت دو ماه جهت تأیید سند عادی خود به مراجع صالحه دادگستری مراجعه نمایند، مهلت مذکور در هر شهر بایستی پس از تأیید عادی بودن وضع شهر از سوی وزارت کشور اعلام گردد و شهرهای مشمول این تبصره را نیز وزارت مذکور تعیین خواهد کرد. به کسانی که زمین آنها به تملک دولت در آمده و فاقد خانه و زمین دیگر در محدوده شهر و شهرکها باشند، دولت زمینی در حد نصاب مقرر از اراضی تملک شده واگذار و چنانچه اراضی مورد بحث به طرحها و پروژه‌هایی اختصاص یافته باشد که امکان واگذاری عین زمین به مالک اولیه وجود نداشته باشد، عوض آنرا واگذار می‌نماید. (اصلاحی مصوب ۲۲/۱۲/۱۳۶۴)

ماده ۷- کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد.

ماده ۸- مالکان اراضی بایر شهری میتوانند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در سراسر کشور فقط زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر محل وقوع زمین حداکثر تا ۱۰۰۰ متر مربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آئیننامه اجرایی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب مینماید و زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت.

تبصره ۱- مالکین اراضی مشاعی هر یک میتوانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل دیگری، نباشند (باستثنای همسر) که در این صورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده می‌شود. طریقه افراز و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آئیننامه اجرایی خواهد بود.

تبصره ۲- کسانی که به حکم مواد شش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می‌شوند در صورتیکه مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۸ باشد فقط میتوانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل دیگری باشند (به استثنای همسر) یک اجازه عمران صادر می‌گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره ۳- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت سایر شرایط مندرج در این قانون بلا مانع است.

تبصره ۴- شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب این قانون بموجب اسناد رسمی مالک زمینهای باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره‌برداری از زمین خود را دارا می‌باشند و زمینهای مزاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

تبصره ۵- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) زمین می‌باشد.

ماده ۹- مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت با شهرداری ها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت میتواند بجای زمینهای که مساحت آنها بیش از سه هزار متر مربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد بفروشنده واگذار کند.

تبصره ۱- مقررات این قانون نسبت به زمینهای تملکی قبلی دولت و بانکها که تمام یا قسمتی از بهای آن را پرداخت نکرده‌اند نیز قابل اجرا است .

تبصره ۲- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه یا عدم دسترسی به مالک پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و با وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائممقامی مالک سند انتقال را امضاء مینماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

قانون تفسیر مواد ۹ و ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب ۰۵/۱۱/۱۳۶۵

ماده واحده - ۱ - اقدامات دولت در مورد کلیه زمین‌هایی که در اجرای ماده ۹ قانون اراضی شهری مصوب ۲۷/۱۲/۱۳۶۰ مجلس شورای اسلامی اعم از موات و بایر و دایر در محدوده ی قانون تملک و واگذار یا تعهد شده، از زمان اجرای قانون مذکور تا پایان مهلت آن قانون معتبر و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده، فاقد اعتبار است.

۲ - اقدامات مذکور در مورد زمین‌هایی که به نحو فوق در همان مهلت تملک شده و در اختیار دولت است، لکن تاکنون واگذار نشده نیز معتبر بوده و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده فاقد اعتبار است.

ماده ۱۰ - از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

تبصره ۱ - شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۲ - اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف می‌شود، لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهر سازی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد .

تبصره ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آئیننامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران می‌باشد.

تبصره ۱- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۲- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می‌گردد.

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئیننامه اجرائی خواهد بود. تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است. دادگاه نسبت به اعتراض مدعی خارج از نوبت رسیدگی کرده و حکم صادره قطعی است.

ماده ۱۳- تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی و هیئتهای پنج نفری بطریقی است که در آئیننامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴- از تاریخ تصویب این قانون هر گونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یا هر گونه نقل و انتقالات بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود، از زمین مزبور خلع ید شده و آثار تجاوز رفع می‌گردد و مرتکبین و واسطه‌ها و اشخاصی که در این اعمال دخالت داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بمدت پنج سال از انجام هر گونه معاملات اموال غیر منقول در سراسر ایران محروم می‌شوند.

ماده ۱۵- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها باید این متجاوزین را به دادسرا و دادگاههای صالحه معرفی و از اراضی مورد تصرف و تجاوز با دخالت مستقیم قوای انتظامی رفع تصرف و تجاوز نموده و بر حسب مورد در اختیار دولت یا شهرداریها قرار دهد.

ماده ۱۶- هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آئیننامه اجرایی مواد این قانون را که بتصویب هیئت دولت خواهد رسید، تهیه و به اجرا بگذارد.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و چهارده تبصره در جلسه روز پنجشنبه بیست و هفتم اسفند ماه یکهزار و سیصد و شصت بتصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی