

قانون زمین شهری

ماده ۱- به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن بعنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون بتصویب میرسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجراء است.

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

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت میباشد.

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

ماده ۵- اراضی دایر زمینهای است که آنها احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور میباشد .

ماده ۶- کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را بنام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۲۲ / ۱۱ / ۱۳۵۷ توسط دولت واگذار شده باشد .

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه میباشند و بموجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در میآیند آزاد تلقی میشوند 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 ۷ - کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته میشود تا در مهلت مناسبی که در آئیننامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز میگردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۵/ ۴/ ۱۳۵۸ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلتهای مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئیننامه اجرائی این قانون تعیین میشود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه میباشد .

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون بدلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایر شهری تأمین نماید. مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است بمنظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند.

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت امور مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان‌سازی مسکونی.

ب - ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد بوسیله وزارتخانه‌ها و شهرداریها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره ۱ - در صورت مراجعه مالک یا مالکین زمینهای بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداریها به زمین مالک میتواند پس از عمران و آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲ - مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا ششدانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداریها بشرح این ماده است مشروط براینکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده و اگذار نماید.

تبصره ۳ - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهداء و مفقودالائرها و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی دولتی بصورت عوض و اگذار میگردد.

تبصره ۴ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی 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 شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

تبصره ۵ - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی

شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند 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 بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار میگیرد.

تبصره ۶- در صورت استتکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداریها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفصلا حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت میباشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار میگردد.

تبصره ۷- دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره‌های این ماده تملک نمایند.

تبصره ۸- زمینهای دایری که دولت یا شهرداریها در کلیه شهرها و شهرکها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداریها.

تبصره ۹- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین میگردد.

تبصره ۱۰- در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است بجای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها در اختیار دارد معادل ارزشی زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید.

تبصره ۱۱- این ماده و تبصره‌های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۹/ ۷/ ۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته‌اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرکهای سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء خواهد بود.

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

تبصره ۱- اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲- 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 عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۳- اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی بعنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار میگیرد لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴- 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 طبق آئیننامه اجرائی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱- تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها» به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۲- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۳- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمتهای منطقه‌ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار میگردد نحوه

وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و بصورتی اخذ میگردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده میشود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵- وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرای مفاد این ماده و ایجاد شهرها و شهرکها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه میتواند نسبت به تشکیل شرکتهای عمرانی و ساختمانی راساً و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکتهای به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات بعهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد.

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت راه و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲» (مصوب ۳/۱۱/۱۳۷۰)

ماده واحده - وزارت راه و شهرسازی مکلف است نظریه خود را در تشخیص نوع زمین، اعم از آنچه تا کنون صادر نموده و به آن اعتراض نشده یا آنچه بعداً صادر می‌نماید به مالکین اعلام نماید. مهلت حق اعتراض از تاریخ اعلام سه ماه تعیین می‌گردد. در صورت عدم دسترسی یا استنکاف مالک از دریافت نظریه، بایستی طی دو نوبت بفاصله ده روز نظریه مذکور در روزنامه کثیرالانتشار آگهی، تا سه ماه از تاریخ آخرین آگهی، مدعیان می‌توانند اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نمایند، در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مذکور تشخیص، قطعی و لازم الاجراء است.

تبصره ۱- دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی‌گردد.

تبصره ۲- ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۲۲/۱۱/۱۳۵۷ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته‌ها و دفاتر خانه‌سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳ - هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته میشود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون «اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» مصوب ۳۱/۴/۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی رفتار میشود .

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.
تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

ماده ۱۵ - هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

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

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون میباشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آئیننامه اجرائی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و بتصویب هیأت دولت برساند. شهرهای مشمول ضرورت:

۱ - تهران

۱۷ - گرگان

۲ - اصفهان

۱۸ - نجف آباد

۳ - تبریز

۱۹ - آمل

۴ - شیراز

۲۰- رجائی شهر

۵- اهواز

۲۱- بابل

۶- باختران

۲۲- خوی

۷- رشت

۲۳- قائمشهر

۸- اردبیل

۲۴- بوشهر

۹- کرج

۲۵- بهبهان

۱۰- اراک

۲۶- قرچک

۱۱- قزوین

۲۷- مهاباد

۱۲- اسلام شهر

۲۸- میاندوآب

۱۳- خرم آباد

۲۹- ورامین

۱۴- بروجرد

۳۰- مهرشهر

۱۵- دزفول

۳۱- الیگودرز

۱۶- ساری

۳۲- ملایر

- ۳۳-آبادان
۳۴-خرمشهر
۳۵-سوسنگرد
۳۶-بستان
۳۷-هویزه
۳۸-اسلامآباد
۳۹-ایلام
۴۰-مهران
۴۱-دهلران
۴۲-قصر شیرین
۴۳-پل ذهاب
۴۴-گیلانغرب
۴۵-نفتشهر
۴۶-سومار
۴۷-بانہ
۴۸-مریوان
۴۹-سردشت
۵۰-پیرانشهر
۵۱-نقده
۵۲-اشنویه
۵۳-بوکان
۵۴-سقز
۵۵-دیواندره
۵۶-کامیاران
۵۷-قروه

۵۸ - مریوان

۵۹ - ایوان غرب

۶۰ - شوش

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و بیست و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریورماه یکهزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱/۷/۱۳۶۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری

مصوب ۲۴/۳/۱۳۷۱

هیات وزیران در جلسه مورخ ۲۴/۳/۱۳۷۱ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۹۶۲۷ مورخ ۲۱/۱۱/۱۳۷۰ وزارت مسکن و شهرسازی ، و به استناد ماده (۱۷) قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶ - آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری را با اصلاحات زیر تصویب نمود:

فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمینها

ماده ۱ - منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می شود - عموماً یاد شده در ماده) ۱۴۱ (قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمینهاست. عملیاتی از قبیل شخم غیر مسبوق به احیا، تحجیر، ریختن مصالح در زمین ، حفر چاه و نظایر آن ، عمران و احیا محسوب نمی گردد.

تبصره - تناسب میزان زمین عمران و احیا شده با در نظر گرفتن مساحت زیر بنا، مساحت کل زمین و فضای عمومی آن یا سطح زیر کشت ، آیش و سایر تصرفاتی که با در نظر گرفتن مفاد این ماده ، عمران و احیا محسوب می شود، طبق دستورالعملهای صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۲ - منظور از اراضی دایر موضوع قانون ، برای تملک و زمینهای کشاورزی مندرج در ماده (۵) قانون و این آیین نامه ، زمینهایی است که بهره برداری غالب از آنها، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغها و تاسیساتی که عرصه آنها متناسب با اعیانی باشد، نمی گردد.

تبصره - اراضی دایر کشاورزی ایستگاههای تحقیقاتی متعلق به وزارت کشاورزی و همچنین اراضی دایر مزروعی دانشکده های کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستانهای کشاورزی که مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی باشد، از شمول زمینهای دایر موضوع قانون مستثنا می باشد. وزارت کشاورزی مکلف است فهرست ایستگاههای فوق را با ذکر میزان زمینها، نوع تاسیسات ، محل وقوع و سایر مشخصات لازم ، ظرف سه ماه جهت تایید به وزارت مسکن و شهرسازی ارایه نماید.

ماده ۳ - تعریف مسکن مناسب موضوع ماده (۷) قانون و ضوابط آن به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است که به موجب دستورالعملی ضوابط آن را تهیه و جهت اجرا ابلاغ می نماید.

ماده ۴ - منظور از استفاده از مزایای مواد (۶) و (۸) قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ عبارت است از:
الف - اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری

ب - عمران و احیا در زمین، بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادی.

ماده ۵ - مهلت عمران زمینهای موات ، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلان رأی کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می باشد.

تبصره - در مواردی که صدور مجوز عمران ، از نظر قانونی غیر مقدور یا ممنوع باشد، مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می شود و در خصوص زمینهای مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می گیرد، احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین به وسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آیین نامه می باشد.

فصل دوم - مقررات تشخیص زمینها

ماده ۶ - کلیه مراجعی که به نحوی از انحا در ارتباط با زمینهای شهری ، اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند، ملزم و موظفند قبل از هر گونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند، مگر اینکه با توجه به سایر مواد

آیین نامه ، نوع زمین مشخص و معین باشد. چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک ماه ، پاسخ استعلام مراجع یاد شده در این ماده را ندهد، مراجع مزبور می توانند راساً اقدام نمایند.

تبصره - اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) می توانند راساً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

ماده ۷ - مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد، با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب - در صورت وجود نقشه هوایی - تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت در مواردی که راساً قصد تملک دارند، آخرین استعلام ثبتی یا صورت مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه را به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی پس از بررسی مدارک و رسیدگی به شرح دستورالعمل مربوط، یک نسخه نقشه امضا شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع درخواست کننده ، ارسال می کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در وزارت مسکن و شهرسازی بایگانی می شود. نظریه وزارت مسکن و شهرسازی که نسبت به یک زمین یا ملک صادر شده ، برای موارد مراجعه بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد، ضروری نمی باشد.

ماده ۸ - موارد زیر غیر موات تلقی می شود، مگر آنکه خلاف آن بنا به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی ثابت شود:

الف - پلاکهایی که طبق مقررات برای آنها به عنوان نصاب مالکانه پروانه ساختمانی صادر شده یا بشود.

ب - پلاکهایی که مساحت زمین آنها تا ۳۰۰۰ متر مربع بوده و مربوط به واحدهای مسکونی ساخته شده یا هر گونه مستحدثات باشد. مشروط بر دارا بودن هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تاریخ ۵ / ۴ / ۱۳۵۸ باشد:

۱ - اسناد مالکیتی که به عنوان هر گونه مستحدثات ، صادر شده یا تحت این عنوان مورد نقل و انتقال قرار گرفته و در ستون انتقالات قید مستحدثات شده باشد.

۲- گواهی پایان کار یا مفصفا حساب نوسازی شهرداری یا سطح شهر یا گواهیهای مالیاتی از قبیل مفصفا حساب یا گواهی ارث، مشروط بر آنکه در اسناد و گواهیهای یاد شده تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر واحد ساختمانی یا مسکونی یا مستحدثات است

۳- سند رسمی اجاره به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان

۴- پلاکهایی که به تشخیص شهرداری محل، قبل از تاریخ اجرای مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمانی در شهر محل وقوع ملک به صورت ساختمان یا مستحدثات درآمده باشد.

ج- در صورتی که اسناد انتقال مربوط به پلاکهایی باشد که به عنوان ساختمان مورد معامله وزارتخانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی یا شهرداریها و موسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد.

د- پلاکهایی که قبل از تاریخ ۵/ ۴/ ۱۳۵۸ به صورت تاسیساتی از قبیل مستحدثات صنعتی، ورزشی جایگاههای فروش مواد نفتی، کارگاهها، گاراژها، توقفگاهها و انبارهای مسقف، اماکن درمانی، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و خدمات عمومی و تاسیسات مشابه باشد، مشروط بر آنکه مساحت زمین آنها از سه هزار متر مربع بیشتر نبوده و دارای پروانه رسمی کسب یا ساختمان یا گواهی پایان کار باشند.

ه- ذکر وجود ساختمان در مرحله صدور آخرین مفصفا حسابهای نوسازی و مالیاتی در کلیه موارد بالا، حسب مورد توسط سازمان مربوط، ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۹- به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمینها به دولت از طریق توافق واگذاری قطعاتی از زمینهای تملک شده مالکین به اقربای نسبی طبقه اول آنان که فاقد واحد مسکونی و زمین باشند، با اولویت بلامانع است

فصل سوم - نحوه خرید و تملک زمینها

ماده ۱۰- در مورد زمینهای موات که در اختیار واجدین شرایط موضوع ماده (۷) قانون قرار گرفته و بعداً مورد نیاز طرحی باشد، دستگاه مجری طرح مکلف است نسبت به واگذاری زمین عوض یا پرداخت قیمت عادلانه آن اقدام نماید.

ماده ۱۱- برای تملک زمینهای بایر و دایراز سوی دولت و شهرداریها و کلیه دستگاههایی که طبق قانون ، حق خرید و تملک دارند، رعایت ضوابط زیر ضروری است

الف - دستگاه تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تامین شده باشد.

ب - بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک زمین را تایید نماید.

ج - وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تامین زمین مناسب را از زمینهای موات و دولتی در آن شهر اعلام نموده باشد.

د - در شهرهایی که دارای طرحهای مصوب شهری است ، کاربری زمین مورد نیاز، منطبق با طرح باشد.

ماده ۱۲- تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر یا دایر و میزان آن برای احداث واحدهای مسکونی یا واگذاری زمین جهت احداث مسکن و سایر نیازهای مربوط به آنها و همچنین تطبیق میزان زمینهای معوض مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که با در نظر گرفتن اراضی موات و دولتی ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام ، اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره - تشخیص زمینهای مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها در شهرهای یاد شده در قانون با دستگاه مربوط است.

ماده ۱۳- در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک ، مشخص نباشد ، دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک ، نقشه محدوده را بر روی نقشه های هوایی - در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد - به اداره ثبت محل ارسال می نماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه ، مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک را براساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده ، به مرجع تملک کننده ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلان محدوده مورد نظر، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند و به طور کلی ، در تمام موارد مندرج در تبصره (۶) ماده (۹) قانون ، ضمن تودیع بهای زمی مورد تملک به صندوق ثبت سند انتقال ، حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء می گردد تا

در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیاتها و هزینه های تعلق گرفته ، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.

تبصره ۱- چنانچه مالک یا مالکین درخواست زمین عوض خارج از محدوده مورد عمل این قانون بنمایند و امکان واگذاری وجود داشته باشد، پس از انتخاب زمین و رضایت مالک یا مالکین به اخذ آن اداره ثبت مبلغ تودیع شده را به مرجع تملک کننده مسترد می نماید تا زمین عوض واگذار شود.

تبصره ۲- ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداریها و سایر سازمانهای ذی ربط، سند تجمیعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمناً در بر گیرنده معابر، مسیلهها، انهار متروک ، حریمها، موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالک - از نظر مقررات ثبتی - نیز باشد، طبق مقررات مربوط صادر نمایند. در صورتی که در محدوده مورد تجمع زمین موات یا ملی شده وجود داشته باشد، سند مالکیت تجمیعی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صادر می شود.

تبصره ۳- در کلیه مواردی که زمینهایی در طرحهای مصوب دولتی و شهرداری قرار می گیرد و گواهی عدم امکان تامین زمینهای مورد نیاز طرح از زمینهای دولتی و موات دریافت شده باشد، باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هر گونه نقل و انتقال این گونه زمینها تا انجام مراحل تملک ، حداکثر ظرف مدت هجده ماه از تاریخ اعلام ، به اداره ثبت خودداری گردد. همچنین مراتب باید به شهرداری محل نیز جهت رعایت مقررات قانونی ظرف مزبور اعلام شود.

تبصره ۴- دستگاههای مجری طرح موظفند در کلیه موارد، یک نسخه از آگهی تملک خود را به اداره اوقاف محل و آستان قدس رضوی ارسال دارند. عدم ارسال مدارک برای سایر متولیان و آستانه ها رافع مسوولیت ادارات اوقاف و متولیان در اجرای این امر نمی باشد.

ماده ۱۴- در صورتی که در محدوده اعلان شده برای تملک ، زمین وقفی وجود داشته باشد - اعم از اینکه به اجاره واگذار شده یا نشده باشد - ادارات اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی ، نظریه خود را به دستگاه مجری طرح اعلام کنند و حداکثر ظرف یک ماه ، نقشه زمین وقفی و مشخصات آن را ارایه دهند تا حسب مورد نسبت به اجرای آن قسمت از طرح که در زمینهای وقفی است ، از

سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجازه به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین ، ضمن رعایت مقررات و غبطه موقوفه و با مصالحه واگذار و طرح اجرا گردد.

تبصره - به منظور جلوگیری از تضييع حقوق اوقاف ؛ سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمینهای اوقافی خود را در هر شهر به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند.

ماده ۱۵ - مالکینی که در اجرای تبصره (۱) ماده (۹) قانون برای تعیین تکلیف زمینهای خود در شهرهای موضوع ماده یاد شده مراجعه می نمایند، باید درخواست خود را با نقشه و مشخصات کامل زمین به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها تسلیم نمایند تا آن وزارتخانه ، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاههای مختلف و طرحهای خدمات عمومی شهری و شهرداریها از لحاظ نیازهای خود موضوع را بررسی و شهرداریها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک سال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ متقاضی را بدهند. کلیه دستگاههای ذی ربط مکلف به همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی می باشند. در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری عوض آن اقدام می نماید و در صورت اعلام عدم نیاز، چنانچه براساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد، مالک می تواند پس از آماده سازی و احداث بنا در زمینهای خود طبق مواد این آیین نامه نسبت به تفکیک و واگذاری واحدهای احداثی به متقاضیان اقدام نماید.

تبصره - در صورتی که علی رغم تکمیل مدارک لازم پس از انقضای مهلت مزبور به متقاضی پاسخ داده نشود، مالک طبق ضوابط قانونی و کاربریهای مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد.

ماده ۱۶ - مالکان زمینهای بایر و دایر با کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمینهای خود به شهرداری محل مراجعه نمایند. شهرداریها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از اینکه متقاضی از مزایای مواد (۸) و (۶) قانون اراضی شهری استفاده کرده است یا خیر، مراتب را با ذکر مشخصات کامل مالک و پلاک مورد نظر از اداره زمین شهری مربوط، استعلام و پس از وصول پاسخ در صورت عدم استفاده از مزایای یاد شده ، با رعایت سایر مقررات و اخذ تعهد رسمی مطابق فرم تنظیمی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده بیشتر از مزایای تبصره (۲) ماده (۹) قانون ، پروانه ساختمانی صادر نمایند.

تبصره ۱- در مورد زمینهایی که تملک می‌شود، چنانچه مالک یا مالکین از مزایای تبصره (۲) ماده (۹) قانون استفاده نکرده باشند، پس از تملک و تهیه طرح تفکیکی و کسر میزان زمینی که به نسبت سهم آنها در خیابانها و خدمات عمومی طرح قرار می‌گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذار می‌گردد تا برابر مقررات عمران نمایند.

تبصره ۲- منظور از عدم امکان مندرج در تبصره (۲) ماده (۹) قانون مواردی است که سهم مالکانه در طرح دستگاه تملک کننده قرار گرفته و واگذاری آن به مالک باعث بر هم خوردن طرح و عدم امکان اجرای آن گردد و جابه جایی طرح نیز مقدور نباشد. در این صورت زمینی معادل قیمت زمین تملک شده و حتی المقدور به همان میزان و حداکثر تا حد نصاب مقرر در قانون، از محل دیگری به مالک یا مالکین واگذار می‌گردد. تشخیص این امر با دستگاه تملک کننده است.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی ضوابط چگونگی عمران اراضی مازاد بر حد نصاب مالکانه موضوع قسمت آخر تبصره (۲) ماده (۹) قانون را به نحوی که موجب تشویق در توسعه احداث مسکن باشد، حداکثر ظرف سه ماه تهیه و جهت اجرا ابلاغ می‌نماید.

ماده ۱۷- در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلامانع است ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابطی وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

ماده ۱۸- وزارت کشاورزی و هیاتهای ۷ نفره واگذاری زمین، حتی الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص زمینهای موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۶۶/۷/۸ - به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای تملک کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می‌نمایند، زمین عوض معادل بهای منطقه ای زمین تملک شده در خارج از محدوده مورد عمل قانون، برای امر کشاورزی به مالکین معرفی شده، واگذار نمایند.

ماده ۱۹- ادارات ثبت مکلفند در هر مورد که زمینهایی - اعم از موات و غیر موات - به صورت ششدانگ یا مشاع براساس قانون به مالکیت دولت در می‌آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست

سایر دستگاهها - در مواردی که راساً زمینهایی غیرمواتی را با رعایت مقررات قانون و این آیین نامه تملک می نماید - نسبت به صدور سند مالکیت به شرح زیر اقدام نمایند:

۱- ابطال سند مالکیت قبلی - اعم از اینکه سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد - و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداریها به نمایندگی مراجع قانونی درخواست کننده سند.

۲- در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و براساس نظری وزارت مسکن و شهرسازی زمین، موات تشخیص داده شود، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمینهای موات و بایر بلامالک به نام دولت - مصوب ۱۳۵۴ - و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت حدود مجاورین - در صورت وجود سابقه تحدید حدود - با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد.

۳- در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشت باشد، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد - اعم از اینکه آگهی های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد - بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تعیین حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند (۱) این ماده از طرف اداره ثبت اقدام می گردد.

۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاههای دولتی یا شهرداریها براساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیرمواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده اند، ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول المالك است، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آیین نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود، مشخصات منصرف را با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود دارد - تعیین نمایند. همین صورت مجلس، مستند انجام معامله خواهد بود. پس از تنظیم سند انتقال براساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها نمایند:

الف - پس از ارایه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل ، اداره ثبت براساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی درخواست کننده - که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداریها حسب مورد صادر می نمایند.

ب - برای روشن شدن وضع پرداخت بهای زمین مورد تملک ، ادارات ثبت باید نسبت به تنظیم اظهارنامه ثبتی اقدام نمایند و علاوه بر قید نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملک کننده یا شهرداریها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند براساس صورت مجلس تنظیمی بالا در اظهارنامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آیین نامه قانون ثبت ، مبادرت به انتشار آگهی های نوبتی کنند. در صورتی که در مهلت مقرر قانونی ، اعتراضی نرسید، پس از گواهی اداره ثبت محل و اخذ مفاسد حسابهای لازم ، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می شد، ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوز دادگاههای صالح ، بهای ملک پرداخت نخواهد شد.

ج - چنانچه زمینی که موات اعلام شده دارای اعتراضی به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص نوع زمین یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذی صلاح یا تعارض ثبت یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذی صلاح یا تعارض ثبتی باشد یا در رهن و وثیقه و بازداشت بوده یا حق اعیانی و حق ریشه و کشت برای دیگران در آن قید شده باشد، ادارات ثبت مکلف به صدور سند آزاد و بدون قید بازداشت یا وثیقه و رهن و سیر قیود یاد شده ، به نام دولت به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند می باشند. در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رای قطعی از طرف مراجع قضایی ، ادارات ثبت مراجع تملک کننده با رعایت قانون و این آیین نامه حقوق محکوم له را ادا می نمایند. در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمینهای بایر و دایر نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذ گواهی از اداره ثبت محل ، از محل اعتبارات طرح تملک زمین ، مبلغ مندرج در سند وثیقه و رهن و مبلغ مورد بازداشت را پرداخت نماید و مراتب را به اداره ثبت محل اعلام کند. در صورتی که مبلغ یاد شده بیش از مبلغ مورد تملک باشد، بستانکار و مرجع بازداشت کننده می تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را براساس قوانین مربوط از مراجع ذی صلاح بنماید.

د - در صورتی که زمین مورد تملک براساس سند انتقال رسمی سابقه ثبت داشته ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورت مجلس تحدید

حدود با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود داشته باشد - اقدام نماید و بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام وزارت مسکن و شهرسازی با دستگاه تملک کننده صادر نماید. در صورتی که اشتباهی در اسناد تنظیمی پیش آید، اصلاح اسناد با تنظیم سند اصلاحی به امضای دستگاه تملک کننده و به قائم مقامی مالک یا مالکین بلامانع است و برای اینکه پرداخت وجه مورد تملک به مالک مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی های نوبتی براساس بند (ب) این ردیف اقدام می نماید در مورد زمینهای مورد تملک که سابقه ثبت و انتشار آگهی نوبتی داشته ، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده ، تعیین حدود و صدور سند مالکیت به شرح بند یاد شده صورت می گیرد. در انجام عملیات تحدید و تفکیک زمینهای موات یا خریداری شده دولت ، عدم اجرای ماده (۸۰) آیین نامه قانون ثبت و عدم حضور مالک اولیه ، مانع انجام عملیات یاد شده نخواهد بود و ادارات ثبت مکلفند برابر نقشه ارایه شده نسبت به تحدید و تفکیک ، بدون حفر پی اقدام نمایند.

۵- در مواردی که زمین براساس نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات تشخیص داده شود، ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی قبل از قطعیت نظریه مرقوم سند مالکیت آن را به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند. در صورتی که براساس رای قطعی دادگاه زمین غیرموات تشخیص داده شود، در شهرهای مشمول ضرورت براساس ماده (۹) قانون با مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرکهای کشور، تبصره هایی (۷) و (۸) ماده (۹) قانون ، قابل اجراست.

۶- مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها در مورد زمینهایی که در اجرای قانون اراضی شهری - مصوب - - ۲۷ / ۱۲ / ۶۰ موات شناخته شده یا به تملک دولت درآمده ، ولی سند مالکیت آن صادر نگردیده ، قابل اجراست.

۷- زمینهایی که مالکیت آنها در اجرای قانون لغو مالکیت موات شهری و اصلاحیه آن لغو گردیده و مراتب به دفاتر املاک ثبت اخبار و به امضای مسوول مربوط رسیده باشد، با توجه به ماده (۲۲) قانون ثبت در مالکیت دولت مستقر و سند مالکیت آن باید به نام دولت صادر شود.

۸- اسناد زمینهای مواتی که قبلاً در اختیار بنیادهای غیر دولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

۹- افراد زمینهای مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده براساس لایحه قانونی راجع به افراز مورد تصرف سازمانهای عمران اراضی شهری - مصوب ۱۳۵۸ شوری انقلاب اسلامی جمهوری اسلامی ایران - به عمل خواهد آمد و دعوت از سایر مالکین مشاعی جهت افراز، ضرورت ندارد.

۱۰- قبول تقاضای ثبت زمینهای موات از اشخاص مطلقاً ممنوع است و ادارات ثبت مکلفند قبل از پذیرش ثبت زمینها به نام اشخاص و ادامه تشریفات ثبتی زمینهای ثبت شده و افراز و تقسیم و تفکیک زمینها، موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی را اخذ نمایند.

۱۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به زمینهای موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس نظر آن وزارتخانه و رعایت مقررات مربوط اقدام نمایند.

ماده ۲۰- کلیه دستگاههای یاد شده در ماده (۱۰) قانون موظفند زمینهای خود را در اجرای ماده (۱۰) قانون در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند. ادارات ثبت مکلفند پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به ثبت انتقال ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند، اقدام نمایند. هر یک از کارکنان دستگاههای یاد شده که در تحویل زمینهای مذکور و صدور اسناد مالکیت آنها به شرح این ماده، مسامحه یا کارشکنی نمایند در اجرای ماده (۱۶) قانون متخلف محسوب شده و با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی مورد پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت. و از تاریخ درخواست وزارت مسکن و شهرسازی چنانچه ظرف دو ماه نسبت به تحویل زمین و اسناد و مدارک آن اقدام ننمایند، ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی سند مالکی جدید به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند، صادر نمایند.

تبصره ۱- صدور سند مالکیت زمینهای ملی شده یا سایر زمینهای دولت واقع در محدوده مورد عمل قانون، به نام وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تحویل و تنظیم صورت جلسه از طرف سر جنگلداریها ندارد.

تبصره ۲- در صورتی که در زمینهای یاد شده تجاوزات و تصرفاتی صورت گرفته باشد، در موقع معاینه محل با حضور نماینده سر جنگلداری یا دستگاه دارنده زمین، میزان تصرفات و تجاوزات، صورت جلسه شده و سند مالکیت کل محدوده ملی شده یا زمین دولتی مذکور بدون توجه به تجاوزات انجام شده به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد.

تبصره ۳- ملاک تقویم و ثبت بهای اراضی ملی و موات که در اجرای قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می گیرد، ارزش منطقه ای سال تعلق زمین به دولت با نمایندگی سازمان مذکور، یا آخرین ارزش منطقه ای تعیین شده منتهی به آن سال می باشد.

ماده ۲۱- در مورد زمینهای مشاعی چنانچه یک یا چند مالک مشاع در مهلت مقرر مراجعه کنند، ولی به لحاظ عدم حضور بقیه مالکین انجام معامله کل ملک مقدور نباشد، نسبت به آن تعداد از مالکین که تنظیم سند امکان ندارد، طبق مفاد قانون و این آیین نامه سند انتقال به قایم مقامی مالک یا مالکین امضاء می شود.

فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمینها

ماده ۲۲- آماده سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد که شامل موارد زیر می باشد:

الف - عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بروکف ، تسطیح و آسفالت معابر، تامین شبکه های تاسیساتی آب و برق ، جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره

ب - عملیات روبنایی مانند احداث مدارس ، درمانگاه ، واحد انتظامی ، فضای سبز، اداره آتش نشانی ، اماکن تجاری و نظایر آن.

ماده ۲۳- دستگاهها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار کننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی زمینهای آنها طبق ضوابط و تایید دستگاههای اجرایی مربوط، قبل از واگذاری انجام شده باشد.

تبصره - در صورتی که تعاونیهای مسکن قادر به انجام آماده سازی تمام زمین یا بخشی از آن باشند می توانند طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. بدیهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین ، هزینه آماده سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد.

ماده ۲۴- مالکین زمینهای دایر و بایر اعم از حقیقی و حقوقی که طبق مواد (۱۴) و (۱۵) قانون ، مجوز تبدیل و تغییر کاربری زمین خود را از وزارت مسکن و شهرسازی اخذ کرده اند و قصد تفکیک یا افراز یا تقسیم اراضی

خود را دارند، موظفند نقشه تفکیکی زمینهای خود را به ضمیمه طرحهای اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ، ارایه نمایند.

ماده ۲۵ - بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارت است از قیمت منطقه ای زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۶ - در کلیه طرحهای آماده سازی تاسیسات روبنایی مثل مدارس ، درمانگاه ، فضای سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری ، زمینهای واگذاری همان شهر، احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاههای بهره برداری کننده تحویل می شود. دستورالعمل تعیین سرانه تاسیسات روبنایی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

ماده ۲۷ - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری ، اداری و خدماتی صنفی برابر است با قیمت منطقه ای ، به علاوه هزینه های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد واگذاری این گونه قطعات ، ترتیب اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تاسیسات روبنایی ، صرف احداث تاسیسات مزبور شود.

تبصره - در احداث واحدهای انتفاعی ، مجموعه های مسکونی کارگری با وجود شرایط مساوی ، حق تقدم با تعاونیهای کارگری است.

ماده ۲۸ - واگذاری هر نوع زمین در طرحهای مصوب شهری که به توسعه یا احداث معابر و میادین اختصاص داده شده است ، ممنوع می باشد.

ماده ۲۹ - واگذاری زمین به افراد و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن و کارکنان دولت براساس ضوابط و مقرراتی است که به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی ، با رعایت قوانین و لحاظ اولویت برای کارکنان و کارمندان دولت تعیین و ابلاغ خواهد گردید.

تبصره ۱ - واگذاری زمین به سازندگان واحدهای مسکونی ، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز کسانی که آمادگی و شرایط لازم را برای سرمایه گذاری در امر تولید و احداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند؛ براساس ضوابطی است که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می شود.

تبصره ۲- انتقال قطعی اراضی واگذاری شده ، پس از ارایه گواهی پایان کار ساختمانی خواهد بود و ممنوعیت انتقال مندرج در اسناد انتقال قطعی تنظیمی به تاریخ پیش از اجرای این آیین نامه کان لم یکن تلقی می گردد.

تبصره ۳- اوراق قرارداد واگذاری یاد شده و نیز اوراق واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تامین اجتماعی به مشمولان قانون تامین اجتماعی می دهد، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری ، فاقد صورت مجلس تفکیکی است ، نماینده دستگاه واگذار کننده زمین اسناد تنظیمی را منحصراً از جهت تجویز رهن ، امضاء می نماید.

ماده ۳۰- واگذاری زمینهای شهرداریها، شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها توسط آنها به منظوری غیر از رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری ، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

ماده ۳۱- واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع موسسات یا کارگاههای تولیدی و خدماتی و محلهای کسب ، با شرایط زیر انجام می گیرد:

الف - متقاضی خدمت وظیفه عمومی را انجام داده یا دارای کارت معافیت بوده و توانایی مالی احداث ساختمان را داشته باشد.

ب - مجوز قانونی لازم را جهت دایر نمودن واحد پیشنهادی داشته باشد

ج - زمینهای واگذاری برای هر پیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرحهای شهرسازی مصوب ، و در صورت فقدان طرحهای یاد شده ، طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد.

د - حداقل پنج سال پیش از تسلیم تفضای زمین به طور متوالی در شهر محل درخواست زمین سکونت داشته باشد.

هـ - در بعضی از شهرهای محروم ، طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی رعایت شرط مدت سکونت برای متقاضی ضروری نمی باشد، مشروط بر آنکه متقاضی در شهرهای مزبور، به سرمایه گذاری در امر ایجاد واحدهای تولیدی ، صنعتی و خدماتی به جز محلهای کسب اقدام نماید.

تبصره ۱- افرادی که حرفه دیگری جز آنچه برای آن تقاضای زمین می نمایند نداشته باشند، اولویت خواهند داشت.

تبصره ۲- به منظور جذب سرمایه گذاری در نقاط محروم و کمک به امر تولید و اشتغال افراد، به شرط آنکه افراد مزبور از وزارتخانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند، ضمن اولویت اعطای زمین به این گونه افراد، از تخفیفهای مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند.

ماده ۳۲- واگذاری زمینهای داخل شهرکهای مشمول قانون «اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تامین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی» - مصوب ۶/ ۷/ ۱۳۶۰ - که در زمان اخذ مجوز شهرک، خارج از حریم استحقاقی شهرها بوده اند، طبق قانون یاد شده و آیین نامه آن انجام می گیرد.

ماده ۳۳- منظور از زمینهای متعلق به دولت، یاد شده در ماده (۱۳) قانون، کلیه زمینهایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمینهای ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیونهای مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است - اعم از اینکه به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد - نمایندگی دولت در مورد زمینهای مزبور با سازمان زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند.

ماده ۳۴- منظور از زمینهای متعلق به شهرداری - یاد شده در ماده (۱۳) قانون - کلیه زمینهایی است که طبق قوانین و مقررات به شهرداریها تعلق دارد. اعم از آنکه به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد.

ماده ۳۵- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمینهای نزدیک کارخانه ها و کارگاههای تولیدی به کارکنان آنها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود، واحدهای مسکونی و تاسیسات عمومی مربوط را احداث و فقط به کارکنانی که علاوه بر دارا بودن شرایط دریافت زمین به صورت انفرادی حداقل دو سال در آن واحد اشتغال به کار داشته اند، به قیمت تمام شده مورد تایید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال، زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد. در مورد کارخانه هایی که تازه تاسیس شده اند، شرط دو سال اشتغال در آن واحد، ضروری نمی باشد.

ماده ۳۶- شرایط واگذاری زمین جهت احداث خانه های سازمانی به موسسات و کارگاهها و کارخانه هایی که دارای شخصیت حقوقی باشند، به شرح زیر می باشد:

الف - ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تایید وزارت مسکن و شهرسازی برسد.

ب - متقاضی دارای مجوز احداث کارخانه یا کارگاه و پروانه اشتغال از مراجع مربوط باشد.

ج - تعداد شاغلانی که برای آنها خانه های سازمانی احداث می شود، باید از نظر اینکه از کارکنان کارخانه یا کارگاه متقاضی می باشند، به تایید وزارت کار و امور اجتماعی یا ادارات تابع در شهرستان مورد نظر برسد.

د - حداقل سن شاغلان بند (۳) باید (۱۸) سال تمام و دارای کارت پایان خدمت یا معافیت از خدمت باشند.

هـ - تعداد شاغلان در طول سال از (۲۰) نفر کمتر نباشد و حق بیمه آنان نیز تا هنگام درخواست، کلا پرداخت شده باشد.

و - پروژه ساختمانی از نظر مساحت زیربنای هرواحد و کیفیت و مصالح ساختمانی، منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

ز - خانه های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی می شود و تابع قوانین مربوط می باشد.

فصل پنجم - مقررات متفرقه

ماده ۳۷ - سهم وزارت مسکن و شهرسازی در شرکتهایی که در اجرای قسمت اخیر تبصره (۵) ماده (۱۱) قانون با مشارکت بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) بخش غیر دولتی ایجاد می شود، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمینها به قیمت عادله روز کارشناسی رسمی تامین می شود. اساسنامه این گونه شرکتهای نیز مطابق تبصره یاد شده، به تصویب دولت خواهد رسید.

تبصره - خدمت کارکنان دولت در شرکتهای یاد شده با توجه به ماده (۱۱) قانون استخدام کشوری مجاز است.

ماده ۳۸ - قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی حسب مورد به تقاضای وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداریها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز از زمینهای مشمول قانون، با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها همکاری، نظارت و دخالت مستقیم نمایند.

ماده ۳۹- با انقضای پنج سال مهلت مندرج در ماده (۹) قانون ، صرفاً موادی از این آیین نامه که در ارتباط با کلیه شهرها و شهرکهای کشور باشد، همچنان قابل اجرا بوده و در کلیه شهرها و شهرکهای کشور به صورت یکسان ، عمل می شود.

ماده ۴۰- این تصویبنامه جایگزین تصویبنامه شماره ۵۱۹۹۴/ت ۳۱۵ مورخ ۲۹ / ۴ / ۱۳۶۷ می شود.

حسن حبیبی - معاون اول رییس جمهور