

## فصل پنجم

قوانین و مقررات مربوط به زمین شهری - اراضی و مسکن

## قانون زمین شهری

(مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)

**ماده ۱-** به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هرچه صحیح تر و وسیع تر 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 به تصویب می رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجرا است.

**ماده ۲-** اراضی شهری زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است .

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

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

**ماده ۵-** اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است . زمین های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد.

**ماده ۶-** کلیه زمین های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی 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 به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد .

**تبصره:** اسناد مالکیت زمین های مواتی که در وثیقه می باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا درمی آیند آزاد تلقی می شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش

این گونه اراضی که منتفی می گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

**ماده ۷-** کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین های موات شهری در اختیار داشته اند 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) مترمربع در اختیار شان گذاشته می شود تا در مهلت مناسبی که در آیین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز می گردد.

**تبصره:** در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت های تعیین شده قبلی، از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود اجازه عمران داده خواهد شد.

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

**ماده ۹-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین های بایر و دایر شهری تامین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگان های دولتی و غیر دولتی موظفند زمین های مورد نیاز دولت یا شهرداری ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند.

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرح های ساختمان سازی مسکونی.

ب - ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرح های مصوب شهری و عوض طرح های شهری حسب مورد به وسیله وزارت خانه ها و شهرداری ها و مؤسسات و شرکت های 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 زمین های بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداری ها به زمین مالک می تواند 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 شهرداری ها به شرح این ماده است مشروط بر اینکه 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 امکان از سایر اراضی دولتی معادل (هزار) مترمربع 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 واگذار نماید.

**تبصره ۳-** صفار 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 زمین های 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 به صورت عوض واگذار می گردد.

**تبصره ۴-** واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد برحد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

**تبصره ۵-** شرکت های تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمین هایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجدالشرايط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا می باشند و زمین های مازاد 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 می گیرد.

**تبصره ۶-** در صورت استنکاف 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 هرگونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداری ها 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 نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حساب های لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد.

**تبصره ۷-** دولت و شهرداری ها می توانند برای اجرای طرح های دولتی و تأسیسات عمومی زیربنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های این ماده تملک نمایند.

**تبصره ۸-** زمین های دایری که دولت یا شهرداری ها در کلیه شهرها و شهرک ها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداری ها .

**تبصره ۹-** تقویم دولت براساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری براساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد.

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

**تبصره ۱۱-** این ماده و تبصره های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مد ظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرک های سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یادشده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء خواهد بود.

**ماده ۱۰-** از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارت خانه ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانک ها و سازمان های 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 می گیرد.

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

**تبصره ۲-** شهرداری ها و شرکت ها و سازمان های وابسته به شهرداری ها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری این گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندی های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح های مصوب شهری.

**تبصره ۳-** اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان 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 می گیرد لکن هرگونه 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 سازمان های مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

**ماده ۱۱-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمین های خود مطابق طرح های مصوب قانونی اقدام کند.

**تبصره ۱-** تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها» به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

**تبصره ۲-** دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت آماده سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

**تبصره ۳-** بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای زمان واگذاری (ارزش های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای

تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می گردد. نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات براساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می گردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید.

**تبصره ۴-** به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه های 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 می تواند نسبت به تشکیل شرکت های عمرانی و ساختمانی رأساً و یا با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکت ها 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 به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد.

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

**تبصره ۲-** ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین هایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ به وسیله دولت یا ارگان ها و نهادها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی های مذکور خواهد بود.

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

**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 این گونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

**ماده ۱۵-** هرگونه 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 آنرا 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 می گردند.

**ماده ۱۷-** وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب 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

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

---

---

## قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی

(مصوب ۱۳۶۸/۴/۲۸)

**ماده واحده:** شهرهای آبادان، خرمشهر، سوسنگرد، بستان، هویزه، اسلام آباد، ایلام، مهران، دهلران، قصرشیرین، پل ذهاب، گیلان غرب، نفت شهر، سومار، بانه، مریوان، سردشت، پیرانشهر، نقده، اشنویه، بوکان، سقز، دیواندره، کامیاران، قروه، ایوان غرب و شوش به جدول شهرهای پیوست ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ اضافه می گردد.

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت

مسکن و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲»

(مصوب ۱۳۷۰/۱۱/۳)

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

## آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری

(مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیأت وزیران)

### فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمین ها

**ماده ۱-** منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می شود - عموماً یادشده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمین هاست . عملیاتی از قبیل شخم غیرمسبق به احیاء، 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 زیربنا، مساحت کل زمین و فضای عمومی آن یا سطح زیرکشت، آیش و سایر تصرفاتی که با در نظر گرفتن مفاد این ماده ؛ عمران و احیا محسوب می شود ، طبق دستورالعمل های صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

**ماده ۲-** منظور از اراضی دایر موضوع قانون، برای تملک و زمین های کشاورزی مندرج در ماده (۵) قانون و این آیین نامه ، زمین هایی است که بهره برداری غالب از آنها، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغ ها و تأسیساتی که عرصه آنها متناسب با اعیانی باشد، نمی گردد.

**تبصره:** اراضی دایر کشاورزی ایستگاه های تحقیقاتی متعلق به وزارت کشاورزی و همچنین اراضی دایر مزروعی دانشکده های کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستان های کشاورزی که مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی باشد ، از شمول زمین های دایر موضوع قانون مستثنی می باشند. وزارت کشاورزی مکلف است فهرست ایستگاه های فوق را با ذکر میزان زمین ها، نوع تأسیسات، محل وقوع و سایر مشخصات لازم، ظرف سه ماه جهت تأیید به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه 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 اجراء 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 زمین های 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 زمین های 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 زمین ها

**ماده ۶-** کلیه مراجعی که به نحوی از انحا در ارتباط با زمین های شهری، اقداماتی از قبیل نقل و انتقال، صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفرچاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند، ملزم و موظفند قبل از هرگونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال 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 استعمال مراجع یاد شده در این ماده را ندهد، مراجع مزبور می توانند رأساً اقدام نمایند.

**تبصره:** اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) می توانند رأساً 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 رأساً قصد تملک دارند، آخرین استعمال 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 امضاء 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 - پلاک هایی که طبق مقررات برای آنها به عنوان نصاب مالکانه، پروانه ساختمانی صادر شده یا بشود.

ب - پلاک هایی که مساحت زمین آنها تا ۳۰۰۰ مترمربع بوده و مربوط به واحدهای مسکونی ساخته شده یا هرگونه مستحقات باشد؛ مشروط بر دارا بودن هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ باشد:

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

۲- گواهی پایان کار یا مفاصا حساب نوسازی شهرداری یا سطح شهر یا گواهی های مالیاتی از قبیل مفاصا حساب یا گواهی ارث، مشروط بر آنکه در اسناد و گواهی های یادشده تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر، واحد ساختمانی یا مسکونی یا مستحقات است.

۳- سند رسمی اجاره به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان.

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

ج - در صورتی که اسناد انتقال مربوط به پلاک هایی باشد که به عنوان ساختمان مورد معامله وزارت خانه ها و مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی یا شهرداری ها و مؤسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد.

د - پلاک هایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به صورت تأسیساتی از قبیل مستحقات صنعتی، ورزشی، جایگاه های فروش مواد نفتی، کارگاه ها، گاراژها، توقفگاه ها و انبارهای مسقف، اماکن درمانی، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و خدمات عمومی و تأسیسات مشابه باشد؛ مشروط بر آنکه مساحت زمین آنها از سه هزار مترمربع بیشتر نبوده و دارای پروانه رسمی کسب یا ساختمان یا گواهی پایان کار باشند.

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

**ماده ۹-** به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمین ها به دولت از طریق توافق ، واگذاری قطعاتی از زمین های 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 زمین ها**

**ماده ۱۰-** در مورد زمین های 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 زمین های بایر و دایر از سوی دولت و شهرداری ها و کلیه دستگاه هایی 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 تأمین شده باشد.

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

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

د - در شهرهایی که دارای طرح های 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 زمین های معوض مورد نیاز طرح های سایر دستگاه ها 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 زمین های مورد نیاز طرح های سایر دستگاه ها 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 پلاک های ثبتی یا تفکیکی و نقشه

پلاک بندی و جریان ثبتي و نام آخري مالک را براساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت مجلس تنظيمي بين نماينده اداره ثبت و نماينده دستگاه تملک کننده، به مرجع تملک کننده ارسال نمايد. در اين صورت پس از انتشار آگهي و اعلان محدوده مورد نظر، چنانچه مالکين در مهلت تعيين شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمايند يا زمين مشاعي بوده و برخي از مالکين مشاع مراجعه نکنند و به طور کلي، در تمام موارد مندرج در تبصره (۶) ماده (۹) قانون، ضمن توديع بهاي زمين مورد تملک به صندوق ثبت سند انتقال، حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازي يا شهرداري به قائم مقامی مالک يا مالکين امضاء می گردد تا در موقع مراجعه مالکين با احتساب و کسر ماليات ها و هزينه های تعلق گرفته، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.

**تبصره ۱-** چنانچه مالک يا مالکين درخواست زمين عوض خارج از محدوده مورد عمل اين قانون بنمايند و امکان واگذاري وجود داشته باشد، پس از انتخاب زمين و رضايت مالک يا مالکين به اخذ آن، اداره ثبت، مبلغ توديع شده را به مرجع تملک کننده مسترد می نمايد تا زمين عوض واگذار شود.

**تبصره ۲-** ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمين و موافقت کتبي شهرداري ها و ساير سازمان های ذيربط، سند تجميعی پلاک های محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگيرنده معابر، مسيل ها، انهار متروک، حریم ها، موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالک - از نظر مقررات ثبتي - نيز باشد، طبق مقررات مربوط صادر نمايند.

در صورتی که در محدوده مورد تجميع زمين موات يا ملی شده وجود داشته باشد، سند مالکيت تجميعی با نظر وزارت مسکن و شهرسازي صادر می شود.

**تبصره ۳-** در کليه مواردی که زمين هایی در طرح های مصوب دولتي و شهرداري قرار می گيرد و گواهی عدم امکان تأمين زمين های مورد نياز طرح از زمين های دولتي و موات دريافت شده باشد، بايد مراتب به وسيله دستگاه صاحب طرح به مالک يا مالکين و اداره ثبت اعلام گردد تا از هرگونه نقل و انتقال اين گونه زمين ها تا انجام مراحل تملک، حداکثر ظرف مدت هجده ماه از تاريخ اعلام، به اداره ثبت خودداري گردد. همچنين مراتب بايد به شهرداري محل نيز جهت رعايت مقررات قانونی ظرف مدت مزبور اعلام شود.



**تبصره ۴-** دستگاه های 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 مسئولیت 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 و اگذار 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 ارائه دهند تا حسب مورد نسبت به اجرای آن قسمت از طرح که در زمین های وقفی است، از سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین، ضمن رعایت مقررات و غبطه موقوفه و با مصالحه و اگذار و طرح اجراء گردد.

**تبصره:** به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اوقاف؛ سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمین های 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 زمین های 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 شهرداری ها تسلیم نمایند تا آن وزارت خانه، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاه های مختلف و طرح های خدمات عمومی شهری و شهرداری ها از لحاظ نیازهای خود موضوع را بررسی و شهرداری ها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک سال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ مقتضی را بدهند. کلیه دستگاه های 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 زمین های 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 کاربری های مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد.

**ماده ۱۶-** مالکان زمین های بایر و دایر با کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار مترمربع برای یک یا چند قطعه از زمین های خود به شهرداری محل مراجعه نمایند. شهرداری ها 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 یادشده، 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 زمین هایی که تملک می شود، 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 خیابان ها و خدمات عمومی طرح قرار می گیرد تا هزار مترمربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذار می گردد 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 برهم خوردن طرح و عدم امکان اجرای 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 می گردد. 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 اجراء ابلاغ می نماید.

**ماده ۱۷-** در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمین های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون درخصوص زمین های دایر کشاورزی، بلا مانع است؛ ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

**ماده ۱۸-** وزارت کشاورزی و هیأت های ۷ نفره واگذاری زمین، حتی الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص زمین های موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ - به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه های تملک کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می نمایند، 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 زمین هایی اعم از موات و غیر موات به صورت ششدانگ یا مشاع براساس قانون به مالکیت دولت در می آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست سایر دستگاه ها، درموردی که رأساً زمین های غیر مواتی 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 شهرداری ها به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند.

۲- در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه 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 زمین های موات و بایر بلا مالک 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 داشته 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 دستگاه های دولتی یا شهرداریها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده اند، ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول المالک 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 متصرف 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 بر اساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری ها نمایند :

الف - پس از ارائه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل، اداره ثبت بر اساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه های دولتی درخواست کننده - که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداری ها 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 شهرداری ها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند بر اساس 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 مفاصا حساب های لازم، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می شود؛ ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاه های 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 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 سایر قیود یادشده، 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 رأی 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 زمین های 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 یا 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 بر اساس بند (ب) این ردیف اقدام می نماید. در مورد زمین های 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 زمین های 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 ارائه 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 رأی قطعی دادگاه، زمین غیر موات تشخیص داده شود، در شهرهای مشمول ضرورت براساس ماده (۹) قانون با مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرک های کشور، تبصره های (۷) و (۸) ماده (۹) قانون، قابل اجراست.

۶- مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری ها در مورد زمین هایی که در اجرای قانون اراضی شهری - مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ - موات شناخته شده یا به تملک دولت درآمده، ولی سند مالکیت آن صادر نگردیده، قابل اجراست.

۷- زمین هایی 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 مسئول مربوطه 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 زمین های مواتی که قبلاً در اختیار بنیادهای غیردولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

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

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

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

**ماده ۲۰-** کلیه دستگاه های یاد شده در ماده (۱۰) قانون موظفند زمین های خود را در اجرای ماده (۱۰) قانون، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند. ادارات ثبت ملکفند 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 دستگاه هایی که وزارت مزبور معرفی می کند، اقدام نمایند. هر یک از کارکنان دستگاه های یاد شده که در تحویل زمین های 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 ملکفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی سند مالکیت جدید به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه هایی که وزارت مزبور معرفی می کند، صادر نمایند.

**تبصره ۱-** صدور سند مالکیت زمین های ملی شده یا سایر زمین های دولتی واقع در محدوده مورد عمل قانون، به نام وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تحویل و تنظیم صورت جلسه از طرف سر جنگل داری ها ندارد.

**تبصره ۲-** در صورتی که در زمین های یادشده تجاوزات و تصرفاتی صورت گرفته باشد، در موقع معاینه محل با حضور نماینده سرجنگلداری 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.

**ماده ۲۱-** در مورد زمین های 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 قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء می شود.

### فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمین ها

**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 بر و کف ، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب های 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-** دستگاه ها ، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار کننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی زمین های آنها طبق ضوابط و تأیید دستگاه های اجرایی مربوط، قبل از واگذاری انجام شده باشد.

**تبصره:** در صورتی که تعاونی های مسکن قادر به انجام آماده سازی تمام زمین با 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 زمین های 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 زمین های خود را به ضمیمه طرح های اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ، ارائه 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 طرح های آماده سازی تأسیسات روبنایی مثل مدارس، درمانگاه، فضای سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری ، زمین های واگذاری همان شهر،



احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاه های بهره برداری کننده تحویل می شود.

دستورالعمل تعیین سرانه تأسیسات 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، ترتیبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تأسیسات روبنایی، صرف احداث تأسیسات مزبور شود.

**تبصره:** در احداث واحدهای انتفاعی، مجموعه های مسکونی کارگری با وجود شرایط مساوی، حق تقدم با تعاونی های کارگری است.

**ماده ۲۸-** واگذاری هر نوع زمین در طرح های 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 شرکت های تعاونی مسکن و کارکنان دولت براساس ضوابط ومقرراتی است که به وسیله وزارت مسکن وشهرسازی، 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 واگذار شده، پس از ارائه 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 تأمین اجتماعی به مشمولان قانون تأمین 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 زمین های شهرداری ها، شرکت ها و سازمانهای وابسته به شهرداری ها توسط آنها به منظوری غیر از رفع نیازمندی های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح های مصوب شهری، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

**ماده ۳۱-** واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع مؤسسات یا کارگاه های تولیدی و خدماتی و محل های 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 - زمین های واگذاری برای هر پیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرح های شهرداری مصوب، و در صورت فقدان طرح های یاد شده، طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد.

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

ه - 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 محل های 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 وزارت خانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند، ضمن اولویت اعطای زمین به این گونه افراد، از تخفیف های مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند.

**ماده ۳۲-** واگذاری زمین های داخل شهرک های مشمول قانون « اجازه واگذاری اراضی داخل شهرک ها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمان های شهرک های نیمه تمام دولتی » - مصوب ۱۳۶۰/۷/۶ - 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 زمین های متعلق به دولت، یادشده در ماده (۱۳) قانون، کلیه زمین هایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمین های ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیون های مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است - اعم از اینکه به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد - نمایندگی دولت در مورد زمین های مزبور با سازمان زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند.

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

**ماده ۳۵-** وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمین های نزدیک کارخانه ها و کارگاه های تولیدی به کارکنان آنها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود، واحدهای مسکونی و تأسیسات عمومی مربوط را احداث و فقط به کارکنانی که علاوه بر دارابودن شرایط دریافت زمین به صورت انفرادی حداقل دوسال در آن واحد اشتغال به کار داشته اند، به قیمت تمام شده مورد تأیید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال، زیرنظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گردد. در مورد کارخانه هایی که تازه تأسیس شده اند، شرط دوسال اشتغال در آن واحد، ضروری نمی باشد.

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

الف - ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تأیید 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 تأیید 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.

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

و - پروژه ساختمانی از نظر مساحت زیربنای هر واحد 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 شرکت هایی 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 زمین ها به قیمت عاده روز کارشناسی رسمی تأمین می شود. اساسنامه این گونه شرکت ها نیز مطابق تبصره یادشده، به تصویب دولت خواهد رسید.

**تبصره:** خدمت کارکنان دولت در شرکت های 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 شهرداری ها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز از زمین های مشمول قانون، با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها 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 شهرک های کشور باشد، همچنان قابل اجراء بوده و در کلیه شهرها و شهرک های کشور به صورت یکسان، عمل می شود.

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

## تصویب نامه راجع به تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها

### مورد عمل در قانون زمین شهری

(مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۱۰)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۱۲/۱۰ با توجه به پیشنهاد ۸۴۲۱ مورخ ۶۷/۱۰/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی و پیشنهاد ۱۴۶۸۸/۳/۱ مورخ ۱۳۶۷/۹/۳۰ وزارت کشور و به استناد ماده ۱۷ قانون زمین شهری «تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری» را جهت الحاق به آیین نامه اجرایی قانون مزبور به شرح زیر تصویب نمودند :

۱- محدوده قانونی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری محدوده ای است که مطابق تبصره ۱ ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ تعیین می شود. بدیهی است در تصویب محدوده مزبور طرح های جامع معتبر شهرها لحاظ خواهد شد.

۲- «حریم استحفاظی موضوع قانون زمین شهری عبارت است از حریم مصوب شهرها که بزرگ تر و دربرگیرنده محدوده قانونی بوده و در اجرای ماده ۹۹ قانون شهرداری تعیین شده یا می شود چنانچه محدوده نهایی مشخص شده در طرح مصوب جامع یا هادی شهر بزرگ تر از محدوده قانونی مصوب شهر و در شهرهای دارای حریم مصوب بزرگ تر از حریم شهر باشد محدوده نهایی طرح های مذکور حریم استحفاظی محسوب خواهد شد در این صورت انجام اقداماتی از قبیل صدور پروانه ساختمان مساحت زیربنا و . . . موضوع آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ بر روی اراضی حدفاصل بین محدوده قانونی یا حریم مصوب شهر و محدوده نهایی طرح های مذکور براساس مقررات آیین نامه مزبور و با رعایت تصمیمات شورای عالی شهرسازی صورت خواهد گرفت.»