موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون زمین شهری

قانون زمین شهری/

ماده ۱ – به منظور تنظیم و تنسیق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه‌عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل۳۱ 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 به‌تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است./

ماده ۲ – اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است./

ماده ۳ – اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد./

زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸.۴.۵ به بعد احیا شده باشد همچنان دراختیار دولت می‌باشد./

ماده ۴ – اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته ویا نداشته باشد./

ماده ۵ – اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیا و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این‌قانون 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 دولت‌جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن وشهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷.۱۱.۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد./

تبصره – اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه می‌باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در می‌آیند آزاد تلقی می‌شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه اراضی که منتفی‌می‌گردد 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 شهری‌مصوب 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 آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیا کنند در صورت عدم عمران و احیابدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت بازمی‌گردد./

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 درمهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده‌است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذیصلاح تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون‌تعیین 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 ودولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایرشهری تامین 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 یاشهرداریها 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 امور مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای‌ساختمان‌سازی مسکونی./

ب – ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌ها وشهرداریها 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 ازعمران و آماده‌سازی 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 به شرح این ماده است مشروط براین که از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی‌از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت‌بفروشند، زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا این که با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی‌عمران نموده واگذار نماید./

تبصره ۳ – صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا، و مفقودالاثرها و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته‌باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین‌مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی‌دولتی به صورت عوض واگذار می‌گردد./

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 زائدبر 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 تفکیک‌محل وقوع زمین برای هر یک از اعضا واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابطوزارت مسکن و شهرسازی حق بهره‌برداری از زمین خود را دارا می‌باشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرربدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون و در اختیار دولت قرار می‌گیرد./

تبصره ۶ – در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن وشهرسازی 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 دولت‌یا 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 مقامی‌مالک سند انتقال را امضا می‌نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصا حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می‌باشد ویا در صورت امکان زمین معوض واگذار می‌گردد./

تبصره ۷ – دولت و شهرداریها می‌توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای‌سراسر 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 ادارات‌ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداریها./

تبصره ۹ – تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانیها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس‌رسمی دادگستری بر اساس بهای عادله روز تعیین می‌گردد./

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 وشهرکها 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 ۱۳۶۰.۷.۱۹ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته‌اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها وشهرکهای سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجرا است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشورسایر مواد قانون قابل اجرا خواهد بود./

ماده ۱۰ – از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانکهاو سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی‌قرار 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 بارعایت نظر ولی فقیه خواهد بود./

تبصره ۲ – شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری آن گونه اراضی را بدون‌اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای 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 آن‌موات 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 سایرمتولیان 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 وتأسیساتی مجانا واگذار نماید./

ماده ۱۱ – وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری‌زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند./

تبصره ۱ – تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفضیلی و هادی و تصویب آن‌موضوع ماده ۱۰۱ قانون‌شهرداریها 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 دولت‌بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد. نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایرخدمات بر اساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی 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 نسبت‌به تشکیل شرکتهای عمرانی و ساختمانی رأسا و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید. اساسنامه این قبیل شرکتها به پیشنهاد وزارت مذکور به‌تصویب هیأت دولت خواهد رسید./

ماده ۱۲ – تشخیص عمران و احیا و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این‌تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد./

تبصره ۱ – دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به‌تشخیص 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 ۱۳۵۷.۱۱.۲۲ وسیله دولت یا ارگانها ونهادها 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 ویا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود و بامتجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن‌مصوب ۱۳۶۵.۴.۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می‌شود./

ماده ۱۴ – تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابطو مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است./

تبصره – نقل و انتقال آن گونه 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 قانون‌بلااشکال 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 برجبران خسارت 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 مدت ۳ ماه آیین‌نامه اجرایی مواد این قانون ونیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند./

شهرهای مشمول ضرورت:/

۱ – تهران ۱۷ – گرگان/

۲ – اصفهان ۱۸ – نجف‌آباد/

۳ – تبریز ۱۹ – آمل/

۴ – شیراز ۲۰ – رجایی‌شهر/

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 – خرم‌آباد ۲۹ – ورامین/

۱۴ – بروجرد ۳۰ – مهرشهر/

۱۵ – دزفول ۳۱ – الیگودرز/

۱۶ – ساری ۳۲ – ملایر/

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریور ماه یک هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای‌اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶.۷.۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است./

رییس مجلس شورای اسلامی – اکبر هاشمی/

/