

# موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

## قانون زمین شهری

### قانون زمین شهری /

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 تامین 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 تامین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب 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 در اختیار 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 و یا 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 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 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 مصوب ۱۳۶۰ 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 متغی 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 آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیا کنند در صورت عدم عمران و احیاءدون 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 ۱۳۵۸.۴.۵ 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 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 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 دولتی 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 دایر شهری تامین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادهای دولتی و غیر دولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها 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 واجدالشرايط 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 به وسیله وزارتخانه‌ها و شهرداریها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای 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 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 قطعاتی از 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 دولت بفروشند، 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 شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۳ - مصارف یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا، و مفقودالثرها 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 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 زاندر حد 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 اعضا واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی جق 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 و در اختیار دولت قرار می گیرد./

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 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 امضا می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصا حساب های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد./

تبصره ۷ - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرح های دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی 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 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 منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادی 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 شهرکها 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 مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفا 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 اجرا است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجرا خواهد بود./

ماده ۱۰ - از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانک ها و سازمان های وابسته به دولت و موسساتی 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 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 سازمان های وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری آن 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 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 سازمان های مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید./

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس 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 تفضیلی 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 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 بر اساس 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 راساً و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید. اساسنامه این قبیل شرکتها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب 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 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 معاينه محل در مورد نوع زمينهايي كه از تاريخ ۱۳۵۷.۱۱.۲۲ وسيله دولت يا ارگانها و نهادها و كميته‌ها و دفاتر خانه‌سازي احداث اعياني يا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعيانيهاي مذكور خواهد بود./

ماده ۱۳ - هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضي شهري متعلق يا منتقل شده به دولت و شهرداريها و يا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز ويا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادي يا رسمي و تفكيك و افراز اراضي مزبور و يا هر گونه عملي بر خلاف اين قانون جرم شناخته مي‌شود و بامتياززين بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاح قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد و املاك مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدي آن مصوب ۱۳۶۵.۴.۳۱ مجلس شوراي اسلامي رفتار مي‌شود./

ماده ۱۴ - تبديل و تغيير کاربري، افزار و تقسيم و تفكيك باغات و اراضي كشاورزي و يا آيش (اراضي موضوع ماده ۲ اين قانون) با رعايت ضوابط و مقررات وزارت مسكن و شهرسازي و مواد اين قانون بلاشكل است./

تبصره - نقل و انتقال آن گونه اراضي براي امر كشاورزي با قيد مفاد موضوع اين ماده در سند بلامانع است./

ماده ۱۵ - هر گونه تفكيك و تقسيم اراضي باير جهت عمران و احداث بنا با رعايت ضوابط و مقررات وزارت مسكن و شهرسازي و مواد اين قانون بلاشكل است./

ماده ۱۶ - هر يك از كارمنداني كه در اجراي اين قانون به تشخيص دادگاه صالح رعايت دقيق مقررات آن را ننموده و تخلي کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت يا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت يا دائم از خدمات دولتي محكوم مي‌گردند./

ماده ۱۷ - وزارت مسكن و شهرسازي مأمور اجراي اين قانون مي‌باشد و موظف است حداكثر ظرف مدت ۳ ماه آيين‌نامه اجرائي مواد اين قانون و نيز اساسنامه سازمان زمين شهري را تهيه و به تصويب هيات دولت برساند./

شهرهاي مشمول ضرورت:/

۱ - تهران ۱۷ - گرگان/

۲ - اصفهان ۱۸ - نجف‌آباد/

۳ - تبريز ۱۹ - آمل/

۴ - شيراز ۲۰ - رجايشهر/

۵ - اهواز ۲۱ - بابل/

۶ - باختران ۲۲ - خوي/

۷ - رشت ۲۳ - قائمشهر/

۸ - اردبيل ۲۴ - بوشهر/

۹ - كرج ۲۵ - بهبهان/

۱۰ - اراك ۲۶ - قرچك/

۱۱ - قزوين ۲۷ - مهاباد/

۱۲ - اسلام شهر ۲۸ - مياندوآب/

۱۳ - خرم‌آباد ۲۹ - ورامين/

۱۴ - بروجرد ۳۰ - مهرشهر/

۱۵ - دزفول ۳۱ - اليگودرز/

۱۶ - ساري ۳۲ - ملير/

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و پنج تبصره در جلسه روز يكشنبه بيست و دوم شهريور ماه يك هزار و سيصد و شصت و شش مجلس شوراي اسلامي تصويب و در تاريخ ۱۳۶۶.۷.۱ به تاييد شوراي نگهبان رسيده است./

رئيس مجلس شوراي اسلامي - اكبر هاشمي/

/