

7

مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری

املاک



اداره کل تدوین قوانین و مقررات
شهرداری تهران



عنوان قراردادی : ایران . قوانین و احکام

عنوان و نام پدیدآور : املاک/گردآوری و تنظیم نادر شکری ؛ زیر نظر محمد تقوی ؛ [برای] اداره کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران، معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس شهرداری تهران. مشخصات نشر : تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشر شهر، 1389.

مشخصات ظاهری : 309 ص. : 21/5×4/5 اس.م.

فروست : مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری؛ 6.

شابک : 1-294-238-964-978

وضعیت فهرست نویسی : فیا

موضوع : معاملات املاک -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع : معاملات املاک -- ایران

شناسه افزوده : شکری، نادر، 1349 -

شناسه افزوده : تقوی، محمد

شناسه افزوده : سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران. مؤسسه نشر شهر

شناسه افزوده : شهرداری تهران، معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس

شناسه افزوده : شهرداری تهران. اداره کل تدوین قوانین و مقررات

رده بندی کنگره : 689 / T28 1389 KMH

رده بندی دیویی: 363/5504366

شماره کتابشناسی ملی: 2035525



معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس



اداره کل تدوین قوانین و مقررات

مجموعه قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری - املاک

زیر نظر: محمد تقوی، معاون حقوقی، شورا و امور مجلس

گردآوری و تنظیم: نادر شکری، مدیر کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران

همکار طرح: علی مدانلو، علی صادقی

همکاران ویراستاری: مهوش حقی، امید رهنما

حروفچینی و طرح جلد: رقیه ابراهیم پور، زهرا نصیری

ناشر: مؤسسه نشر شهر

نوبت و تاریخ چاپ: اول - 1389

شمارگان: 1500 نسخه

چاپ: مرکز چاپ نشر شهر

شابک: 1-294-238-964-978

بها: 5000 ریال

کلیه حقوق این اثر برای «اداره کل قوانین و مقررات شهرداری تهران» محفوظ است.

Printed in Iran.

نشانی: تهران، خیابان ایرانشهر شمالی، نبش طالقانی، ساختمان شماره 3 شهرداری، طبقه

دوم، «اداره کل تدوین قوانین و مقررات شهرداری تهران»

www.low.tehran.ir Email:nadershokri_partoa@yahoo.com

نشانی ناشر: تهران، خیابان پاسداران، خیابان شهید گل‌نبی، خیابان شهید ناطق‌نوری

(مرد)، شماره 17، بوستان کتاب، واحد 12، مؤسسه نشر شهر

تلفن: 22858474 - 22843378 شماره: 22856118 فروشگاه مرکزی: 22873974

مرکز چاپ: 88421906 E-mail: info@shahrpress.ir www.shahrpress.ir



مؤسسه نشر شهر
معاونت حقوقی، شورا و امور مجلس

فهرست

11..... مقدمه

فصل اول: قوانین

1- از قانون مدنی (مصوب 1307/2/18 مجلس شورا) 17

2- لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب 1333/10/5 مجلس شورا) 20

3- از قانون شهرداری (مصوب 1334/4/11 مجلس شورا) 23

4- لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران (مصوب 1334/4/25 مجلس شورا) 26

5- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها (مصوب 1335/6/8 مجلس شورا) 28

6- قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها (مصوب 1339/9/20 مجلس شورا) 32

7- قانون انحلال بنگاه خالصجات (مصوب 1346/4/20 مجلس شورا) 41

8- از قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب 1347/9/7 مجلس شورا) 50

9- قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی (مصوب 1347/9/26 مجلس شورا) 57

10- قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و حریم (مصوب 1351/9/19 مجلس شورا) 60

11- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب 1352/5/17 مجلس شورا) 63

12- از قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران (مصوب 1356/3/7 مجلس شورا) 65

13- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب 1358/4/5 مجلس شورا) 73

14- اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب 1358/4/28 شورای انقلاب) 75

15- آیین‌نامه لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (مصوب 1358/5/26 شورای انقلاب) 76

- 16- لایحه قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری (مصوب 1358/6/29 شورای انقلاب) 83
- 17- از قانون اساسی (مصوب 1358/10/1 مجلس خبرگان قانون اساسی) 84
- 18- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب 1358/11/17 مجلس شورا) 85
- 19- لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع در بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحقاقی آن (مصوب 1359/1/6 شورای انقلاب) 92
- 20- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوب 1359/3/1 شورای انقلاب) 93
- 21- قانون اراضی شهری (مصوب 1360/12/27 مجلس شورا) 96
- 22- قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها (مصوب 1361/2/14 مجلس شورا) 102
- 23- از قانون توزیع عادلانه آب (مصوب 1361/2/16 مجلس شورا) 103
- 24- از قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و اصلاحات بعدی (مصوب 1365/4/31 مجلس شورا) 105
- 25- از قانون زمین شهری (مصوب 1366/6/22 مجلس شورا) 107
- 26- حل مشکل اراضی بایر (مصوب 1367/5/25 مجمع تشخیص مصلحت نظام) 111
- 27- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب 1367/8/29 مجلس شورا) 112
- 28- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها (مصوب 1370/8/28 مجلس شورا) 114
- 29- تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت مسکن و شهرسازی موضوع ماده 12 قانون زمین شهری (مصوب 1370/11/3 مجمع تشخیص مصلحت نظام) 116
- 30- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها (مصوب 1370/12/15 مجمع تشخیص مصلحت نظام) 117
- 31- ابطال اسناد فروش رقبات و اراضی موقوفه (مصوب 1371/11/25 مجلس شورای اسلامی) 119
- 32- از قانون برنامه سوم توسعه (مصوب 1373/6/27 مجلس شورا) 121
- 33- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب 1374/3/31 مجلس شورا) 128
- 34- از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب 1380/11/27 مجلس شورا) 134

- 35- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب 1381/5/6 مجلس شورا) 142
- 36- از قانون برنامه چهارم توسعه (مصوب 1383/6/11 مجلس شورا) 145

فصل دوم: مصوبات هیأت وزیران

- 1- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب 1355/2/27 هیأت وزیران) 155
- 2- آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری (مصوب 1363/1/3 هیأت وزیران) 166
- 3- آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (مصوب 1366/7/8 هیأت وزیران) 203
- 4- تصویب تعاریف محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری (مصوب 1367/12/10 هیأت وزیران) 208
- 5- آیین‌نامه اجرایی حل مشکل اراضی بایر (مصوب 1369/12/1 هیأت وزیران) 209
- 6- از آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب 1374/2/3 هیأت وزیران) 213
- 7- آیین‌نامه اجرایی تبصره 3 ماده 2 قانون اصلاح مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور (مصوب 1378/7/25 هیأت وزیران) 215
- 8- آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، رودها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی (مصوب 1379/8/11 هیأت وزیران) 217
- 9- آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب 1383/3/6 هیأت وزیران) 223
- 10- آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب 1386/3/2 هیأت وزیران) 228
- 11- از اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن (مصوب 1387/9/24 هیأت وزیران) 235

فصل سوم: آراء وحدت رویه

- 1- محدود نمودن حق مالکانه افرادی که املاک آنها در طرح‌های عمومی قرار دارد فاقد وجهت قانونی است (مورخ 1371/11/17 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) .. 241

- 2- راجع به قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری (مورخ 1373/4/25 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 245
- 3- الزام به وقف 5 تا 10 درصد از اراضی از سوی متقاضیان تفکیک و افزای به شهرداری (مورخ 1373/7/16 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 248
- 4- حریم فضای اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها قبلاً توسط دیوان ابطال گردیده است (مورخ 1374/7/15 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 251
- 5- واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک خلاف اصل تسلیط و قوانین است (مورخ 1375/6/4 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 255
- 6- عدم استفاده از ماده واحده قانون تغییر مواد 9 و 12 قانون زمین شهری (مورخ 1376/10/13 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 258
- 7- ورود به محدوده و استفاده از مزایای آن منوط به تأمین اراضی مورد نیاز برای کاربری‌های عمومی است (مورخ 1378/2/18 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) .. 260
- 8- واگذاری بخشی از باغات به طور رایگان به شهرداری در قبال مجوز تفکیک و احداث ساختمان با قانون مطابقت ندارد (1378/4/22 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) .. 263
- 9- واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک و صدور پروانه مغایر قانون است (مورخ 1379/3/16 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 266
- 10- در خصوص ابطال قسمت‌هایی از طرح تفصیلی شهرستان ارومیه (مورخ 1379/3/16 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 267
- 11- اخذ 30 درصد از اراضی که داخل محوده قرار می‌گیرند به استناد بخشنامه 306 استانداری خلاف قانون است (مورخ 1379/8/15 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) .. 271
- 12- واگذاری بخشی از زمین در قبال اخذ مجوز تفکیک و احداث بنا فاقد وجهت قانونی است (مورخ 1380/4/9 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 274
- 13- تملک رایگان یا پرداخت بهای آن از سوی مالکین اراضی واقع در طرح‌های عمومی در ازای موافقت با تفکیک فاقد اعتبار مشروع و اصل تسلیط است (مورخ 1384/5/9 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 276
- 14- واگذاری 50 درصد از اراضی واقع در طرح‌ها برای حفظ سرانه‌های خدماتی شهر خلاف حرمت مالکیت مشروع اشخاص است (مورخ 1384/10/11 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) 280

فصل چهارم: نظریات مشورتی

- 1- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک دولتی بر معافیت مالک از پرداخت مالیات معاف است یا نه؟ (مورخ 1360/9/4) 287

- 2- تأسیس دفتر اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون تبصره بند 20 ماده 55 قانون شهرداری نیست (مورخ 1361/8/30) 288
- 3- ماده 16 قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها مصوب 1339 و ماده 268 مکرر قانون مجازات عمومی نسخ شده است (مورخ 1361/9/30) 289
- 4- نحوه پرداخت خسارت نسبت به اعیان فاقد سند مالکیت در طرح تعریض شهرداری (مورخ 1362/10/14) 290
- 5- نحوه تملک املاک و رعایت قوانین مربوط (مورخ 1369/11/30) 291
- 6- وظیفه دادستان در صدور اجراییه با توجه به ماده 8 لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک (مورخ 1370/5/22) 292
- 7- دادستان باید وسیله اجرایی نسبت به تحویل ملک اقدام نماید (مورخ 1370/5/22) ... 293
- 8- مالکیت املاکی که در طرح قرار گرفته حق اخذ پروانه ساختمانی با رعایت ضوابط قانونی را دارند (مورخ 1373/7/27) 294
- 9- عدم امکان ثبت ملک به نام شهرداری که قبلاً در تملک افراد بوده موجب پرداخت بهای آن به مالک قبلی نیست (مورخ 1374/7/15) 295
- 10- شوارع و کوچه‌هایی که بن بست نیست قابل تملک نمی‌باشد زیرا این گونه راه‌ها جزو اموال عمومی تلقی می‌شود (مورخ 1374/7/15) 296
- 11- عدم ذکر فضای سبز در تبصره 84 قانون برنامه دوم به معنای خروج از مقررات تبصره یاد شده است (مورخ 1376/7/30) 298
- 12- کوچه‌ای که غیر بن بست و راه عمومی است متعلق به شهرداری و کوچه بن بست که به موجب سند رسمی متعلق به اشخاص است معبر عام محسوب نیست (مورخ 1376/10/2) 299
- 13- مقررات ماده 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت و مقررات ماده 101 قانون شهرداری‌ها هر کدام در جای خود قابل اجرا است (مورخ 1376/11/13) 300
- 14- اخذ تعهد از مالک بعد از تقاضای ده سال از تاریخ قرار گرفتن ملک در طرح مورد ندارد 301
- 15- بعد از انقضای 18 ماه از تاریخ در طرح قرار گرفتن ملک مالک حق درخواست پروانه ساختمانی را دارد (مورخ 1377/6/29) 302
- 16- صرف اعلام شهرداری مبنی بر عدم وجود بودجه برای پرداخت محکوم به کافی است ولی اگر خلاف آن ثابت شود شهردار به مدت یکسال متفصل می‌شود (مورخ 1377/7/23) 304
- 17- ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب 1347، ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدها را نسخ کرده است (مورخ 1378/10/12) 305

- 18- دعوی مطالبه قیمت روز ملک واقع در طرح، قبل از تعیین ارزش و اظهار نظر کارشناس قابل استماع است (مورخ 1388/4/24)..... 306
- 19- عدم جواز واگذاری اراضی و ابنیه شهرداری به هیأت‌های مذهبی (مورخ 1388/4/28)..... 307
- 20 - بالاترین مقام اجرایی در شهرداری، موضوع ماده 2 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک شهردار است..... 308
- 21- با استناد به قانون اصلاحات اراضی و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای ... حق دیگری برای زارع معین نشده مگر در مواردی که قرارداد یا عرف محل حقی را پیش‌بینی کرده باشد (مورخ 1388/5/3)..... 309
- 22- مدت اجرای قانون اراضی شهری مصوب 1306 منقضی و فعلاً قانون زمین شهری مصوب 1366 لازم‌الاجرا می‌باشد (مورخ 1388/5/17)..... 310
- 23- با توجه به مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای دخالت دادگاه فقط در حد تعیین کارشناس است و نمی‌تواند ماهیتاً رسیدگی نماید (مورخ 1388/5/18)..... 311
- 24- اگر شهرداری رأساً اقدام به تملک زمین یا ملک یا تعریض آن بنماید، باید قیمت آن را به نرخ روز پرداخت نماید (مورخ 1388/5/20)..... 312
- 25- ملکی که فاقد سند مالکیت و در تصرف دیگری است و دارای فوریت اجرای طرح می‌باشد می‌توان طبق قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک تصرفی و بهای آن را طبق نظر هیأت کارشناسی به مالک رسمی پرداخت نمود (مورخ 1388/5/20).... 313
- 26- بهایء روز مندرج در قانون نحوه تقویم املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها، همان بهای عادلانه مذکور در ماده 5 لایحه قانونی نحوه تملک اراضی و املاک می‌باشد (مورخ 1388/5/21)..... 314
- 27- نظریات کارشناس رسمی در خصوص تعیین قیمت عادلانه روز تا شش ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود (مورخ 1388/6/1)..... 315



مقدمه

اراضی از نظر بهره‌برداری به سه دسته موات، بایر و دایر تقسیم می‌شوند. «اراضی موات» به اراضی گفته می‌شود که انسان در آن فعالیت نکرده و سابقه احیاء ندارد. در آن دخل و تصرف نداشته است و داشتن و نداشتن سابقه مالکیت نیز دخالتی در صدق عنوان موات ندارد. ضمن آنکه مطابق ماده 3 قانون زمین شهری، «اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد».

«اراضی بایر»، اراضی است که زمانی احیاء شده ولی بعداً معطل مانده است و دیگر کشت و زرع و فعالیتی در آن نشده است و مورد بهره‌برداری نیست. گاهی مرز اراضی بایر از موات چنان نزدیک است که تشخیص آن دو حتی برای کارشناسان نیز دشوار است.

«اراضی دایر»، اراضی که آباد و احیاء شده و در حال حاضر نیز مورد بهره‌برداری است. بطوریکه ماده 5 قانون زمین شهری مقرر می‌دارد: «اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را 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 و غیرمحصور می‌باشد.

شاید بتوان گفت قوانین و مقررات مربوط به شهرداری از پرننگ‌ترین بخش‌های حقوق شهری است. اکنون یکی از مسایل اساسی شهرداری تهران بحث اموال و مالکیت شهرداری است. در این رابطه سازمان املاک و مستغلات شهرداری و نیز ادارات املاک و حقوقی مناطق به عنوان بخش‌هایی که هر روز

با مسایل گوناگون روبرو هستند می‌تواند منبع مؤثری برای شناسایی و بررسی معضلات حقوقی شهر باشد. از سوی دیگر، بخش عمده مشکلات و مسائل شهرداران را موضوعاتی از قبیل تملک املاک و اراضی مورد نیاز شهر، قراردادهای شهرداری با پیمانکاران، شکایات تخریب و دعاوی مالکان علیه شهرداری و ... تشکیل می‌دهد. به نظر می‌رسد اگر مطالعه عمیق‌تری روی قوانین و مقررات شهرداری و سایر مقررات مربوط به مسائل زمین شهری و قوانین مالکیتی صورت بگیرد، با یافته‌های کارآمدی مواجه خواهیم شد. برای مثال قوانین متعارضی را خواهیم دید که در مرحله اجرا به صورت سلیقه‌ای اعمال می‌شوند.

صلاحیت محاکم برای رسیدگی به دعاوی مرتبط نیز از موضوعاتی است که می‌تواند به حل مسأله یاد شده کمک کند. در راستای بحث حقوق مالکیت شهرداری، با دو موضوع عمده نوسازی بافت‌های فرسوده و تخلفات ساختمانی مواجه می‌شویم که از قرار معلوم، انبوه‌ترین بخش دعاوی حقوقی و پرونده‌های حقوقی شهرداری را تشکیل می‌دهند.

اما با این حال، دعاوی و اختلافات و نابسامانی‌های حقوقی راجع به زمین و املاک شهری بسیار فراوان می‌باشد، علت چنین نابسامانی‌های حقوقی در خصوص زمین و املاک در ایران، تدوین قوانین راجع به زمین و املاک، توسط شورای انقلاب می‌باشد که بدون هیچ گونه کارشناسی صورت گرفته است که اکثراً با گذشت زمان یا منسوخ گشته است یا اصلاحاتی در آن ایجاد گردید و نیز تشتت و کثرت قوانین و مقررات مربوط به زمین و املاک و مصوبه‌های مربوط به شهرسازی که به علت نامشخص بودن ترتیب قوانین و عدم آگاهی به موارد حاکمیت قوانین و مقررات و مواد قانونی نسخ شده است و نیز مصوبات مراجع اداری به علت مخالفت با قانون اساسی یا قانون و سایر اصول و مقررات دیگر توسط مراجع نظارتی (دیوان عدالت اداری) ابطال گردیده است که مجموع این عوامل موجب نابسامانی در قوانین مرتبط می‌شود.

با توجه به مطالب فوق‌الذکر ضرورت جمع‌آوری و تدوین ضوابط و مقررات ملاک عمل در بحث املاک شهری همواره وجود داشته گرچه در فواصل زمانی مختلف اقداماتی صورت گرفته ولی با توجه به گستردگی قوانین مرتبط با املاک اعتبار خود را از دست داده‌اند. شکی نیست که شهروندان، کارکنان و مدیران شهری با آگاهی از مقررات ملاک عمل بهتر می‌توانند

مناسبات خود را با شهرداری تنظیم و کارمندان و مدیران شهری نیز با اطلاع از مقررات ملاک عمل از اقدامات ناهماهنگ اجتناب خواهند نمود.

با توجه به اینکه این مجموعه برای اولین بار به شکل گسترده انتشار می‌یابد از کاستی‌ها و نواقص فراوانی برخوردار خواهد بود که امید است با نظرات ارزنده و راهنمایی‌های خود در جهت اصلاح و تکمیل مجموع فوق ما را یاری فرمایید.

در خاتمه از کلیه همکاران و کارشناسانی که در جمع‌آوری مجموعه قوانین ملاک عمل همکاری نموده‌اند و زحمات زیادی را متقبل گشته‌اند تشکر می‌نمایم.

نادر شکری

مدیر کل تدوین قوانین و مقررات

شهرداری تهران



فصل اول

قوانین

تاریخ تصویب: 1307/02/18
مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

از قانون مدنی

ماده 24: هیچکس نمی‌تواند طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی را که آخر آن‌ها مسدود نیست تملک نماید.

ماده 25: هیچکس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پل‌ها و کاروانسراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی تملک کند. و همچنین است قنوت و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

ماده 26: اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثیه و ابنیه سلطنتی و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها و بالجمله آنچه که از اموال منقوله و غیرمنقوله دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.

باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود

ماده 29: ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند:

1- مالکیت (اعم از عین یا منفعت).

2- حق انتفاع.

3- حق ارتفاق به ملک غیر.

فصل اول: در مالکیت

ماده 30: هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

ماده 31: هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.

ماده 32: تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیر منقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع مال مالک اموال مزبوره است.

ماده 38: مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آن چه را که قانون استثناء کرده باشد.

ماده 39: هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می شود مگر این که خلاف آن ثابت شود.

باب اول: در احیاء اراضی موات و مباحه

ماده 141: مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درخت کاری، بنا ساختن و غیره قابل استفاده نمایند.

ماده 142: شروع در احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و غیره تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیرکننده ایجاد حق اولویت در احیاء می نماید.

ماده 143: هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را به قصد تملک احیاء کند مالک آن قسمت می شود.

ماده 144: احیاء اطراف زمین موجب تملک وسط آن نیز می باشد.

ماده 145: احیاءکننده باید قوانین دیگر مربوطه به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید.

باب دوم: در حیازت مباحات

ماده 146: مقصود از حیازت تصرف و وضع ید است یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا.

ماده 147: هر کس مال مباحی را با رعایت قوانین مربوطه به آن حیازت کند مالک آن می شود.

ماده 161: معدنی که در زمین کسی واقع شده باشد ملک صاحب زمین است و استخراج آن تابع قوانین مخصوصه خواهد بود.

فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد

ماده 23: استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوطه به آنها خواهد بود.

ماده 24: هیچکس نمی تواند طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی را که آخر آنها مسدود نیست تملک نماید.

ماده 25: هیچکس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پل‌ها و کاروانسراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدانگاه‌های عمومی تملک کند. و همچنین است قنوت و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

ماده 26: اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثیه و ابنیه سلطنتی و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها و بالجمله آنچه که از اموال منقوله و غیرمنقوله دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.

ماده 27: اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هریک از اقسام مختلفه آن‌ها تملک کرده و یا از آن‌ها استفاده کنند مباحثات نامیده می‌شود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آن‌ها نباشد.

تاریخ تصویب: 1333/10/05

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

ماده اول: اشتباهات قلمی که در موقع ثبت یا ثبت انتقالات بعدی در دفتر املاک رخ داده و یا اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مذکور در ماده 6 قانون ثبت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه موجب خلل به حق دیگری نباشد هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را در ستون ملاحظات ثبت ملک در دفتر املاک و سند مالکیت صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق دیگری برساند به شخص ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

ماده دوم: در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند 2 از ماده 25 اصلاحی سال 1317 قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیأت مؤثر یا غیر مؤثر تشخیص گردیده، دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجراء شقوق 5 و 6 و 7 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت را به رؤسای ثبتی که مقتضی بدانند بدهد.

ماده سوم: در هر موقع که معلوم شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب ذیل عمل خواهد شد.

1- سند مالکیتی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیتی که تاریخاً مؤخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نگردیده باشد سند معارض تلقی می‌شود.

2- ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (سند مؤخرالتاریخ) را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه و به دارندگان اسناد کتباً ابلاغ نمایند چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اختطاری که طبق آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را در ظرف مدت مذکور به اداره ثبت محل تسلیم نماید و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض مورد اختطار را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر رسمی اعلام خواهد نمود.

ماده چهارم: دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

ماده پنجم: دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

تبصره: دادگاه پس از رسیدگیهای لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

ماده ششم: کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است هر گاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخرالتاریخ و با انقضاء مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به محاکم به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اختطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

ماده هفتم: کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات معارض متعدد بشود در دادگاه اداری مورد

تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

تاریخ تصویب: 1334/04/11

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

از قانون شهرداری

ماده 96: شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغ‌های عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندی‌های عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال 1320 استفاده نماید. (مصوب 1345/11/27)

تبصره 1: هرگاه قسمتی از تأمین نیازمندی‌های شهری طبق قانون به عهده سازمان‌ها و مؤسسات دولتی گذاشته شده باشد، سازمان‌ها و مؤسسات مزبور برای انجام وظایف محوله با تصویب انجمن شهر به وسیله شهرداری از مقررات این ماده استفاده خواهند نمود. (مصوب 1345/11/27)

تبصره 2: سازمان‌ها و مؤسسات دولتی که اراضی و املاک و ابنیه‌ای داشته باشند که مشمول حکم این ماده باشد مکلفند در صورت تصویب شورای شهر و تأیید استاندار، آن اراضی و ابنیه را بلاعوض در اختیار شهرداری قرار دهند. (اصلاحی 1321/9/58)

تبصره 3: در موارد فوق پس از انجام تشریفات مقرر در این قانون و رعایت تبصره 2 ماده 4 قانون توسعه معابر مصوب 1320 خودداری مالک از انجام معامله مانع اجرای نقشه شهرداری نخواهد بود و شهرداری مجاز است اراضی یا املاک را به منظور عملیات عمرانی به تصرف خود درآورد. (اصلاحی 1321/9/58)

تبصره 4: (ملغی طبق قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347/9/7)

تبصره 5: در صورتی که در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر باغ عمومی و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد و یا به ثبت نرسیده باشد اقدامات و عملیات شهرداری متوقف نخواهد شد و شهرداری باید قبل از هر اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را با حضور نمایندگان دادستان و ثبت و انجمن شهر صورت‌مجلس نماید صورت مجلس مزبور مبنای

اجرای پرداخت غرامت طبق مقررات خواهد بود و در موردی که مالک یا مالکین ملک مشخص باشد امتناع آنان از انتخاب و معرفی کارشناس خود یا کارشناس مشترک مانع از اجرای نقشه مصوب شهرداری نخواهد بود. نسبت به املاکی که به ثبت نرسیده باشد و طبق مفاد این قانون به تصرف شهرداری در آید صورت مجلس تنظیم می‌گردد و در صورت مجلس مزبور آثار تصرف و حدود و مساحت و مشخصات کامل قید می‌گردد. مدعی مالکیت می‌تواند با ارائه صورت مجلس مذکور در این قانون نسبت به تقاضای ثبت ملک خود اقدام و پس از احراز مالکیت بهای تعیین شده را دریافت نماید. (مصوب 1345/11/27)

تبصره 6: اراضی، کوچه‌های عمومی و میدان‌ها، پیاده‌روها، خیابان‌ها و به طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغ‌های عمومی و گورستان‌های عمومی و درخت‌های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است. ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری‌ها نیز مکلفند برای اجرای هرگونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه‌ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند. (مصوب 1345/11/27)

ماده 101: اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌هایی که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهند.

معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد. (مصوب 45/11/27)

ماده 102: اگر در موقع طرح و اجرای برنامه‌های مربوط به توسعه معابر تأمین سایر احتیاجات شهری مندرج در ماده 96 الحاقی این قانون به آثار باستانی برخورد شود شهرداری مکلف است موافقت وزارت فرهنگ و هنر را قبلاً جلب نماید و نیز شهرداریها مکلفند نظرات و طرح‌های وزارت فرهنگ و هنر را راجع به نحوه حفظ آثار باستانی و میزان حریم و مناظر ساختمان‌ها و میدان‌های مجاور آنها را رعایت نمایند.

تبصره: وزارت فرهنگ و هنر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ مراجعه وزارت کشور نظر قطعی خود را به شهرداری اعلام بدارد. (مصوب 1345/11/27)

ماده 109: شهرداری‌ها از پرداخت حق ثبت املاک و مالیات معاف خواهند بود.¹

تبصره: مؤسساتی که تمام یا قسمتی از سرمایه آن متعلق به شهرداری است ولو به صورت بازرگانی اداره شود نسبت به سهم شهرداری از پرداخت مالیات معاف است. (مصوب 1345/11/27)

1- اداره ثبت و املاک بر اساس ماده 19 قانون ثبت با التفات به بند (س) ماده (1) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت ... برای ثبت ملک در دفتر املاک حق ثبت اخذ می‌نماید که شهرداری‌ها طبق ماده 109 قانون شهرداری از پرداخت آن معاف هستند اما نسبت به پرداخت حق ثبت تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی که تعرفه آن مطابق ماده 123 قانون ثبت با توجه به بند (الف) ماده (1) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت ... تعیین شده، شهرداری‌ها تاکنون موفق به کسب معافیت نشده‌اند.

تاریخ تصویب: 1334/04/25

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران

ماده 1: از تاریخ 1331/5/28 قبول تقاضای ثبت نسبت به اراضی بائر بلامالک و موات اطراف شهر تهران واقع در حدود ذیل از احدی پذیرفته نخواهد شد:

شرقاً و جنوباً از اضلاع خارجی خیابانهای شهباز، شوش تا شعاع شش کیلومتر و شمالاً از ضلع خارجی خیابان شاهرضا تا شعاع 18 کیلومتر و غرباً از ضلع خیابان سی متری نظامی تا شعاع 36 کیلومتر.

ماده 2: دولت مکلف است نسبت به اراضی فوق الذکر اقدام به درخواست ثبت نموده و اراضی مورد تقاضای ثبت را جزو سرمایه بانک ساختمانی قرار دهد تا بانک مزبور طبق اساسنامه خود عمل کند.

ماده 3: اشخاصی که نسبت به این قبیل اراضی ادعایی داشته باشند پس از ثبوت در محاکم در صورتی که اراضی تاکنون به فروش رسیده یا تقسیم شده و یا به مؤسسات عمومی از قبیل مساجد، مدارس، مریضخانه، خیابان و غیره تخصیص داده شده بهایی را که بانک به عنوان قیمت زمین دریافت داشته به محکوم له می پردازد و در صورتی که در اراضی مورد ادعا تا این تاریخ عملیات فوق الذکر انجام نشده بانک ساختمانی می تواند زمین را نگهداشته و قیمت قبل از مرغوبیت را به محکوم له پردازد و یا آن که با اخذ حق تشرف و مرغوبیتی که در اثر اقدامات بانک به وجود آمده است عین زمین را به محکوم له مسترد دارد.

تبصره: نسبت به دعاوی فوق الذکر ارجاع امر به داورى ممنوع است.

ماده 4: وزارت دادگستری و دارایی و کشاورزی مأمور اجرای این قانون می باشند.

به موجب قانون تمدید تبصره قانون الغاء کلیه لوایح مصوب آقای دکتر مصدق ناشی از اختیارات لایحه قانونی مربوط به اراضی موات اطراف شهر

تهران که در تاریخ یکشنبه 25 تیر ماه یک هزار و سیصد و سی و چهار به تصویب کمیسیون‌های مشترک مجلسین رسیده موقتاً قابل اجرا می‌باشد.

تاریخ تصویب: 1335/06/08

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها

ماده واحده:

1- هر گاه دولت یا شهرداری تشخیص دهد که در تهران و اطراف آن از میدان سپه تا شعاع صد کیلومتر از هر سمت از طرف افراد یا اشخاص حقوقی نسبت به اراضی متعلق به دولت که در دفتر رقبات ثبت است و اراضی شهرداری و نیز اراضی اوقاف و اراضی متعلق به بانک کشاورزی یا بانک ساختمانی و مسیله‌ها و تپه‌ها و اراضی موات و اراضی بائر بلامالک تجاوز شده و بدون داشتن حق آن اراضی و یا مسیله‌ها و تپه‌های موات و یا اراضی بائر بلامالک را ثبت کرده‌اند و بر اثر انقضاء مدت اعتراض و به علت صدور سند مالکیت به نام متجاوز یا ایادی متلقای آن‌ها طرح دعوی در مراجع صلاحیتدار ممکن نیست به تقاضای دولت یا شهرداری یا اداره اوقاف و بانک‌های کشاورزی و ساختمانی یا دادستان شهرستان موضوع در هیأتی مرکب از:

رییس دیوان عالی کشور و دادستان کل و یکی از رؤسای شعب دیوان کشور به انتخاب رییس دیوان عالی کشور و رییس کل دادگاه‌های استان مرکز و مدیرکل بازرسی کشور در ظرف یک سال از تاریخ تصویب این قانون (در کمیسیون دادگستری مشترک مجلسین) طرح خواهد شد.

هیأت مزبور با مراجعه به سوابق و پرونده‌ها و تحقیقاتی که برای رسیدگی لازم بداند در صورتی که تجاوز به حق دولت یا شهرداری یا اداره اوقاف یا بانک‌های مذکور فوق و اراضی و مسیله‌ها و تپه‌ها و موات نامبرده را احراز کند به ترتیب ذیل عمل خواهد کرد:

الف) هرگاه متقاضی ثبت اراضی یا متجاوز اصلی اراضی و مسیله‌ها و تپه‌های مذکور را به دیگری منتقل نکرده باشد رأی به پرداخت اعلی‌القیم بهای اراضی مذکور از تاریخ تجاوز تا تصویب این قانون خواهد بود.

ب) هر گاه متقاضی ثبت و یا متجاوز اصلی در اراضی و تپه‌های مذکور و مسیله‌ها تا تاریخ تصویب این قانون احداث ساختمان نموده باشد در آن صورت

هیأت با در نظر گرفتن قوانین احیاء اراضی موات رأی به پرداخت قیمت فعلی زمین در تاریخ تصویب این قانون خواهد داد.

ج) هرگاه متقاضی ثبت یا متجاوز اصلی اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مذکور را به دیگری منتقل کرده باشد هیأت رأی به پرداخت قیمت اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مذکور طبق قیمت واگذاری خواهد داد مگر آن که تشخیص دهد که قیمت واگذاری کمتر از قیمت واقعی بوده که در آن صورت رأی به پرداخت قیمت واقعی به تشخیص یکی از رؤسای بانک‌های کشاورزی یا رهنی یا ساختمانی در غیر مورد مربوط به ادعای خودشان خواهد داد.

رأی این هیأت نسبت به موارد فوق قطعی و لازم‌الاجراء است. حقوق دولت یا شهرداری یا بانک‌ها یا اداره اوقاف و حقوق عامه از انقد دارایی متجاوز طبق مقررات اسناد لازم‌الاجراء استیفاء خواهد شد و اگر اراضی مورد تجاوز تمام یا قسمتی از آن در تصرف متجاوز باقی مانده باشد و پیشنهاد تسلیم عین زمین را در قبال قیمتی که هیأت تعیین کرده بنماید قبول می‌شود.

د) اقدام به عملیات اجرایی به تقاضای دولت و یا شهرداری و بانک‌های کشاورزی و ساختمانی و دادستان شهرستان تهران توسط اجرای دادگستری و زیر نظر رییس هیأت رسیدگی انجام خواهد شد.

ه) وجوه اراضی حاصل از اجرای بند اول ماده واحده به استثنای وجوه اراضی متعلق به شهرداری و بانک کشاورزی و موقوفات به عنوان سرمایه در اختیار بانک ساختمانی قرار خواهد گرفت.

و) وزیر دادگستری مکلف است هر سه ماه یک بار گزارش کامل اقدامات هیأت رسیدگی مذکور را به کمیسیون مشترک قوانین دادگستری تسلیم نماید.

ز) نقل و انتقالاتی که از تاریخ تقدیم این لایحه به مجلس سنا تا خاتمه رسیدگی هیأت مذکور توسط متجاوزین و ایادی متلقای آن‌ها به هر عنوان به عمل آمده باشد معتبر نخواهد بود.

ح) اشخاصی که طبق مقررات بند اول ماده واحده محکوم به پرداخت مبلغی می‌شوند در صورتی که تا ده روز از تاریخ صدور رأی حاضر به پرداخت محکوم به نشوند توقیف می‌شوند مدت توقیف این اشخاص مجموعاً از پنج سال تجاوز نخواهد کرد و عرضحال اعسار از آن‌ها پذیرفته نمی‌شود.

2- برای خاتمه دادن به اختلافات موجود بین افرادی که تا تاریخ تصویب این قانون تقاضای ثبت ملکی را کرده‌اند و نسبت به تقاضای ثبت آنان

اعتراضی در مدت قانونی نشده باشد و یا اگر اعتراضی شده منجر به صدور حکم قطعی گردیده و یا دارندگان سند اراضی شهر تهران از یک طرف و اشخاصی که بدون اجازه مالکین ساختمان‌هایی در اراضی مزبور نموده و متصرف می‌باشند از طرف دیگر مقرر می‌گردد هیأتی مرکب از:

معاون اول دادستان کل و رییس دادگاه‌های شهرستان مرکز و مدیر کل ثبت به اختلافات مزبور با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین به طور کدخدا منشی رسیدگی نموده یا رأی به پرداخت بهای عادلانه اراضی متصرفی حین تصرف و اجرت‌المثل سنواتی اراضی تا تاریخ صدور رأی هیأت توسط متصرفین به مالکین می‌دهد و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی به پرداخت بهای اعیانی در تاریخ تصویب این قانون از طرف مالک به متصرف رأی به خلع ید از متصرف نیز خواهد داد - این حکم قطعی و غیر قابل اعتراض است.

الف) متصرفین اعیانی‌های فوق باید شخصاً ساکن اراضی مزبور بوده و در صورتی که بخواهند از مقررات این قانون استفاده بنمایند ظرف دو ماه از تاریخ اجرای این قانون درخواست خود را باید در قبال اخذ رسیدگی به دفتر دادگاه شهرستان تهران تسلیم دارند والا به تقاضای مالک طبق قسمت اخیر بند 2 اقدام خواهد شد.

ب) اراضی موضوع بند 2 این قانون وقتی به ملکیت قطعی متصرفین فعلی در خواهد آمد که کلیه بدهی‌های خود را از بابت قیمت عرصه پرداخته باشد.

ج) اشخاصی که پس از تسلیم لایحه اراضی موات از طرف دولت به مجلس سنا به تصرف یا غصب اراضی دیگران در شهر تهران و حومه پرداخته باشند از مقررات بند 2 این قانون استفاده می‌کنند و اگر این اشخاص پس از ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه مالک باز هم به تصرفات غاصبانه خود ادامه دهند مشمول بند 4 ماده واحده خواهند بود.

3- در شهرستان‌هایی که وزارت دادگستری اجرای مقررات این قانون را لازم بداند می‌تواند طبق مقررات خاصی که از تصویب کمیسیون مشترک قوانین دادگستری مجلسین خواهد گذشت اقدام نماید.

4- اشخاصی که بعد از تاریخ تصویب این قانون نسبت به اراضی دولت یا بانک‌های دولتی یا اوقاف یا شهرداری یا اراضی موات بدون رعایت قوانین احیاء اراضی موات یا مردم (با شکایت مدعی خصوصی) تجاوز کرده و

تصرفاتی در آن بنمایند رأساً از طرف دادستان مورد تعقیب واقع شده و علاوه بر خلع ید از آنها به مجازات از دو ماه تا شش ماه حبس محکوم خواهند شد.

5- در رسیدگی هیأت‌های مذکور در این قانون رعایت تشریفات آیین دادرسی ضروری نیست و تصمیمات آنها با اکثریت آراء معتبر خواهد بود.

6- وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون است.

تاریخ تصویب: 1339/09/20

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها

ماده 1: به دادخواست‌هایی که طبق بند یک لایحه قانون مصوب 8 شهریور ماه 1335 و لایحه قانونی مصوب 25 شهریور ماه 1335 و لایحه مصوب 21 آبان ماه 1335 و لایحه 1335/11/16 به هیأت‌های مذکور در آن لوایح تسلیم گردیده و تا تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون منتهی به صدور حکم نگردیده با توجه به مفاد و مقررات آن لایحه آن قسمت که به هیأت پنج نفری مرکز تسلیم شده در یک یا چند هیأت که هر یک مرکب خواهد بود از یک نفر از رؤسا یا مستشاران دیوان عالی کشور که سمت ریاست هیأت را خواهد داشت و دو نفر از رؤساء یا مستشاران دادگاه استان و قسمتی که به هیأت‌های شهرستان‌ها تسلیم گردیده در مرکز استان‌های مربوط در یک یا چند هیأت که هر یک مرکب خواهد بود از یک نفر رییس شعبه دادگاه استان که سمت ریاست هیأت را خواهد داشت و یک نفر مستشار دادگاه مزبور و یک نفر رییس شعبه دادگاه شهرستان رسیدگی و قطع و فصل خواهد شد.

تبصره: مقامات مذکور در لوایح قانونی فوق‌الذکر که دادخواست‌های فوق را داده‌اند مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ اجرای این قانون با نظر مشاورین حقوقی به کلیه دادخواست‌ها مجدداً رسیدگی نمایند و چنانچه تشخیص دهند دادخواست‌های مزبور مستند به دلایل موجه نبوده و دعاوی آنان قابل پیشرفت نیست دادخواست‌های خود را استرداد نمایند.

ماده 2: رییس شعبه اول هیأت‌های فوق‌الذکر سمت ریاست کل هیأت را داشته و دادخواست‌ها را به شعب ارجاع خواهد نمود.

ماده 3: وزارت دادگستری به تعداد کافی عضو علی‌البدل از بین قضات دادگاه استان مرکز برای هیأت‌های مرکز از بین قضات دادگاه شهرستان مرکز استان برای هیأت‌های شهرستان‌ها تعیین خواهد کرد اعضاء علی‌البدل

وقتی شرکت در رسیدگی می‌نمایند که اعضاء اصلی طبق آیین دادرسی مدنی مردود و یا به علت بیماری معذور از انجام وظیفه باشند.

ماده 4: هیأت‌های مزبور با مراجعه به سوابق و پرونده‌ها و با توجه به مدارک و مستندات طرفین و تحقیقاتی که لازم بدانند در صورتی که تجاوز به حق دولت یا شهرداری یا اوقاف عامه یا بانک‌ها را در اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مذکور در لوایح قانونی 8 شهریور و 25 شهریور و 21 آبان 1335 احراز کنند به ترتیب زیر عمل خواهند نمود:

(الف) هرگاه متقاضی ثبت و یا متجاوز اصلی اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مزبور را به دیگری منتقل نکرده باشد رأی بر اراضی و مسیل‌ها و تپه‌ها و اصلاح سند مالکیت (در صورت صدور سند مالکیت) خواهد داد.

(ب) هرگاه متقاضی ثبت یا متجاوز اصلی در اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مزبور تا تاریخ تصویب لوایح مزبور (بر حسب مورد 25,6,8 یا 35,6,25 یا 35,8,21) احداث ساختمان نموده باشد در آن صورت هیأت رأی به پرداخت قیمت اراضی در تاریخ تصویب لوایح مزبور خواهد داد - مگر آن که در مورد اراضی موات یا بایر بلامالک متجاوز آن اراضی را طبق قانون مدنی قبل از تاریخ تصویب لوایح مزبور احیاء کرده باشد که در این صورت آن مقدار از اراضی که احیاء شده به ملکیت او شناخته خواهد شد.

تبصره: حکم به پرداخت قیمت در صورتی صادر می‌شود که مساحت مورد ادعا بیش از ده برابر مساحت زمین زیربنا نباشد اگر مساحت مورد ادعا بیش از ده برابر زمین زیربنا باشد نسبت به قسمت زاید هیأت طبق قسمت (الف) ماده 4 رأی به رد عین و یا اصلاح سند مالکیت صادر خواهد نمود و در صورت اخیر تفکیک آن قسمت از زمین که معادل ده برابر اراضی زیربنا است و برای استفاده از ساختمان ضرورت دارد به عهده خود هیأت خواهد بود.

(ج) هرگاه متقاضی ثبت یا متجاوز اصلی اراضی و مسیل‌ها و تپه‌های مذکور را به دیگری منتقل کرده باشد هیأت رأی به قیمت واگذاری خواهد داد مگر آن که تشخیص دهد قیمت واگذاری کمتر از قیمت واقعی در تاریخ انتقال بوده که در آن صورت رأی به پرداخت قیمت واقعی به تشخیص یکی از بانک‌های کشاورزی یا رهنی یا ساختمانی در غیر مورد مربوط به ادعای خودشان خواهد بود.

د) در مورد بند (ج) هرگاه اراضی مذکور در قانون اراضی مذکور در قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها مصوب سال 1335 و اصلاحی سال 1339 تا تاریخ تقدیم این لایحه به صورت موات یا بایر اعم از اینکه محصور شده یا نشده باقیمانده باشد و مورد حکم قطعی هیات‌های مربوط واقع نشده باشد دولت و سازمان‌های مذکور در قانون می‌توانند هر یک در مورد خاص خود از تاریخ تصویب این قانون تا حداکثر یکسال نسبت به استرداد عین زمین موضوع پرونده‌های طرح شده در هیات‌های رسیدگی از هیأت تقاضای صدور حکم نمایند. هیأت علاوه بر اصدار رأی طبق بند مذکور علیه متجاوز اصلی یا وراث آنها و یا متقاضی ثبت حکم به رد عین اراضی علیه آخرین منتقل‌الیه صادر می‌نماید در این صورت آخرین منتقل‌الیه مستحق دریافت قیمتی است که طبق سند رسمی انتقال بفروشد پرداخته است به اضافه 9 (نه) درصد بهره در سال از تاریخ آخرین سند انتقال تا تاریخ پرداخت واردات ثبت اسناد و املاک مکلفند سند مالکیت این قبیل اراضی را به نام سازمان‌های مذکور صادر و یا اصلاح نمایند. منتقل‌الیه نیز می‌تواند برای مطالبه خسارات حاصل از معامله زمین علیه ناقل در دادگاه اقامه دعوی نماید. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

تبصره 1: در صورتی که انتقال به صورت صلح یا هبه غیر معوض یا موارد مشابه آن انجام گرفته باشد قیمت واقعی روز انتقال به تشخیص کارشناس به اضافه نه درصد بهره احتساب و به منتقل‌الیه پرداخت گردد. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

تبصره 2: منظور از آخرین سند انتقال رسمی در این بند سندی است که قبل از اول آذر ماه سال یک هزار و سیصد و چهل و هفت (1347) تنظیم گردیده باشد. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

هر گاه پس از تاریخ مذکور نقل و انتقالاتی واقع شده باشد هر یک از ایادی بعدی نسبت به مبلغی که به ید قبلی خود اضافه پرداخته است از طریق محاکم عمومی حق مطالبه خواهد داشت.

تبصره 3: آراییی که در فاصله تقدیم این لایحه به مجلس و تصویب نهایی آن از طرف هیأت‌ها دایر به موات یا بایر بودن به نفع سازمان‌های مذکور در قانون صادر می‌گردد مشمول مقررات این قانون بوده و دولت و سازمان‌های مذکور در قانون می‌توانند با معرفی منتقل‌الیه از هیأت صادرکننده رأی با رعایت بند

(د) این قانون درخواست استرداد عین زمین را بنمایند و هیأت‌های رسیدگی رأی به استرداد عین زمین صادر خواهد نمود. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

تبصره 4: نقل و انتقالاتی که نسبت به اراضی موضوع بند (ح) قانون اصلاحی اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب سال 1339 تا تاریخ تقدیم این لایحه به مجلس شورای ملی صورت گرفته است تا هزار متر مربع از شمول مقررات این قانون معاف خواهد بود ولی در این مورد با متقاضی ثبت یا متجاوز اصلی یا وراث آن‌ها طبق بند (ح) ماده 4 قانون مصوب سال 1339 رفتار خواهد شد. استحقاق استفاده از این تبصره برای هر شخص فقط نسبت به یک قطعه زمین می‌باشد در صورتی که مساحت زمین مورد انتقال بیش از هزار متر مربع باشد انتخاب هزار متر مربع مذکور در این تبصره با دولت و سازمان‌های مذکور در این قانون می‌باشد. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

تبصره 5: سازمان مسکن می‌تواند این قبیل اراضی و سایر اراضی موات یا بایر که به نام دولت به ثبت رسانیده یا بعداً به ثبت خواهد رساند و همچنین اراضی خالصه موضوع بند (ب) ماده 7 قانون انحلال خالصجات مصوب سال 1346 را طبق اساسنامه خود به فروش رسانده و وجوه حاصل را صرفاً به مصرف تهیه مسکن و آپارتمان و خانه‌های سازمانی و مدرسه با رعایت فضای سبز و پارک متناسب و تأسیسات و لوازم آنها برساند سازمان مسکن همچنین می‌تواند حداکثر تا ده درصد از وجوه حاصل را به مصرف تقسیم حفاظت و نگهداری اراضی و مخارج مربوط در تهران و شهرستان‌ها برساند. (الحاقی مورخ 48/4/29 مجلس شورای ملی)

ماده 5: هر گاه در احکام هیأت‌های مذکور در ماده یک اشتباهات مذکور در ماده 189 آیین دادرسی مدنی رخ داده باشد ذینفع می‌تواند از هیأت تقاضای تصحیح حکم را بنماید.

ماده 6:

(الف) نقل و انتقالاتی که تا تاریخ اعلام ثبت کل به دفاتر اسناد رسمی راجع به تقدیم دادخواست از طرف مؤسسات مذکور در بند 1 ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب 1335/6/8 به عمل آمده باشد معتبر است. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

ب) نقل و انتقالی که از تاریخ اعلام ثبت کل به دفاتر اسناد رسمی تا تاریخ تقدیم این لایحه به مجلس شورای ملی به عمل آمده باشد تا یک هزار مترمربع معتبر است و مازاد بر آن تا خاتمه رسیدگی و صدور حکم از طرف هیأت‌های مذکور به هر عنوان به عمل آمده باشد نافذ نخواهد بود و دفاتر اسناد رسمی از انجام این نوع معاملات ممنوع خواهند بود. استحقاق استفاده از این بند برای هر شخص فقط نسبت به یک قطعه زمین می‌باشد و شامل قطعات مختلف در پلاک‌های متعدد نیست. در صورتی که مساحت زمین مورد انتقال بیش از یک هزار متر مربع باشد انتخاب یک هزار متر مربع مذکور در این بند با تراضی منتقل‌الیه و حسب مورد با سازمان‌های مذکور در این قانون است و در صورت عدم تراضی با رأی هیأت‌های سه نفری پیش‌بینی شده در این قانون خواهد بود. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

تبصره 1: در صورتی که زمین مورد انتقال بیش از یک هزار متر مربع باشد و منتقل‌الیه تا پیش از اول بهمن ماه 1349 در آن احداث باغ کرده باشد آن قسمت از زمین که به صورت باغ درآمد نیز به ملکیت او شناخته خواهد شد. حل اختلاف در مورد احداث باغ با هیأت‌های سه نفری است. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

تبصره 2: هر گاه زمین مورد انتقال بیش از یک هزار متر مربع باشد و منتقل‌الیه تا پیش از اول بهمن ماه 1349 در آن احداث ساختمان کرده باشد تا ده برابر مساحت زمین زیر بنا نیز به ملکیت او شناخته می‌شود. در صورت عدم تراضی با سازمان‌های ذینفع تفکیک آن قسمت از زمین به عهده هیأت‌های سه‌نفری است. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

ج) نسبت به اراضی که از طرف سازمان‌های مذکور در این قانون در مهلت مقرر اقدام به تقدیم دادخواست شده ولی در اعلام مراتب به دو اثر ثبت و یا به دفاتر اسناد رسمی نسبت به مشخصات و موقعیت بعضی از آن اراضی اشتباهاتی رخ داده و معاملات انجام گردیده است نقل و انتقالات مذکور معتبر شناخته می‌شود. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

د) در کلیه موارد مذکور در بندهای الف و ب و تبصره‌های آن و بند ج با متقاضیان ثبت یا متجاوزین اصلی طبق بند ج ذیل ماده 4 رفتار خواهد شد. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

ه) اقداماتی از قبیل استرداد دعوی یا توافق با منتقل الیهم یا صلح حقوق که از طرف سازمانهای مذکور در بند یک ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب 1335/6/8 تا کنون به عمل آمده معتبر شناخته می‌شود و نیز آنچه از اراضی موضوع این قانون که مورد حکم هیأت‌های پنج نفری یا سه نفری قرار گرفته از شمول مقررات فوق مستثنی است. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

و) سازمان‌های مذکور در این قانون مکلفند ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ اختاریه رفع نقص دفاتر هیأت‌های سه نفری اقدام به رفع نقص از دادخواست‌های خود بنمایند والا هیأت سه نفری اقدام به صدور رأی یا قرار رد دادخواست خواهند نمود. (اصلاحی مورخ 49/12/24 مجلس شورای ملی)

ماده 7: حقوق دولت یا شهرداری یا بانکها یا موقوفات عامه از انقذ دارایی متجاوز طبق مقررات اسناد لازم‌الاجراء به تقاضای محکوم‌له و توسط اجراء دادگاه شهرستان استیفاء خواهد شد.

ماده 8: اشخاصی که به پرداخت وجوهی محکوم می‌شوند در صورتی که تا یک ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه حاضر به پرداخت محکوم به نشوند در ازاء هر هزار ریال از محکوم به یک روز توقیف می‌شوند مگر این که اعسار آنها ثابت شود در هر صورت مدت توقیف از پنج سال تجاوز نخواهد کرد.

ماده 9: هیأت‌های مذکور جز در مورد ابلاغ اوراق ملزم به رعایت تشریفات آیین دادرسی نیستند.

ماده 10: در صورتی که اشکالاتی راجع به مفاد احکام صادر به موجب این قانون و یا احکامی که طبق قانونی مذکور صادر گردیده برای هر یک از طرفین یا اداره اجراء پیش آید هر یک می‌توانند از هیأت تقاضای رفع اشکال نمایند.

ماده 11: در کلیه موارد فوق هرگاه هیأت‌های مزبور ارجاع امر را به کارشناس لازم بدانند می‌توانند به یکی از بانک‌های کشاورزی یا رهنی و یا ساختمانی در غیر مورد مربوط به ادعای خودشان و یا طبق آیین دادرسی مدنی به یکی از کارشناسان رسمی رجوع نمایند.

تبصره: در صورتی که کارشناسی به یکی از بانکها ارجاع گردد بانکها حق ندارند جز هزینه انجام شده برای انجام عمل هزینه دیگری دریافت دارند و تعرفه کارشناسی طبق آیین‌نامه وزارت دادگستری در این مورد رعایت نخواهد شد.

ماده 12: برای خاتمه دادن به اختلافات موجود بین افرادی که تا تاریخ تصویب لایحه قانونی مصوب 1335/6/8 کمیسیون دادگستری مجلسین در اراضی شهر تهران تقاضای ثبت ملکی را کرده‌اند و نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراضی در مدت قانونی نشده باشد و یا اگر اعتراض شده منجر به صدور حکم قطعی گردیده و یا دارندگان سند اراضی شهر مزبور از یک طرف و اشخاصی که بدون اجازه مالکین ساختمان‌هایی در اراضی مزبور نموده و متصرف می‌باشند مقرر می‌گردد هیأتی مرکب از: یک نفر از دادیاران دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و رییس کل دادگاه شهرستان مرکز و مدیر کل ثبت یا معاون ثبت کل به اختلافات مزبور با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین به طور کدخدامنشی رسیدگی نموده و یا رأی به پرداخت بهاء عادلانه اراضی متصرف حین تصرف و اجرت‌المثل سنواتی اراضی تا تاریخ صدور رأی هیأت توسط متصرفین به مالکین بدهد و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی به پرداخت بهای اعیانی در تاریخ تصویب لایحه قانونی مصوب 8 شهریور 1335 از طرف مالک به متصرف رأی به خلع ید از متصرف بدهد. و این حکم قطعی و غیر قابل اعتراض است.

تبصره: متصرفین اعیانی‌های اراضی امامیه (مفت‌آباد) در صورتی که در مدت‌های مقرر در شق الف بند 2 ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب هشتم شهریور ماه سال 1335 و تبصره الحاقی به ماده واحده مذکور مصوب 16 بهمن سال 1335 به جهتی از جهات موجه موفق به تقدیم دادخواست نشده باشند اگر قبل از تاریخ تصویب قانون مصوب هشتم شهریور ماه سال 1335 شخصاً در زمین‌های مورد بحث با احداث اعیانی تصرف داشته‌اند در صورتی که اراضی مورد تصرف و سکونت مجموعاً از سیصد متر تجاوز ننماید می‌توانند منتهی ظرف سه‌ماه از تاریخ تصویب این قانون دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به دفتر هیئت سه نفری تسلیم نمایند و الا به تقاضای مالک طبق قسمت اخیر ماده فوق اقدام خواهد شد.

مفهوم جمله (اشخاصی که بدون اجازه مالکین ساختمان‌هایی در اراضی مزبور نموده و متصرف می‌باشند) مذکور در بند 2 ماده واحده نامبرده مصوب هشتم شهریور ماه سال 1335 اعم است از اشخاصی که بدون اجازه مالک تمام زمین یا بدون اجازه شریک یا شرکاء خود در ملک مشاع ساختمان کرده‌اند و

شق اخیر شامل دادخواست‌هایی می‌شود که در مدت قانونی به هیئت سه نفری داده شده است. (الحاقی مورخ 45/3/22 مجلس شورای ملی با عنوان قانون تمدید مهلت تقویم دادخواست به هیأت سه نفری)

ماده 13: متصرفین اعیانی‌های مذکور در ماده قبل باید شخصاً ساکن اراضی مزبور بوده و در صورتی از مقررات این قانون استفاده خواهند نمود که ظرف دو ماه از تاریخ اجراء لایحه قانونی مصوب 1335/6/8 کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به دفتر دادگاه شهرستان تسلیم نموده باشند والا به تقاضای مالک طبق قسمت اخیر ماده 12 اقدام خواهد شد.

ماده 14: اراضی موضوع ماده 12 این قانون وقتی به ملکیت قطعی متصرفین در خواهد آمد که کلیه بدهی خود را از بابت قیمت عرصه پرداخته باشند.

ماده 15: اشخاصی که پس از تاریخ تقدیم لایحه قانونی اراضی موات مصوب هشتم شهریور ماه 1335 کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین از طرف دولت به مجلس سنا به تصرف و یا غصب اراضی به دیگران در شهر تهران و حومه پرداخته باشند از مقررات ماده 12 این قانون استفاده نمی‌کنند و اگر این اشخاص پس از دو روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه مالک باز هم به تصرفات غاصبانه خود ادامه دهند مشمول ماده 16 این قانون خواهند بود.

ماده 16: اشخاصی که بعد از تاریخ تصویب لوایح قانونی مذکور فوق نسبت به اراضی دولت یا بانک‌های مذکور یا اداره اوقاف یا شهرداری یا اراضی موات بلامالک بدون رعایت قوانین احیاء اراضی موات یا مردم (در صورت شکایت مدعی خصوصی) تجاوز کرده و تصرفاتی در آن بنمایند از طرف دادستان مورد تعقیب واقع و علاوه بر خلع ید از آنها به مجازات حبس از دو ماه الی شش ماه محکوم خواهند شد.

ماده 17: هیأت‌های مذکور در این قانون می‌توانند در غیر اوقات اداری نیز انجام وظیفه نمایند و وزارت دادگستری برای انجام امور اداری به تعداد لازم کارمندان دفتری در اختیار آنها خواهد گذاشت.

ماده 18: رسیدگی به دادخواست‌هایی که به موجب لوایح قانونی مصوب 1335/6/8 و 1335/6/25 و 1335/8/21 و 1335/11/16 کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین با توجه به مفاد و مقررات لوایح مزبور تقدیم شده و تا

تاریخ اجرای این قانون خاتمه نیافته است بر طبق این قانون به عمل خواهد آمد.

ماده 19: وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون می باشد.

تاریخ تصویب: 1346/04/20

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

قانون انحلال بنگاه خالصجات

ماده 1: از تاریخ تصویب این قانون بنگاه خالصجات منحل می‌گردد و نسبت به حقوق و دارایی و وظائف محوله طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره 1: قسمتی از کارکنان بنگاه خالصجات که مورد احتیاج سازمان اصلاحات ارضی کل کشور نباشد با محل حقوق به وزارت آبادانی و مسکن منتقل می‌شوند. بقیه کارکنان بنگاه مذکور اعم از آن که قبلاً در سازمان اصلاحات ارضی مشغول خدمت شده یا در خدمت بنگاه خالصجات باشند بایست سازمانی و بودجه بنگاه خالصجات ضمیمه دستگاه اداری سازمان اصلاحات ارضی کل کشور و بودجه آن خواهند شد.

ماده 2: کلیه دهات و باغها و مزارع و اراضی مزروعی و مسلوب‌المنفعه و بایر و کویری و باتلاقی متعلق به خالصه و همچنین عرصه اعیان احدائی اشخاص در املاک خالصه واقع در خارج از محدوده شهرها با کلیه حقوق و دعاوی بنگاه خالصجات به سازمان اصلاحات ارضی کل کشور واگذار می‌شود.

ماده 3: سازمان اصلاحات کل کشور مکلف است در مورد دهات و مزارع خالصه طبق مقررات و قوانین اصلاحات ارضی عمل نموده و نسبت به عرصه اعیان اشخاص که در قوانین اصلاحات ارضی حکم خاصی برای آن نباشد توسط کمیسیون سه نفری مخصوص ارزیابی و به صاحب اعیان به اقساط ده ساله بفروشد در صورتی که صاحبان اعیان پس از سه ماه از تاریخ ابلاغ ارزیابی عرصه را خریداری نکنند در سال اول 4% و از سال دوم به بعد 8% مبلغ ارزیابی را به عنوان حق‌الارض باید بپردازند و در صورتی که تا یک ماه پس از انقضاء هر سال تمام حق‌الارض پرداخت نشود از طرف سازمان اصلاحات ارضی به طریق مقرر در آیین‌نامه اجرایی وصول مالیاتها کلیه بدهی وصول خواهد شد.

تبصره 1: به کسانی که بهای عرصه را نقداً بپردازند سی درصد نسبت به کل مبلغ تخفیف داده می‌شود در مناطق مرزی و عشایری و نقاطی که دولت مصلحت بداند عرصه اعیان واقع در خارج از محدوده شهرها تا یک هزار و پانصد متر مربع مجاناً واگذار می‌گردد.

تبصره 2: دهات و اراضی مزروعی که در قبال بدهی مالیاتی و غیر مالیاتی به ملکیت قطعی دولت و یا مؤسسات دولتی درآمده و یا بعداً درآید از شمول تبصره 7 قانون متمم بودجه سال 1337 و تبصره 49 قانون بودجه سال 1341 خارج و طبق قانون اصلاحات ارضی به وسیله سازمان اصلاحات ارضی تقسیم و فروخته خواهد شد. وجوه حاصل از فروش این املاک از طریق خزانه‌داری کل به حساب وزارتخانه و یا مؤسسه دولتی ذیربط منظور خواهد گردید.

تبصره 3: سازمان اصلاحات ارضی مکلف است املاک خالصه متصرفی بنگاه خالصجات را اعم از این که تقاضای ثبت شده و به علت دعوی و اعتراض اشخاص تا کنون منتهی به صدور سند مالکیت نشده و یا اساساً تقاضای ثبت نشده باشد طبق مقررات این ماده تقسیم و بفروشد. در صورتی که دعوی منجر به صدور حکم قطعی به نفع اشخاص می‌شود محکوم‌له منحصراً مستحق دریافت بهای دریافت شده از خریدار خواهد بود. در صورت بروز اختلاف در تصرف موضوع در کمیسیون ماده 9 این قانون مطرح و نظر کمیسیون مزبور در مورد تصرف قطعی می‌باشد و هرگاه از املاک و اراضی مذکور به مؤسسات دولتی و شهرداری و خیریه و بهداشتی و ورزشی مجاناً واگذار شده یا بشود محکوم‌له منحصراً بهای اراضی مزبور را به میزان قیمت روز واگذاری که از طرف محکمه ذیصلاحیت تعیین خواهد شد از مؤسسات متصرف دریافت خواهد کرد.

تبصره 4: نسبت به دهات و املاک مزروعی خالصه که تا تاریخ تصویب این قانون وسیله وزارت کشاورزی در اختیار مؤسسات دولتی و وزارتخانه‌ها گذاشته شده است طبق مقررات آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب کمیسیون خاص مشترک مجلسین عمل خواهد شد.

تبصره 5: رفع اشتباهات اسنادی که در اجرای قانون تقسیم و فروش خالصجات و اصلاحی آن تنظیم شده بر اساس قوانین و مقررات مربوط با شورای اصلاحات ارضی خواهد بود.

تبصره 6: در مورد املاک جافیها و محمد رشید قادر خاززاده در استان کردستان سازمان اصلاحات ارضی مکلف است با تصویب هیأت دولت به زارعین ذیصلاح طبق مقررات اصلاحات ارضی ملک واگذار نماید.

تبصره 7: املاکی که طبق بند یک تصویب‌نامه شماره 7974 - 1313/11/25 دولت به عنوان خالصه به ضبط دولت درآمده است طبق مقررات اصلاحات ارضی به زارعین فروخته شده و بهای آن تا رفع اختلاف بین دولت و مدعیان مالکیت در صندوق ثبت تودیع خواهد گردید.

تبصره 8: سازمان اصلاحات ارضی مجاز است حق ریشه زارعین ارضی مزروعی خالصه را که مورد احتیاج دولت باشد طبق مقررات ماده 45 آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب 1343/5/3 و بدون رعایت حد نصاب مذکور در آن ماده خریداری نماید.

ماده 4: سازمان اصلاحات ارضی مکلف است اراضی مزروعی خالصه را که دارای زارع است طبق مقررات اصلاحات ارضی و رعایت ترتیب مقرر در ماده 16 قانون اصلاحات ارضی تقسیم و واگذار نماید. آن قسمت از اراضی مزروعی خالصه که توسط اشخاص کشت و زرع می‌شود در صورتی که زارع نداشته باشد حداکثر تا میزان حد نصاب مذکور در ماده 45 آیین‌نامه اصلاحات ارضی به اشخاص متصرف منتقل و بهای آن را طبق ارزیابی کمیسیون سه نفری مخصوص نقداً یا به اقساط حداکثر ده ساله وصول نماید.

تبصره 1: در مورد آن قسمت از املاک و اراضی خالصه خوزستان که تا تاریخ تصویب قانون فروش خالصجات مورخ 1334/9/29 آباد شده باشد سازمان اصلاحات ارضی کل کشور برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام لازم را به عمل خواهد آورد.

تبصره 2: دولت می‌تواند در مناطقی که به وسیله احداث سد و ساختمان شبکه‌های آبیاری و یا با اجرای طرحهای استفاده از آبهای نفوذی ارضی دولتی را آباد و قابل کشت و آبیاری نموده یا بنماید در صورتی که اراضی مذکور برای اجرای طرحهای کشاورزی دولتی و یا سازمان مرکزی تعاون روستایی و اتحادیه شرکتهای تعاون روستایی مورد نیاز نباشد در درجه اول به کشاورزان محلی و در درجه دوم به کشاورزان غیر محلی داوطلب که طبق مقررات اصلاحات ارضی صاحب زمین نشده‌اند به شرط سپردن تعهد اقامت دائمی در همان محل به اقساط پانزده ساله بفروشد در صورتی که کلیه این اراضی در

مدتی که وزارت کشاورزی تعیین و اعلام خواهد کرد به نحو فوق تقسیم نشده باقیمانده به اشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی به قیمت عادلانه ارزیابی و به اقساط فروخته خواهد شد.

تبصره 3: در اراضی خالصه‌ای که طبق اسناد رسمی به مزارعه کار واگذار شده است در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون از طرف مزارعه کار احداث اعیانی شده باشد اعیان مستحدثه متعلق به احداث‌کننده است و عرصه به صاحب اعیان فروخته خواهد شد.

ماده 5: سازمان اصلاحات ارضی نسبت به املاک خالصه اعم از مسلوب‌المنفعه و اراضی بایر و کویری و باتلاقی طبق آیین‌نامه تبصره ماده 3 قانون اصلاحات ارضی اقدام می‌نماید تا زمانی که مقررات آیین‌نامه مذکور در مناطق به موقع اجراء گذارده نشده است طبق مفاد تبصره 47 قانون بودجه سال 1344 عمل خواهد شد.

تبصره 1: سازمان اصلاحات ارضی مکلف است علاوه بر مواردی که در قانون واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی پیش‌بینی نشده از اراضی دولتی که وسیله دولت آباد شده و همچنین از دهات مسلوب‌المنفعه یا اراضی بایری که در دهات خالصه یا سایر قرایی که در اجرای اصلاحات ارضی به دولت منتقل شده به اشخاص مطلع در امر کشاورزی واگذار نماید. این اشخاص از تسهیلات و وامی که در آیین‌نامه واگذاری اراضی بایر و موات مذکور است استفاده خواهند کرد.

تبصره 2: سازمان اصلاحات ارضی می‌تواند از اراضی بایر و یا بدون زارع و یا ساختمانها و ابنیه واقع در دهات خالصه و همچنین از اراضی موات یا بایر خارج از محدوده شهرها که در نتیجه اجرای قانون اصلاحات ارضی به تملک دولت درمی‌آید بنا به پیشنهاد سازمان مرکزی تعاون روستایی برای رفع نیازمندیها و ایجاد تأسیسات شرکتها و یا اتحادیه‌های تعاونی و یا سازمان مذکور مجاناً واگذار نماید.

ماده 6: رقبات خالصه واقع در خارج از محدوده شهرها از قبیل باغات و مستغلات طبق مقررات آیین‌نامه معاملات دولتی از طریق مزایده و با رعایت حق تقدم برای زارعین ساکن محل در شرایط متساوی فروخته خواهد شد و در مورد قنواتی که مورد استفاده زارعین است به بهای ارزیابی شده بنا به

توصیه سازمان مرکزی تعاون روستایی ایران شرکت تعاونی مربوط یا اتحادیه تعاونی منطقه فروخته خواهد شد.

ماده 7: اراضی غیر مزروعی و عرصه اعیان احدثی از طرف اشخاص در اراضی خالصه و باغات و مستغلات خالصه و منابع آب واقع در محدوده شهرها و یا متصل به شهرها تا شعاع معینی که برای هر شهر از طرف کمیسیون متشکل از نمایندگان وزارت کشور آبادانی و مسکن و سازمان اصلاحات ارضی کل کشور تعیین خواهد شد با کلیه حقوق و دعاوی مربوط به سازمان مسکن واگذار می‌شود تا به ترتیب ذیل عمل نماید:

الف) اعیانی که تا تاریخ تصویب این قانون احدث شده و عرصه آنها قطعاً واگذار نشده باشد عرصه ارزیابی و به اقساط ده ساله به صاحبان اعیانی فروخته شود. به کسانی که بهای مذکور را نقداً بپردازند سی درصد نسبت به کل مبلغ تخفیف داده می‌شود در مناطق مرزی و عشایری و نقاطی که دولت مصلحت بداند عرصه اعیانی واقع در محدوده شهر تا پانصد متر مربع مجاناً واگذار می‌گردد در صورتی که صاحبان اعیانی پس از سه ماه از تاریخ ارزیابی حاضر به خرید عرصه نشوند در سال اول چهار درصد و از سال دوم به بعد سالیانه هشت درصد ارزیابی را به عنوان حق الارض باید بپردازند و در صورتی که تا یک ماه پس از انقضاء هر سال تمام حق الارض پرداخت نشود از طرف سازمان مسکن به طریق مقرر در آیین‌نامه اجرایی وصول مالیاتها کلیه بدهی وصول خواهد شد.

ب) سازمان مسکن مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون اراضی مورد نیاز شهرداریها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و سازمان مرکزی تعاون روستایی ایران و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و سازمان بیمه‌های اجتماعی کارگران و طرحهای خانه‌سازی و همچنین اجرای مقررات مندرج در ماده واحده مصوب بیستم اسفند ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه مجلسین را از اراضی و املاک خالصه تأمین و مازاد را به فروش رسانده و کلیه وجوه حاصله را با در نظر گرفتن احتیاجات شهر با نظر انجمن شهر یا قائم مقام قانونی آن به مصرف اجرای برنامه‌های عمرانی و شهرسازی همان شهر برساند.

ج) سازمان مسکن مجاز است از اراضی و ابنیه و مستغلات خالصه با رعایت مقررات ماده واحده مصوب هفده خرداد هزار و سیصد و سی و نه به

کارگران و کارمندان و خدمتگزاران جزء بازنشسته دولت که ساکن آن شهر هستند واگذار نماید.

ماده 8: کلیه معادن و آبهای معدنی خالصه اعم از این که سند مالکیت آنها به نام دولت صادر شده یا نشده باشد با کلیه مطالبات و دعاوی مربوطه به آن به وزارت اقتصاد واگذار می‌شود تا وزارت مذکور نسبت به بهره‌برداری از آنها طبق مقررات مربوط اقدام نماید. معادنی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به ملکیت دولت درآمده باشد مشمول این ماده است.

ماده 9: وزارت اقتصاد و سازمان اصلاحات ارضی و سازمان مسکن مکلفند کلیه پرونده‌های مربوط به حقوق و دعاوی و مطالبات بنگاه خالصجات و اشخاص را که در محاکم دادگستری و مراجع ثبت اسناد مطرح باشد به کمیسیون یا کمیسیونهای سه نفری که در تهران و عنداللزوم در مراکز استانها تشکیل می‌شود حداکثر ظرف یک سال از تاریخ تصویب این قانون ارجاع نمایند کمیسیونهای مذکور از دو نفر قاضی عالیرتبه دادگستری بنا به معرفی وزارت دادگستری و یک نفر نماینده از طرف مؤسسات نامبرده بالا در موارد مربوط تشکیل می‌گردد. نظر کمیسیون نسبت به تعقیب یا استرداد و یا صلح دعاوی و وصول مطالبات در صورتی که مدعا به آن تا یک میلیون ریال باشد برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد و از مبلغ یک میلیون ریال به بالا پس از تصویب هیأت دولت برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده 10: کلیه دعاوی و اعتراضات به ثبت مربوط به ملکیت اراضی غیر مزروعی مندرج در این قانون که تا تاریخ تصویب این قانون از طرف بنگاه خالصجات علیه اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی در مراجع دادگستری یا ادارات ثبت مطرح باشد در صورتی که مساحت اراضی مورد دعوی با هر شخص در هر شهر بیش از پانصد متر مربع نباشد ساقط است کلیه خسارات و هزینه‌های دادرسی تا تاریخ سقوط دعوی نیز قابل مطالبه و وصول نخواهد بود اشخاص ذینفع می‌توانند با مراجعه به مقامات ذیربط تقاضای صدور قرار سقوط دعوی یا ادامه تشریفات ثبتی را به نفع خود بنمایند.

محاکم و ادارات ثبت مکلفند با توجه به قسمت اول این ماده پس از احراز مساحت نسبت به تقاضای متقاضی رسماً اقدام کنند.

تبصره 1: هرگاه مساحت اراضی مورد دعوی بیش از پانصد متر مربع باشد و طرف دعوی بهای مازاد را طبق ارزیابی و تشخیص کمیسیون منتخب وزارت

آبادانی و مسکن پردازد دعوی بدون طرح در کمیسیون ماده 9 قابل استرداد خواهد بود در صورتی که ظرف مدت یک ماه از تاریخ پرداخت بهای مازاد اراضی دعوی استرداد نشود ذینفع می‌تواند از قسمت اخیر ماده فوق استفاده کند.

تبصره 2: سازمان اصلاحات ارضی به اجازه هیأت دولت در هر مورد از حقوق و دعاوی بنگاه خالصجات نسبت به اراضی مزروعی و غیرمزروعی متصرفی زارعین در املاک خالصه حوزه سردشت مهاباد ترگور، مرگوردشت، دشت بیل و بهبهان و کهگیلویه صرفنظر خواهد نمود و نسبت به باقیمانده اراضی مکلف است طبق ماده 2 رفتار نماید.

تبصره 3: کلیه دعاوی و اعتراضات بنگاه خالصجات که در هیأت‌های سه نفری قانون مصوب دی ماه 1339 مطرح است ساقط می‌باشد.

تبصره 4: نقل و انتقالی که تا آخر سال 1345 نسبت به این املاک به عمل آمده باشد در صورتی که از پانصد متر مربع تجاوز نکند مشمول مقررات این ماده خواهد بود.

ماده 11: بدهی زارعین خالصه بابت بهره مالکانه و جریبانه و بذر و مساعده نقدی و جنسی و همچنین مال‌الاجاره زارعین از بابت نسق زراعی خود مربوط به قبل از تاریخ تصویب این قانون بخشوده می‌شود، سایر بدهکاران خالصه که بدهی خود را از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال به اقساط مساوی شش ماهه پردازند از پرداخت زیان دیرکرد و خسارات متعلقه معاف خواهند بود.

تبصره: صاحبان اراضی فروخته شده خالصجات که بدهی خود را از تاریخ تصویب این قانون ظرف دو سال در دو قسط مساوی پرداخت نمایند از پرداخت خسارت تأخیر تأدیه معاف خواهند شد.

ماده 12: قبوض اقساطی و موجودی وجوه حاصل از فروش خالصجات که تا تاریخ تصویب این قانون به فروش رسیده و همچنین قبوض و وجوه حاصل از فروش خالصجات مذکور در مواد دوم، سوم، چهارم، پنجم و ششم این قانون به بانک کشاورزی ایران تحویل می‌شود. بانک مذکور وجوه حاصل را به ترتیب زیر مصرف خواهد کرد.

الف) 25% وجوه حاصل از فروش خالصجات تا تاریخ تصویب این قانون طبق تبصره 45 قانون بودجه سال 44 به حساب درآمد عمومی کل کشور منظور خواهد شد.

ب) 15% مبلغ وصولی به حسابی که به وسیله وزارت کشاورزی در بانک کشاورزی ایران افتتاح می‌گردد منظور خواهد گردید که غرامتهای ناشی از محکومیت‌های راجع به املاک خالصه و دیون قطعی و قانونی خالصجات و همچنین محکومیت‌های ناشی از اجرای ماده 5 لایحه قانون رسیدگی به دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک مصوب 1334/3/2 کمیسیونهای مشترک مجلسین و مطالبات صاحبان اراضی فرودگاه‌ها از این محل تأدیه خواهد شد.

ج) 2% مبلغ وصولی بابت کار مزد وصولی به بانک کشاورزی ایران تعلق خواهد داشت.

د) بقیه به سرمایه سازمان مرکزی تعاون روستایی ایران اضافه می‌شود.

ماده 13: بهره‌برداری از کلیه املاک خالصه موضوع این قانون تا زمانی که طبق مقررات فوق نسبت به آن تعیین تکلیف نشده باشد با رعایت صرفه و صلاح دولت به عهده دستگاهی است که به موجب این قانون قائم مقام بنگاه خالصجات است هزینه و درآمد مربوط در بودجه کل کشور منظور خواهد شد.

ماده 14: کلیه پرونده‌های مطالبات سنواتی بنگاه خالصجات آنچه مربوط به املاک مزروعی و اراضی خارج از حدود شهرها موضوع ماده 2 این قانون باشد با دعاوی و اختلافات مربوط آن به سازمان اصلاحات ارضی کل کشور و سایر پرونده‌های مطالبات سنواتی که مربوط به مستغلات اراضی و عرصه و اعیان شهری موضوع ماده 7 این قانون باشد به سازمان مسکن و آنچه مربوط به مطالبات معادن موضوع ماده 8 این قانون باشد به وزارت اقتصاد واگذار می‌شود تا طبق مقررات عمومی و این قانون نسبت به تعقیب دعاوی وصول مطالبات اقدام نمایند.

تبصره: وجوه حاصل از مطالبات مذکور در ماده فوق آنچه مربوط به سازمان اصلاحات ارضی کل کشور است طبق بند (د) ماده 12 به مصرف خواهد رسید و آنچه مربوط به سازمان مسکن و وزارت اقتصاد می‌باشد به وزارتخانه‌های مزبور پرداخت خواهد شد.

ماده 15: آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون در هر مورد از طرف وزارتخانه ذیربط تهیه و پس از تصویب هیأت دولت به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

ماده 16: مقررات مربوط به قانون تأسیس بنگاه خالصجات و قانون فروش خالصجات و تصویب نامه‌های قانونی تکمیل و اصلاح قانون فروش خالصجات و واگذاری اراضی خالصه محدوده شهرهای آبادان و خرمشهر و اهواز به شهرداری محل و همچنین آیین‌نامه‌های مربوط که مغایر با این قانون باشد لغو می‌شود.

تاریخ تصویب: 1347/09/07

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

از قانون نوسازی و عمران شهری

ماده 16: شهرداریها مکلفند برای هر یک از طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر بدواً نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیئت‌های ارزیابی فهرست جامعی حاوی مقدار مساحت و تعداد اشجار و میزان حق ریشه هر ملک که در معرض عملیات قرار می‌گیرد و تصرف می‌شود با تعیین بهای هر یک از آنها براساس ماده 18 این قانون و همچنین میزان مرغوبیتی که مالک مکلف به پرداخت آن می‌باشد و در صورت امکان نام مالک و شماره پلاک ملک تنظیم نموده و ضمن تأمین اعتبار کافی برای تصویب انجمن شهر فرستاده و پس از تصویب انجمن برای تأیید به وزارت کشور ارسال دارند.

تبصره 1: شهرداری مکلف است به محض شروع عملیات نقشه‌کشی و ارزیابی مراتب را در جراید کثیرالانتشار و با الصاق آگهی در محل به اطلاع عموم برساند.

تبصره 2: نحوه تشکیل هیأت‌های ارزیابی و طرز اعلام طرحهای مصوب و تعیین مدت قبول اعتراضات و ترتیب رسیدگی به آنها طبق آیین‌نامه‌ای که به وسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید معین می‌گردد.

تبصره 3: هیئت‌های ارزیابی و همچنین کمیسیون رسیدگی موضوع ماده 8 این قانون مکلفند در ارزیابی و اعلام نظر نسبت به بهای املاکی که مشمول پرداخت حق کسب و پیشه می‌باشند مقررات تبصره ماده 27 این قانون را رعایت کنند¹.

ماده 17: همین که طرح مصوب انجمن شهر از طرف وزارت کشور تأیید و برای اجرا به شهرداری ابلاغ شد شهرداری مکلف است ظرف یک ماه جزئیات

1- رجوع فرمایید به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت.

طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آن را جهت اطلاع عموم اعلام و ظرف سه ماه پس از اعلام مزبور نسبت به پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحدثات مشمول طرح مصوب با رعایت ماده 20 این قانون به صاحبان املاک یا متولیان یا متصدیان موقوفه یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک نسبت به تصرف و تخریب آن عمل کنند و عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود لکن در مواردی که مالکین به ارزیابی انجام شده در مهلت مقرر اعتراض نموده باشند شهرداری مکلف است قبل از تخریب بنا وضع اعیانی را با حضور مالک یا متولی موقوفه و نماینده دادستان شهرستان و یکی از مأمورین فنی خود صورت مجلس هرگاه با وجود دعوت کتبی شهرداری مالک یا متولی موقوفه برای تنظیم صورت مجلس کند حاضر نشود حضور نماینده دادستان برای تنظیم صورت مجلس کافی است و این صورت مجلس ملاک رسیدگی و اظهار نظر خواهد بود.

تبصره: اعتراض به ارزیابی مربوط به طرحهای توسعه و اصلاح و احداث معابر و نوسازی محلات و تأمین نیازمندیهای عمومی شهر در هیچ مورد مانع عملیات شهرداری در اجرای طرحهای مزبور نخواهد بود.

ماده 18: (طبق قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب 1360/8/28 لغو گردید).

تبصره: در صورتی که صدور پروانه ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری و غیره بر اثر اجرای طرح در باقیمانده ملک از نظر مقررات شهرسازی برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آن را به شهرداری کند. شهرداری مکلف است باقیمانده ملک را هم به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت حق مرغوبیت موضوعاً منتفی است. (اصلاحی مورخ 58/7/19)

ماده 19: هرگاه در نتیجه اجرای طرحهای شهرداری تمام یا قسمتی از معابر به صورت متروک درآید آن قسمت متعلق به شهرداری بوده و هرگاه شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد مالک مجاور در خرید آن حق تقدم خواهد داشت.

ماده 20: شهرداری مکلف است بهای اراضی و اماکن و مستحدثات مشمول طرحهای عمرانی و نوسازی و احداث و توسعه معابر را در تهران تا یک

میلیون ریال و در سایر شهرها به تناسب وضع مالی هر شهرداری به میزانی که انجمن شهر پیشنهاد و وزارت کشور تصویب کند نقداً و بقیه را به اقساط پنج‌ساله با بهره صدی شش (6%) در سال به مالکین یا نماینده یا قائم‌مقام قانونی آنان پرداخت کند¹.

تبصره 1: پرداخت اقساط مذکور در این ماده به موجب قبوض مخصوص قابل انتقال خواهد بود که اصل و بهره آن در سررسید از طرف شهرداری به دارنده قبض پرداخت می‌شود و بهره این قبوض از پرداخت هرگونه مالیات معاف است. ترتیب اجرای این تبصره به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره 2: شهرداری مکلف است قبوض اقساطی مذکور در این ماده را به طور کلی بابت بهای اراضی و املاکی که به فروش می‌رساند و قبوض اقساطی هر سال را بابت عوارض همان سال قبول کند.

تبصره 3: در مورد املاکی که طبق این قانون به شهرداریها منتقل می‌شود آن قسمت از هزینه‌های ثبتی و مالیاتی و تنظیم اسناد که به عهده مالک است و همچنین مطالبات قطعی شده شهرداری بابت عوارض از وجوه نقدی که به مالک پرداخت می‌گردد کسر خواهد شد.

ماده 21: در مورد اراضی و املاکی که قبل از تصرف شهرداری به موجب اسناد رسمی مورد معاملات شرطی و رهنی واقع گردیده در صورتی که تمامی مساحت ملک به تصرف شهرداری در آمده و موعد پرداخت طلب دائن نرسیده باشد موعد آن حال می‌شود و پس از اجرای مقررات این قانون در موقع تنظیم سند انتقال اگر مالک دین خود را نپرداخته و ملک آزاد نشده باشد شهرداری طلب دائن را حداکثر تا میزان بهای ملک مورد تصرف (بارعایت مقررات ماده 20) این قانون به دائن می‌پردازد و با این ترتیب معامله رهنی یا شرطی قانوناً فک شده محسوب می‌شود و در صورتی که بهای املاک و اراضی مورد تصرف زائد بر اصل طلب دائن باشد مازاد به مالک پرداخت و ملک به شهرداری منتقل می‌شود. هرگاه شهرداری قسمتی از ملک را تصرف نماید پرداخت غرامت به مالک موکول به توافق مالک و دائن خواهد بود در صورت عدم توافق غرامت در صندوق ثبت تودیع و اداره ثبت مکلف است به

1- رجوع شود به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و عمومی دولت.

درخواست شهرداری نسبت به قسمتی که به تصرف شهرداری درآمده است سند تفکیکی به نام شهرداری صادر کند و بقیه ملک در رهن دائن باقی خواهد ماند.

تبصره: در موردی که تمامی ملک به تصرف شهرداری در می‌آید شهرداری به بستانکار اخطار می‌کند که در روز مقرر جهت دریافت طلب خود و انجام تشریفات فک رهن ملک مشمول تصرف در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و هرگاه بستانکار به این اخطار عمل نکند شهرداری حداکثر تا میزان بهای ملک (وجه نقد یا قبوض اقساطی) بابت طلب بستانکار در اداره ثبت تودیع می‌کند و دفترخانه اسناد رسمی مربوط مکلف است معامله رهنی یا شرطی را فک کند.

ماده 22: شهرداریها مجازند اراضی و املاکی را که طبق این قانون به ملکیت خود در می‌آورند (به استثناء اراضی و املاک موضوع ماده 24 این قانون) به منظور نوسازی به موجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی به شرکتها و مؤسساتی که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته‌اند واگذار کنند. صلاحیت فنی و مالی این گونه شرکتها به طور کلی و برتری طرحهای عمرانی آنها براساس نقشه جامع شهر در هر مورد باید از طرف شهرداری پیشنهاد شده و انجمن شهر آن را تصویب و وزارت کشور تأیید کند.

شهرداریها بهای این گونه اراضی و املاک و هزینه‌های پرداختی را به ترتیبی که پرداخت و تعهد نموده‌اند به علاوه ده درصد از شرکتها و مؤسسات مذکور دریافت خواهند داشت.

شرکتها و مؤسسات مذکور در این ماده مادام که طرح مصوب را طبق قرارداد منعقد کرده اجرا نموده‌اند حق واگذاری تمام یا قسمتی از اراضی و املاک مورد قرارداد را به غیر ندارند.¹

ماده 24: شهرداریها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرحهای نوسازی و همچنین توسعه و یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر طرحهای مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیع تر از میزان

1- رجوع شود به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و عمومی دولت.

مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش رسانیده و جوه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند.

تبصره: در اجرای مقررات ماده فوق شهرداری‌ها مکلفند راه عبور متعارفی برای باقی مانده ملک تأمین کنند.

ماده 25: در هر مورد که به موجب این قانون ملکی باید به شهرداری منتقل شود هرگاه مالک از امضاء سند انتقال ملک استنکاف کند یا مالکیت‌زمین و اعیانی به نحوی از انحاء متنازع‌فیه بوده و مالک مشخص نباشد و همچنین در اجرای مفاد ماده 11 این قانون دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوط را امضاء خواهد کرد. در صورتی که تملک یا خرید شهرداری برای اجرای طرحهای نوسازی و عمران و اصلاح و احداث و توسعه معابر باشد بهای ملک با رعایت تبصره 3 ماده 20 این قانون به صندوق ثبت سپرده خواهد شد¹.

ماده 27: پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرحهای احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می‌رود به عهده شهرداری می‌باشد مشروط به این که قبل از اعلام مقرر در ماده 16 این قانون ملک محل کسب و پیشه و یا تجارت باشد ترتیب اجرای این ماده و نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده 31: شهرداریها می‌توانند برای تأمین نیازمندیهای شهری و عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور اراضی و املاک واقع بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهایی مشخص در نقشه جامع آن شهر را ظرف پنج سال پس از تصویب نقشه جامع با پرداخت بها تملک و تصرف کنند.

1- رجوع شود به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و عمومی دولت

تبصره 1: هرگاه تمام یا قسمتی از اراضی و املاکی که در اجرای این ماده خریداری می‌شود در مناطق صنعتی که در نقشه جامع شهر منظور شده است واقع شده باشد شهرداریها می‌توانند برای انتقال کارگاه‌ها و کارخانجات و امثال آن از داخل شهر به مناطق صنعتی از اراضی مزبور به میزانی که برای استقرار آنها ضروری تشخیص می‌شود به صاحبان مؤسسات مذکور منتقل نموده و بهای آن را به مأخذ تمام شده به اضافه ده درصد از آنان دریافت دارد.

تبصره 2: مرجع رسیدگی به اختلافات ناشی از اجرای این ماده کمیسیون مذکور در ماده 8 این قانون می‌باشد و طرح اختلاف در کمیسیون مزبور مانع تصرفات شهرداری نمی‌باشد.

تبصره 3: ملاک و نحوه ارزیابی این گونه اراضی و املاک و مستحقات و تعیین مقدار مساحتی از اراضی مزبور که مشمول مقررات این ماده می‌باشد و مدت و ترتیب و طرز پرداخت قیمت املاک مزبور و به طور کلی طرز اجرای این ماده تبصره 1 آن طبق آیین‌نامه‌ای است که وزارت کشور تهیه نموده و به تصویب کمیسیون کشور و دادگستری مجلسین برسد.

ماده 32: هرگاه ممیزین در اجرای مقررات این قانون در تنظیم اوراق ممیزی تمام واقع را ذکر نکنند یا برخلاف واقع چیزی ذکر کنند به طوری که قیمت تعیین شده املاک و مستحقات در اوراق مذکور با قیمت واقعی آنها براساس ضوابط مندرج در این قانون آیین‌نامه مربوط بیش از 20 درصد (اعم از اضافه یا نقصان) اختلاف داشته باشد به حبس تأدیبی از سه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره: ارزیابانی که در اجرای این قانون قیمت ملک را بیش از 20 درصد بیشتر یا کمتر از بهای عادلانه منظور کنند به کیفر مقرر در این ماده محکوم خواهند شد. اعضاء کمیسیون ماده 8 از لحاظ حدود وظایف و تخلفات مشمول مقررات قانون راجع به کارشناسان رسمی می‌باشند.

ماده 33: سازمانهای مذکور در ماده 111 الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال 1345 در تصرف ابنیه و اراضی جهت اجرای طرحهای مربوط از مقررات این قانون استفاده خواهند کرد.

ماده 34: قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب تیر ماه 1320 از تاریخ اجرای این قانون ملغی است لکن طرحهای مصوب توسعه معابر که از طرف

شهرداری قبل از اجرای این قانون آگهی شده باشد تا پایان اجرای آن تابع مقررات قانون اصلاح قانون توسعه معابر خواهد بود.

ماده 35: مقررات مربوط به نوسازی و عمران و توسعه و احداث و اصلاح معابر مندرج در این قانون جایگزین قانون اصلاح قانون توسعه معابر اشاره شده در مواد قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال 1345 و سایر قوانین خواهد بود.

ماده 36: تبصره 4 ماده 96 و تبصره 3 ماده 99 قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال 1345 از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

تاریخ تصویب: 1347/09/26
مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی

ماده 1: هرگاه برای حفظ آثار تاریخی و باستانی و تعمیر و مرمت آنها و همچنین بهتر نمایاندن آثار مزبور و انجام عملیات حفاری و بررسی‌های باستانی احتیاج به خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی باشد، وزارت فرهنگ و هنر طبق مفاد این قانون عمل می‌کند.

ماده 2: خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات از طریق توافق صورت خواهد گرفت.

ماده 3: هرگاه نسبت به بهای اراضی و ابنیه و تأسیسات بین وزارت فرهنگ و آموزش عالی و مالک یا مالکان توافق حاصل نشود، بهای اراضی و ابنیه و تأسیسات مذکور، به وسیله هیأتی مرکب از وزیر کشور، دادستان کل، رییس سازمان ثبت اسناد و املاک یا نمایندگان آنها با توجه به نظر کارشناس تعیین خواهد شد و در استانها این هیأت مرکب خواهد بود از استاندار، رییس دادگستری استان و مدیر کل ثبت اسناد استان تصمیم این هیأتها قطعی است و در این مورد علاوه بر قیمت تعیین شده پنج درصد نیز اضافه پرداخت خواهد شد و هرگاه مالک در ملک مورد معامله ساکن باشد علاوه بر پنج درصد فوق ده درصد دیگر به قیمت تعیین شده افزوده خواهد شد و هرگاه محل اعاشه او منحصر به درآمد آن ملک باشد پانزده درصد دیگر به قیمت تعیین شده نیز از این بابت به او پرداخت خواهد گردید. (اصلاحی مورخ 58/6/28 شورای انقلاب)

تبصره 1: در مورد اراضی مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی وزیر کشاورزی و عمران روستایی یا نماینده او به جای وزیر کشور یا نماینده او عضو هیأت خواهد بود و در استانها مدیر کل کشاورزی استان به جای استاندار یا نماینده او در هیأت عضویت خواهد داشت. (اصلاحی مورخ 58/6/28 شورای انقلاب)

تبصره 2: ترتیب پرداخت حق کسب و پیشه کسانی که محل کسب آنان در اثر اجرای این قانون از بین می‌رود طبق آیین‌نامه اجرایی این قانون صورت خواهد گرفت. (اصلاحی مورخ 58/6/28 شورای انقلاب)

ماده 4: نسبت به اراضی مورد احتیاج که طبق مقررات اصلاحات ارضی بین زارعین تقسیم و یا به آنان فروخته شده و یا اجازه داده شده است به نحو زیر اقدام می‌گردد:

الف) در مورد اراضی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی بین زارعین تقسیم و یا به آنان فروخته شده است، طبق ماده 2 و 3 این قانون عمل خواهد شد.

ب) در مورد اراضی که در اجرای مقررات مرحله دوم به زارعین اجاره داده شده است، وزارت فرهنگ و هنر ضمن پرداخت ارزش ملک به مالک حق السعی و کلیه حقوق زارعه زارعین را با توافق خریداری خواهد نمود.

ج) در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است، حق السعی و کلیه حقوق زارعه زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد شد.

د) در صورت عدم توافق بین وزارت فرهنگ و هنر و زارعین در مورد بند ب و بند ج نظر وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی در تعیین ارزش حق السعی و کلیه حقوق زارعه قطعی خواهد بود. در این مورد نیز علاوه بر ارزش تعیین شده از طرف وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی مزایای مندرج در ماده 3 این قانون برحسب مورد اضافه و پرداخت خواهد شد.

ماده 5: تصرف اراضی و ابنیه و تأسیسات قبل از پرداخت تمام قیمت و یا وجوهی که در بندهای فوق تعیین شده مجاز نیست مگر با رضایت فروشنده یا صاحب حق.

ماده 6: در صورتی که مالک یا زارع یا متولی و یا مستأجر به انتقال یا تحویل اراضی و ابنیه و تأسیسات رضایت ندهد دادستان محل پس از اطلاع بر این که قیمت اراضی و ابنیه و تأسیسات و وجوهی که طبق این قانون تعلق می‌گیرد در صندوق ثبت تودیع شده است سند انتقال ملک مورد نظر را امضاء و نسبت به تخلیه و تحویل ملک مذکور فوراً اقدام می‌نماید.

تبصره: در مواردی که به تشخیص وزارت فرهنگ و هنر اقدامات فوری استحفاظی برای حفظ اراضی و ابنیه و تأسیسات مورد معامله ضروری باشد

وزارت فرهنگ و هنر می‌تواند قبل از پایان تشریفات خرید و تصرف به نحو مقتضی و در صورت لزوم با همکاری مأموران انتظامی اقدامات استحضافی به نحوی که در آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌بینی خواهد شد به عمل آورد.

ماده 7: آیین‌نامه مربوط به اجرای این قانون به پیشنهاد وزارت فرهنگ و هنر به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تاریخ تصویب: 1351/09/19

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به

نقشه‌برداری و تحدید حدود و حریم

ماده 1: علائم و نشانه‌های زمینی از نظر این قانون به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف) علائم و نشانه‌های مربوط به نقشه‌برداری که موقعیت یک نقطه را از لحاظ مختصات یا طول و عرض جغرافیایی و ارتفاع نسبت به یک مبدا معین و مشخص می‌کند.

ب) علائم و نشانه‌های مربوط به تحدید حدود املاک و حریم (کاداستر).

ماده 2: علائم مذکور در ماده 1 از نظر مشخصات بر چهار نوع می‌باشد:

الف) علائمی که بر روی سنگهای طبیعی حک می‌شود.

ب) علائمی که در روی زمین مستقلاً احداث می‌شود.

ج) علائم و نشانه‌هایی که در بدنه ساختمانها نصب می‌گردد.

د) نقاطی که به عنوان علامت نقشه‌برداری تعیین و اعلام می‌شود.

تبصره 1: مشخصات ساختمانی علائم و نشانه‌های مذکور از حیث شکل و

ابعاد و طرز نصب و انتخاب محل و تعداد برابر آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط شورای عالی جغرافیایی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره 2: اقدام به نصب هرگونه نشانه و علائم در مناطق ممنوعه و حفاظت

شده نیروهای مسلح شاهنشاهی و سازمانهای ارتشی کشور مستلزم کسب موافقت قبلی از مقامات مربوط خواهد بود.

ماده 3: کلیه مؤسسات مذکور در ماده 5 قانون سازمان جغرافیایی کشور و

همچنین شهرداریها که به منظور عملیات نقشه‌برداری یا تحدید حدود و یا تعیین حریم احتیاج به نصب علائم و نشانه‌هایی دارند باید با اطلاع قبلی به مالک یا نماینده او و مستأجر علائم مذکور را در هر نوع زمین و ساختمان اعم از خصوصی یا دولتی یا ملی یا موقوفه نصب نمایند در صورت ممانعت با اجازه دادستان شهرستان نسبت به نصب علائم اقدام خواهد شد.

ماده 4: هرگونه ضرر و زیانی که در نتیجه نصب نشانه‌ها و علائم در اراضی و ساختمانها وارد شود در صورتی که با توافق طرفین جبران نشود از طریق رجوع به کارشناس رسمی که به وسیله دادستان شهرستان معرفی می‌شود تعیین خواهد شد. نظر کارشناس در این مورد قطعی است.

تبصره: در مورد علائم و نشانه‌های موقت سازمان نصب‌کننده موظف است پس از اتمام کار نقشه‌برداری علائم و نشانه‌های مزبور را به هزینه خود از محل خارج نماید در این مورد هرگاه ضرر و زیانی وارد شود خسارت وارده به نحو فوق جبران خواهد شد.

ماده 5: مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت و شهرداریها می‌توانند برج یا گنبد یا نقاطی از یک ساختمان را به عنوان علامت نقشه‌برداری در نظر بگیرند و در این صورت باید مراتب را به مالک و در مورد املاک و ابنیه موقوفه به متولی و اداره اوقاف محل و در صورت داشتن متصدی یا مستأجر علاوه بر مالک یا متولی به آنان نیز کتباً اطلاع دهند.

مالک یا اداره اوقاف یا متولی یا متصدی یا مستأجر ساختمان حق ندارند بدون اطلاع اداره و مؤسسه مربوط نقاطی را که به عنوان علامت نقشه‌برداری تعیین شده تغییر داده و یا خراب نمایند.

ماده 6: در صورتی که مالک ملک و یا متولی و یا متصدی موقوفه بخواهند هرگونه تغییری در ساختمان و زمین بدهند که موجب تغییر محل علامت نصب شده یا نقطه اعلام شده بشود و یا شهرداریها و یا مؤسسات دولتی برای انجام امور عمرانی مجبور به تخریب یکی از علائم و نشانه‌ها بشوند باید مراتب را یک ماه قبل به اطلاع سازمان نصب‌کننده برسانند و سازمان مزبور مکلف است حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع متقاضی رأساً اقدامات ضروری مربوط به تغییر محل علامت را انجام دهد و پس از انقضای مدت مذکور در صورتی که سازمان اقدام ننمود مالک ملک یا متولی و یا متصدی موقوفه یا شهرداریها و یا مؤسسات دولتی مجازند نسبت به تجدید بنا و برداشت علامت اقدام نمایند در این صورت مشمول پرداخت هزینه مندرج در ماده 7 نخواهند بود. در ابنیه تاریخی نصب و برداشتن علائم و نشانه‌ها با موافقت وزارت فرهنگ و هنر انجام خواهد گرفت.

ماده 7: هر کس علائم و نشانه‌های دائمی یا موقت را برداشته و یا خراب نماید ملزم به پرداخت هزینه برقراری نصب مجدد و هزینه‌های مربوط به تعیین موقعیت مجدد آن نقطه می‌باشد.

اجرای این ماده مانع از تعقیب کیفری مرتکبین طبق مقررات مربوط نخواهد بود.

ماده 8: مؤسساتی که اقدام به نصب علائم و نشانه‌های مذکور در این قانون می‌نمایند باید صورت کامل آنها را با تعیین مشخصات و موقعیت آنها با ذکر نام مالکین یا مستأجرین یا متولیان حسب مورد به کدخدا، بخشدار، ژاندارمری و شهربانی و فرمانداری مربوط اطلاع دهند. مأمورین مذکور موظفند که در حوزه مأموریت خود در حفظ و نگهداری علائم نظارت و مراقبت کامل بنمایند همچنین اداره نصب‌کننده علامت یک نسخه از صورت مذکور را به سازمان جغرافیایی کشور ارسال خواهد داشت.

تاریخ تصویب: 1352/05/17

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

قانون نظارت بر گسترش شهر تهران

ماده 1: به منظور تعیین خط مشی و ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن شورای اقتصاد که براساس قانون برنامه و بودجه تشکیل گردیده در موارد لزوم جلساتی با شرکت وزیر آبادانی و مسکن وزیر آب و برق، وزیر کشور و شهردار پایتخت تشکیل داده و به ترتیب مقرر در این قانون عمل خواهد کرد.

تبصره: تصمیمات شورای مذکور در مورد اجرای این قانون به وسیله نخست‌وزیر به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ و پی‌گیری می‌شود.

ماده 2: از تاریخ تصویب این قانون سیاستهای صدور پروانه ساختمانی و اقدام به ساختمان و احداث مراکز اداری و صنعتی و بهداشتی و ورزشی و ایجاد واحدهای مسکونی دسته جمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده 25 ساله شهر می‌شود و همچنین سیاست تفکیک اراضی در حد فاصل مزبور توسط شورای مذکور در ماده یک تعیین خواهد شد.

تبصره: شهرداری پایتخت مکلف است ابنیه و تأسیساتی را که بدون پروانه ساختمان و رعایت مفاد این ماده در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی تهران احداث گردد جلوگیری و تخریب نماید.

ماده 3: سیاست تأسیس و اجازه توسعه و گسترش مراکز مذکور در ماده 2 و سیاست تأمین آب و برق و سایر خدمات عمومی برای آنها از طرف وزارتخانه‌ها و سازمانها و شرکتهای دولتی از طرف شورای مذکور در ماده یک تعیین خواهد شد.

ماده 4: شهرداری پایتخت موظف است موظف است هر گونه تغییر و اصلاح در محدوده 25 ساله تهران را پس از کسب نظر انجمن شهر و تصویب شورای عالی شهرسازی در شورای مذکور در ماده یک مطرح و پس از تصویب به موقع به اجراء بگذارد.

ماده 5: آیین نامه‌های اجرایی این قانون از طرف وزارتخانه‌هایی که وزراء آن در شورای مذکور در ماده یک شرکت دارند تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به موقع اجرا گذارده می‌شود.

تاریخ تصویب: 1356/03/07

مرجع تصویب: مجلس شورای ملی

از قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران

ماده 12: هر گاه زمین‌هایی برای انجام عملیات مقرر در این اساسنامه مورد احتیاج شرکت واقع شود به ترتیب زیر عمل خواهد شد.
(الف) در مورد اراضی موات حیات و تملک آن از طرف شرکت مجاز و تابع احکام کلی است.

(ب) در صورتی که زمین مورد احتیاج بایر و متعلق به دولت باشد بر حسب پیشنهاد شرکت و تصویب هیأت وزیران مجاناً به شرکت واگذار می‌شود. در صورتی که احتیاج شرکت به زمینی که بدین طرز تحصیل کرده باشد رفع شود شرکت بدون اجازه دولت حق انتقال آن را به غیر نخواهد داشت و باید آن را بلاعوض مسترد دارد.
تشریفات ثبتی این قبیل اراضی در صورتی که قبلاً انجام نشده باشد از طرف دولت انجام خواهد گرفت.

(ج) زمینهای دایر متعلق به دولت در مقابل پرداخت بهای عادلانه آن به شرکت انتقال داده خواهد شد. هرگاه احتیاج شرکت از زمینی که از دولت خریداری کرده رفع شود باید مراتب را کتباً به دولت اعلام و زمین مزبور را برای فروش به دولت پیشنهاد کند. در صورتی که دولت مایل به خرید زمین مزبور باشد شرکت آن را در مقابل بهای عادلانه به دولت واگذار خواهد کرد هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ پیشنهاد فروش دولت زمین را خریداری نکند شرکت در فروش آن به غیر آزاد خواهد بود.

استفاده از اراضی موضوع این بند پس از رفع نیاز شرکت در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن برای کارکنان ایرانی صنعت نفت بلامانع است.

در مورد اراضی مشمول این بند که پیشنهاد فروش آن به دولت داده می‌شود دولت در صورتی که خود مایل به خرید نباشد ممکن است استفاده از حق خود را به شهرداری یا مؤسسه عمومی دیگر واگذار کند و در این صورت

زمین در مقابل بهای عادلانه به شهرداری یا مؤسسه عمومی که دولت تعیین کند انتقال داده خواهد شد.

د) در مواردی که شرکت برای انجام عملیات خود احتیاج به اراضی اعم از دائر و بایر متعلق به اشخاص و همچنین ابنیه و تأسیسات و اعیانیهای موجود در زمینهای مزبور داشته باشد به طریق زیر عمل خواهد شد:

1- تشخیص این که اراضی و مستحدثات موجود در آن مورد نیاز شرکت می باشد با هیأت مدیره شرکت است.

2- شرکت وضع ثبتی اراضی (اعم از عرصه و اعیان) مورد نیاز عملیات خود را از ثبت محل استعلام خواهد کرد و اداره ثبت مکلف است حداکثر ظرف پانزده روز وضع ثبتی و شماره پلاک ملک را تعیین و اعلام دارد و در صورتی که تشریفات ثبتی ملک خاتمه یافته باشد نام مالک و یا مالکین و مقدار سهم هر کدام و اقامتگاه آنان را تعیین و گواهینامه لازم را صادر و به شرکت تسلیم نماید.

3- در صورتی که ملک مورد اختلاف بوده یا به ثبت نرسیده و یا تشریفات ثبتی آن خاتمه نیافته و یا مالک یا مالکین حاضر به فروش نشوند و یا هر گاه بین شرکت یا مالک یا مالکین برای خرید اراضی و اعیانیها از لحاظ قیمت یا مال الاجاره و حق پیشه و کسب توافق حاصل نشود شرکت ضمن ارسال دادخواستی متضمن رونوشت مصوب هیأت مدیره مبنی بر لزوم تحصیل آن و رونوشت گواهی ثبتی و 3 نسخه نقشه زمین مورد نیاز و یا معرفی کارشناس خود از هیأت سه نفری مرکب از دادستان کل کشور - وزیر کشور و رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و یا نمایندگان آنها درخواست خواهد کرد که برای تعیین قیمت عادلانه ملک اقدام کند.

4- هیأت سه نفری حداکثر ظرف 10 روز از تاریخ وصول دادخواست شرکت برای انتخاب دو نفر کارشناس دیگر بدین شرح اقدام خواهد کرد. دفتر هیأت سه نفری به مالک یا مالکین اخطار می کند که ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه کارشناس خود را معرفی و برگ قبولی او را ظرف همین مدت به دفتر هیأت تسلیم کند.

کارشناس سوم را هیأت سه نفری تعیین خواهد کرد.

- در صورت انقضای مدت ده روز و عدم معرفی کارشناس و یا عدم ارسال برگ قبولی کارشناس از طرف مالک و یا مالکین، کارشناس مزبور نیز توسط هیأت سه نفری تعیین خواهد شد.
- 5- در صورتی که اقامتگاه یا محل کار مالک یا مالکین مشخص نباشد ابلاغ اخطاریه به اقامتگاه مالک یا مالکینی که طبق گواهی اداره ثبت تعیین شده باشد معتبر خواهد بود.
- 6- در صورتی که ملک مشاع یا مالکین آن متعدد باشند کارشناس توسط اکثریت مالکین تعیین خواهد شد و در صورتی که اکثریت حاصل نشود کارشناس توسط هیأت سه نفری انتخاب خواهد شد.
- 7- دستمزد و هزینه ایاب و ذهاب و فوق‌العاده روزانه کارشناسان به میزانی که از طرف هیأت سه نفری تعیین گردد به وسیله شرکت و از طریق دفتر سه نفری پرداخت خواهد شد.
- 8- کارشناسان مکلفند حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ انتخاب قیمت عادلانه اراضی و اعیانهای مورد نیاز عملیات شرکت را که بر حسب مورد ممکن است شامل حق پیشه و کسب و کار یا هر نوع حق قانونی دیگر هم باید به اتفاق یا با اکثریت آراء بر اساس بهای اراضی مشابه یا مجاور و بدون در نظر گرفتن منابع نفتی و نوع استفاده‌ای که منظور شرکت می‌باشد و به بهای قبل از تاریخ تصویب هیأت مدیره شرکت تعیین و به دفتر هیأت سه نفری اعلام کنند.
- 9- دفتر هیأت سه نفری بهای عادلانه تعیین شده از طرف کارشناسان را به شرکت ابلاغ خواهد کرد. در صورتی که مالک یا مالکین با بهای تعیین شده موافقت کنند انتقال زمین به بهای مزبور به عمل خواهد آمد و در غیر این صورت شرکت قیمت تعیین شده را به صندوق دادگستری تودیع و قبض دریافتی را به دفتر هیأت سه نفری ارسال خواهد داشت.
- هیأت سه نفری ظرف پنج روز از تاریخ تسلیم قبض مذکور تصمیم لازم دائر به الزام مالک یا مالکین به تنظیم سند انتقال را صادر و به طرفین ابلاغ خواهد کرد و در صورتی که مالک یا مالکین ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم هیأت از امضاء سند خودداری کنند به دستور دادستان کل کشور، از طرف دادستان شهرستان محل وقوع ملک ظرف مدت پانزده روز سند انتقال

ملک امضاء و عرصه و اعیان مورد تصمیم به موجب صورت جلسه‌ای از طرف دادستان شهرستان به نماینده شرکت تحویل خواهد شد.

در این مورد هر وقت مالک و یا مالکین حاضر به دریافت قیمت ملک خود گردیدند دفتر هیأت سه نفری پس از اعلام به شرکت حواله پرداخت قیمت رابه صندوق دادگستری صادر خواهد کرد همچنین است در مورد املاک مندرج در شق (11) زیر که پس از مشخص شدن مالک و انتقال ملک به شرکت حواله پرداخت وجه به نام او صادر می‌گردد.

10- در موارد فوری شرکت می‌تواند بلافاصله پس از انجام تشریفات ارزیابی و تودیع بهای ملک در صندوق دادگستری عرصه و اعیان مورد نیاز خود را به موجب صورت‌مجلس با حضور نماینده دادستان شهرستان محل وقوع ملک تصرف کند. ابلاغ تصمیم هیأت سه نفری به مالک یا مالکین و انجام تشریفات تنظیم سند انتقال به شرح مقرر در این بند پس از تصرف ملک مورد نیاز به موقع اجراء گذارده خواهد شد.

11- در مورد املاکی که مالکیت آن مورد اختلاف بوده و یا به ثبت نرسیده و یا تشریفات ثبتی آن ملک انجام نگرفته و یا دسترسی به مالک و یا مالکین نباشد تعیین کارشناس مالک و یا مالکین آن به عهده هیأت سه نفری خواهد بود و پس از تعیین قیمت ملک و تودیع در صندوق دادگستری و صدور تصمیم لازم از طرف هیأت سه نفری بنا به دستور دادستان کل سند انتقال را دادستان محل وقوع ملک ظرف مدت 15 روز امضاء کرده به موجب صورت‌جلسه به شرکت تحویل خواهد داد.

در صورتی که دولت مالک اراضی مورد اختلاف شناخته شود و سند مالکیت به نام دولت صادر گردد و جوه تودיעی بابت قیمت اراضی بایر به شرکت‌مسترد خواهد شد.

12- اقامه دعوی شخص ثالث و یا دعوی متقابل موجب تأخیر در انجام مقررات این ماده نخواهد بود و هیأت سه نفری باید در هر مورد تشریفات کارشناسی و تودیع بها و صدور حکم را ظرف مواعیدی که به شرح فوق تصریح گردیده است انجام دهد.

13- در مورد املاک مندرج در قسمت اول شق (11) ادارات ثبت مکلفند پس از ابلاغ رأی هیأت سه نفری نسبت به تفکیک اراضی موضوع رأی

براساس نقشه شرکت اقدام و صورت‌مجلس تفکیکی را جهت تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی حوزه ثبت مربوط ارسال دارند.

ماده 13: هرگاه به درخواست ذینفع و تأیید هیأت سه نفری اراضی و اعیانیهای مورد ارزیابی محل سکونت مالک باشد ده درصد و در صورتی که ممر اعاشه منحصر مالک باشد پانزده درصد و در صورتی که محل سکونت و ممر اعاشه منحصر او باشد بیست و پنج درصد اضافه بر بهای عادلانه پرداخت خواهد شد.

تبصره 1: درباره املاک مزروعی مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مورد احتیاج شرکت و وزارت تعاون و امور روستاها ظرف یک ماه از تاریخ درخواست شرکت اجازه تجزیه و فروش آن املاک را خواهد داد. ضمناً در مواردی که مساحت اراضی مزروعی مورد احتیاج به قدری باشد که زارعین مجبور به کوچ کردن شوند شرکت علاوه بر قیمت ملک که پرداخت می‌کند بیست و پنج درصد قیمت را هم به وسیله وزارت تعاون و امور روستاها بین زارعین و پانزده درصد بین خوشنشینان و برزگرانی که محل سکونت خود را ترک می‌کنند به نسبت تعداد عائله تحت تکفل آنان با حضور فرماندار یا بخشدار محل تقسیم خواهد کرد.

تبصره 2: در مورد املاک موقوفه و یا املاکی که شرکت بخواهد به طریق اجاره از آن استفاده و یا حق ارتفاق تحصیل کند اگر برای تعیین میزان اجاره و حق ارتفاق بین شرکت و طرف مقابل توافق نشود هیأت سه نفری به ترتیب مندرج در بند (د) ماده 12 اقدام و میزان اجاره و یا حق ارتفافی راتعیین و رأی به تنظیم سند اجاره و یا تفویض حق ارتفاق صادر خواهد کرد که در صورت امتناع مالک و یا مالکین و همچنین متولی یا متولیان یا نماینده اوقاف به دستور دادستان کل سند اجاره و اعطاء حق استفاده از طرف دادستان شهرستان محل وقوع ملک امضاء و زمین و اعیانیهای مورد لزوم به موجب صورت جلسه به شرکت تحویل خواهد شد.

تبصره 3: در مورد املاک موقوفه مزروعی زارعین مستأجر این املاک مکلفند اراضی مورد احتیاج شرکت را در مقابل مال الاجاره‌ای که به شرح مذکور در این شق تعیین خواهد شد به اجاره شرکت واگذار نمایند. در صورتی که زارعین مستأجر این املاک ناگزیر به ترک اراضی زراعتی گردند به شرح مقرر در تبصره یک این ماده درباره آنان رفتار خواهد شد و چنانچه

خساراتی به زراعت یا مستحذات آنان وارد شود میزان حقوق و خسارت توسط وزارت تعاون و امور روستاها تعیین و به وسیله شرکت پرداخت خواهد شد.

تبصره 4: در مواردی که به تشخیص و تصویب هیأت مدیره شرکت ضرورت عملیات ایجاب کند که زمینی برای عملیات به قید فوریت در اختیار شرکت قرار گیرد شرکت وسیله یک نفر کارشناس رسمی دادگستری بهای عادلانه زمین مورد نیاز را تعیین و به صندوق دادگستری تودیع خواهد کرد و مراتب را به اطلاع دادستان شهرستان محل وقوع زمین خواهد رسانید. دادستان شهرستان محل وقوع زمین ظرف ده روز زمین مزبور را به تصرف شرکت خواهد داد.

کلیه تشریفات دیگر مقرر در این ماده و مواد 12 و 14 از قبیل تقدیم دادخواست به هیأت سه نفری و ارجاع امر به کارشناس و تعیین قیمت قطعی و غیره در مورد این اراضی بلافاصله پس از تصرف به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

تبصره 5: در مورد اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که برای عبور لوله‌های نفت و گاز و انواع دیگر مواد نفتی با ایجاد شبکه مخابراتی و حریم آنها مورد احتیاج شرکت باشد با توجه به مفاد تبصره 8 این ماده عرصه و اعیان از طرف شرکت تصرف شده و مورد استفاده قرار خواهد گرفت و فقط قیمت اعیانی از بین رفته و خسارت وارده با توافق صاحبان آن و در صورت عدم توافق به شرح بند (د) ماده 12 تعیین و پرداخت می‌گردد.

تبصره 6: شرکت در معدوم کردن اعیانیهای موجود در مسیر و حریم خطوط لوله پس از تودیع قیمت عادلانه به شرح مندرجه در این ماده مختار است.

تبصره 7: اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرداری هر شهر جزو زمین‌های خارج از محدوده آن شهر محسوب می‌شود.

تبصره 8: عرض مسیر و حریم خطوط لوله شرکت از چهل متر تجاوز نخواهد کرد مگر در موارد استثنایی که طبق تصویب هیأت وزیران مقتضیات عملیاتی و ملاحظات ایمنی تجاوز این حد را ایجاب کند.

مفاد ماده واحده مصوب تیر ماه 1350 (2530) دایر بر منع ساختمان و ایجاد بنادر طرفین خطوط انتقال گاز به قوت خود باقی خواهد بود.

ماده 14: هر گونه تصرف از طرف اشخاص در اراضی که به موجب مقررات این اساسنامه برای خطوط لوله یا سایر تأسیسات نفتی تحصیل شده است اعم از احداث بنا یا غرس اشجار و یا زراعت و غیره ممنوع می باشد و شرکت مجاز است این قبیل اعیانها و مستحذات را با حضور نماینده ژاندارمری یا شهربانی یا بخشداری که دعوت خواهد نمود منهدم نماید و اشخاص حق هیچ گونه ادعا و مطالبه خسارتی از این بابت علیه شرکت نخواهند داشت.

تبصره 1: در تمام موارد مذکور در این ماده و مواد 12 و 13 برای اثبات عدم انجام تشریفات ثبتی یا اختلاف در مالکیت اراضی گواهینامه اداره ثبت محل و نسبت به عدم دسترسی به مالک اعلام شرکت که متکی به نشر آگهی در روزنامه رسمی کشور شاهنشاهی و یک روزنامه کثیرالانتشار باشد کفایت خواهد کرد.

تبصره 2: در مورد تمام یا قسمتی از املاک که مورد نیاز عملیات شرکت بوده و در رهن یا بیع شرط هستند در صورتی که مالک برای پرداخت بدهی و امضاء سند انتقال حاضر نشود و دادستان شهرستان مأمور امضاء سند انتقال گردد بستانکار می تواند به هیأت سه نفری مراجعه و به نسبت اراضی که مورد این حکم قرار گرفته طلب خود را از محل وجه سپرده مطالبه و دریافت دارد و سندی مبنی بر ابطال یا اصلاح سند رهنی یا شرطی و وصول وجه تودیع شده بدهد و در این مورد که طلب بستانکار در صندوق دادگستری سپرده شده است امضاء سند انتقال از طرف دادستان شهرستان معامله معارض محسوب نمی گردد.

هر گاه مبلغ سند رهنی یا شرطی بیش از مبلغ ارزیابی شده باشد شرکت نسبت به مازاد مسئول نخواهد بود.

تبصره 3: پرداخت هزینه دفتری سند انتقال به عهده طرفین است و سایر هزینه های آن به عهده مالک می باشد و در مواردی که دادستان سند انتقال را امضاء می نماید تمام مخارج وسیله شرکت پرداخت و با ارائه مدارک مربوط به هیأت سه نفری آنچه را که به حساب مالک پرداخت نموده است از محل وجه سپرده مسترد خواهد داشت.

تبصره 4: در اجرای هر یک از موارد مندرج در این ماده و مواد 12 و 13 اعم از ارزیابی و پرداخت بهای املاک و اراضی مورد نیاز شرکت باید حقوق

زارعین بر اساس قوانین و مقررات اصلاحات ارضی با نظر وزارت تعاون و امور روستاها تعیین و از بهای ملک کسر و به زارعین پرداخت گردد.

ماده 15: شرکت می‌تواند در حوزه عملیات و برای مصارف خود در اراضی بایر متعلق به دولت یا بلامالک از آب همچنین از هر نوع سنگ و خاک و شن و ماسه و سنگ آهک و سنگ گچ و مصالح ساختمانی دیگر بدون پرداخت حقوق دولتی و با رعایت تبصره 1 ماده 10 این اساسنامه طبق مقررات مربوط استفاده کند. اگر عمل شرکت برای استفاده از مواد مذکور موجب ضرر شخص ثالث گردد شرکت باید جبران خسارت را به تشخیص کارشناس منتخب طرفین بکند ولی در هر صورت شخص ثالث نمی‌تواند مانع عملیات شرکت بشود.

تاریخ تصویب: 1358/04/05
مرجع تصویب: شورای انقلاب

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

مقدمه:

از آن جا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمینهای موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده بر خلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده است. قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تصویب می‌شود:

ماده 1: دولت مکلف است در داخل محدود قانونی (25ساله) شهرها در نقاطی که محدود قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده‌ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد. به تدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه به کسانی که طبق موازین رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می‌شدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی این گونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم به عمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

تبصره: دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده‌اند و فاقد خانه مسکونی می‌باشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود پردازند.

ماده 2: دولت باید زمینهای تفکیک نشده‌ای را که به ترتیب مقرر در این قانون به تصرف خویش در می‌آورد تفکیک کند و براساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهد.

ماده 3: نحوه اعلام به کسانی که در رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می‌شد و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی و شرایط واگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمینهای مذکور در تبصره ماده یک در هر منطقه و سایر مسائل اجرایی این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که

وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌کند و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده 4: وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است.

تاریخ تصویب: 1358/04/28

مرجع تصویب: شورای انقلاب

اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده واحده:

مهلت مقرر در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی اموات شهری و کیفیت عمران آن مخصوص زمین‌هایی است که مشمول تبصره ذیل همان ماده است و برای مساحت‌های زائد بر آن نیازی به دادن مهلت از جانب دولت نیست بلافاصله به تملک دولت در خواهد آمد.

تبصره: اراضی موات واقع در داخل محدوده شهرکها مشمول ماده یک این قانون هستند و دارندگان پروانه احداث مجتمع‌های مسکونی و شهرک‌ها در صورتی که از تاریخ تصویب این قانون نسبت به احداث تأسیسات زیربنایی اقدام نموده باشند ولی نتوانند در مهلت مقرر در پروانه ساختمانی خود واحدهای مسکونی مورد نظر را بسازند آن قسمت از اراضی که ساخته نشده است به تملک دولت در خواهد آمد.

در صورت تملک این گونه اراضی بهای تأسیسات زیر بنایی شهرک‌ها مشروط بر آن که به تشخیص دولت قابل بهره‌برداری و سکونت باشد با نظر کارشناسان قابل پرداخت خواهد بود.

بهای اعیانی و مستحقات ایجاد شده در سایر زمینهایی که به موجب این قانون به تصرف دولت در می‌آید نیز به ترتیب فوق قابل پرداخت است.

تاریخ تصویب: 1358/05/26

مرجع تصویب: شورای انقلاب

آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

فصل اول: نحوه اعلام به مالکین

ماده 1: وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به مالکین اراضی مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 1358/4/5 شورای انقلاب اسلامی از طریق جراید کثیرالانتشار و سایر رسانه‌های گروهی اعلام نماید که ظرف مهلت‌های تعیین شده در ماده 6 این آیین‌نامه نسبت به عمران و آبادی اراضی خود با رعایت ضوابط این آیین‌نامه اقدام نماید وگرنه پس از انقضای مهلت مقرر و عدم اقدام نسبت به عمران و آبادی، زمین بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

فصل دوم: مقررات تشخیص اراضی موات و عمران و آبادی

ماده 2: زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد، عمران و آبادی قابل قبول به شرح زیر است:

1-2- زمین قبلاً به صورت خانه بوده و در سند مالکیت قید شده باشد.
2-2- هرگاه در زمین قبلاً ساختمانی بوده و بعداً خراب شده و فعلاً بقایای آن مشهود باشد و در این صورت معادل 4 برابر مساحت زیر بنای ساختمان مخروبه، احیاء شده محسوب می‌گردد.

3-2- اراضی زیر کشت محصولات زراعی و باغهای گل که لااقل سه چهارم مساحت زمین آن زیر کشت باشد.

4-2- باغ مشجر اعم از مثمر و غیرمثمر که در هر صد متر مربع 6 اصله درخت سه ساله کاشته شده باشد مشروط بر اینکه با در نظر گرفتن خیابان بندی و تأسیسات مورد نیاز باغ لااقل سه چهارم از مساحت زمین مشجر باشد.

5-2- نوع استفاده از اراضی و باغات مذکور در بندهای 2-3 و 2-4 تغییرناپذیر است ولی صاحبان این اراضی و باغات می‌توانند با رعایت مقررات شهرداری محل برای سکونت شخصی و یا رفع نیازمندی‌های زراعی و

باغداری یکدستگاه ساختمان که مساحت زیربنای آن از 250 متر مربع تجاوز ننماید احداث نمایند.

2-6- در صورتی که در زمین ساختمان احداث شده باشد، لااقل یک طبقه آن کامل مسقف و قابل بهره‌برداری بوده و مجموع مساحت زیر بنای آن از یک چهارم مساحت کل زمین کمتر نباشد.

2-7- در مورد پارکینگ‌ها، اتوشوئی‌ها، تعمیرگاه‌ها و تأسیسات مشابه عمران آن تابع ضوابط طرح جامع بوده و در شهرهایی که ضوابطی موجود نباشد شهرداریها ضوابط آن را تعیین خواهند نمود و چنانچه تأسیساتی که در گذشته بوجود آمده است دارای پروانه کسب بوده و یا دائر باشند احیاء شده محسوب می‌شود.

2-8- هرگاه اعیانی استخر شنا یا ورزشگاه باشد در این صورت مساحتی معادل حداکثر 8 برابر سطح زیرینا احیاء شده محسوب می‌شود.

2-9- اراضی مشمول بندهای 2-7 و 2-8 غیرقابل تفکیک بوده و نوع استفاده از آنها تغییر ناپذیراست، ولی مالکین آن می‌توانند طبق ضوابط شهرداری‌ها نسبت به تکمیل و مرمت آنها اقدام نمایند.

ماده 3: کسانی که اراضی آنها مشمول تبصره ذیل قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 1358/4/28 شورای انقلاب اسلامی می‌باشند و در پروانه‌ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد مکلفند ظرف 3 ماه از تاریخ انتشار این آیین‌نامه به دستگاه‌های ذیربط مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها وسیله دستگاههای مذکور معین می‌شود رعایت نمایند.

ماده 4: کسانی که تا قبل از تاریخ قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای عمران زمین خود پروانه دریافت نموده و کار را نیز شروع نموده باشند مکلفند نسبت به عمران زمین خود طبق ضوابط این آیین‌نامه در مدت قید شده در پروانه ساختمان اقدام نمایند و چنانچه در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد باید به شهرداریها مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها معین می‌شود رعایت نمایند.

فصل سوم: اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده 5: مساحت یک قطعه زمین کوچک در تبصره فوق الذکر برای شهرهایی که مطابق سرشماری سال 1355 بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند 1000 متر مربع و برای شهرهایی که کمتر از 2000 هزار نفر جمعیت دارند 1500 متر مربع خواهد بود.

تبصره 1: هرگاه قطعه کوچک بیش از مساحت پیش‌بینی شده در ماده 5 بوده و مازاد به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک استفاده نباشد در این صورت مساحت اضافی جزو قطعه محسوب است.

تبصره 2: مراد از مالکیت خانه مسکونی مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مالکیت 6 دانگ اعیانی واحد مسکونی می‌باشد.

ماده 6: مهلت مقرر برای عمران زمینهای کوچک موضوع تبصره 1 قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تعیین می‌گردد:

6-1- در شهرهایی که برابر سرشماری سال 1355 کمتر از 50 هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست گواهی مهلت عمران 6 سال می‌باشد.

6-2- در شهرهایی که برابر سرشماری سال 1355 بیش از 50 هزار نفر و کمتر از 200 هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست گواهی مهلت عمران 5 سال می‌باشد.

6-3- در شهرهایی که برابر سرشماری سال 1355 بیش از 200 هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست گواهی مهلت عمران 4 سال می‌باشد.

ماده 7: کسانی که در تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 58/4/5 شورای انقلاب اسلامی صاحب یک واحد مسکونی غیر آپارتمانی که مساحت عرصه آن از 150 متر مربع تجاوز نماید و یا یک واحد آپارتمانی با مساحت اختصاصی حداکثر 100 متر مربع باشد (در شهرهای موضوع شق اول ماده 5 این آیین‌نامه) و در سایر شهرها موضوع شق دوم ماده 5 آیین‌نامه مذکور مساحت واحد مسکونی غیر آپارتمانی از دویست

متر تجاوز نماید و یا واحد مسکونی او در رهن بانک یا موسسه وام دهنده رسمی (بخش دولتی یا خصوصی) در مقابل وام مسکن باشد، می‌تواند از مزایای تبصره یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری استفاده نماید.

ماده 8: اشخاص مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن در صورتی که مشاعاً مالک زمینی باشند هر یک از آنها می‌توانند در سهم خود از مزایای قانونی مندرج در این فصل استفاده کنند.

فصل چهارم: تعیین تکلیف اراضی موات

ماده 9: مالکین اراضی موضوع ماده 2 این آیین‌نامه که زمین خود را مشمول یک یا چند بند ماده مزبور می‌دانند مکلفند ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به محل‌هائی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کند مراجعه نمایند و با تسلیم فتوکپی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط تقاضای صدور گواهی مبنی بر موات نبودن زمین خود دریافت دارند.

ماده 10: افرادی که بر اساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می‌دانند باید ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه درخواست خود را منضم به فتوکپی سند مالکیت زمین با کروکی مربوط به محل‌هائی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین نموده مراجعه و گواهی لازم دریافت نمایند.

تفکیک این گونه اراضی ممنوع است. در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر و عدم صدور گواهی، زمین به تصرف دولت در می‌آید.

تبصره 1: در صورتی که مالکیت اشخاص از طریق انحصار وراثت با آراء دادگاه‌ها و یا بنچاق نامه‌های رسمی احراز شده باشد لکن هنوز منجر به صدور سند مالکیت رسمی نشده باشد در صورتی که اشخاص مذکور واجد شرایط تشخیص داده شوند می‌توانند از مهلت عمران استفاده نمایند.

تبصره 2: چنانچه صحت معامله و مالکیت اشخاصی که زمینی را به صورت قسطی خریداری نموده‌اند و هنوز فاقد سند مالکیت رسمی می‌باشند و یا بر طبق عرف محل با سند عادی معامله کرده‌اند و یا سایر موارد مشابه در کمیسیونی متشکل از نماینده دادگاه شهرستان، نماینده اداره ثبت محل و نماینده وزارت مسکن و شهرسازی احراز گردد، در صورت دارا بودن سایر شرایط می‌توان برای آنها گواهی عمران صادر نمود. از تاریخ صدور گواهی عمران باقیمانده اقساط با توجه به روش‌های قیمت‌گذاری سازمان‌های عمران اراضی

شهری و به تشخیص کمیسیون مذکور به سازمان‌های عمران اراضی شهری پرداخت خواهد شد.

تبصره 3: شرایط احراز مالکیت مندرج در دو تبصره فوق برای احراز مالکیت اشخاص مندرج در ماده 9 آیین‌نامه مربوط به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن نیز قابل تسری است.

اشخاصی که خود را مشمول یکی از تبصره‌های فوق می‌دانند از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه به مدت 10 روز فرصت مراجعه به سازمان عمران اراضی شهری را دارند.

ماده 11: اراضی موات متعلق به وزارتخانه‌ها و موسسات و شرکتهای دولتی و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست نیز در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت.

تبصره: موقوفات عام که اسناد مالکیت وقفنامه‌های آنها حاکی از عمران و آبادی در آن باشد احیاء شده محسوب می‌گردد، ولی در هر حال مشمول بند 2-5 این آیین‌نامه خواهد بود و اگر ضروری باشد از اینگونه اراضی استفاده‌ای غیر از آنچه در وقفنامه ذکر شده است بشود موافقت هیئت وزیران الزامی است.

ماده 12: مراد از محدوده قانونی (25 ساله) مذکور در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن محدوده‌ای است که بر طبق ضوابطی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌شود تعیین شده باشد.

ماده 13: شهرداری‌ها در موقع صدور پروانه ساختمان برای کسانی که طبق تبصره ذیل ماده یک قانون می‌خواهند اقدام به عمران نمایند موظف می‌باشند تعهد لازم را از متقاضی اخذ نمایند تا چنانچه بعداً ثابت شود که واجد شرایط مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون نبوده تصرف او بر روی زمین تصرف غیرقانونی و تعرض به اموال عمومی تلقی می‌شود و طبق مقررات مربوطه با او رفتار خواهد شد.

ماده 14: هرگاه شهرداری‌ها به علت ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی و یا به علل دیگر نتوانند برای متقاضیان پروانه صادر نمایند، وزارت مسکن و شهرسازی باید به درخواست شهرداری‌ها یک قطعه زمین در حد نصاب تفکیک مجاز شهرداریها از زمینهایی که به تصرف دولت در آمده به مالکین واجد شرایط به طور رایگان ضمن انتقال سند مالکیت زمینی که در طرح قرار می‌گیرد به نام وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نماید.

ماده 15: در مورد زمینهایی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی آن به تصرف دولت در آمده است، اعلام وزارت مسکن و شهرسازی برای ابطال اسناد مالکیت و تفکیک آنها و صدور پروانه ساختمانی کافی است و سازمان ثبت اسناد و املاک و شهرداریها مکلف به انجام درخواست وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

فصل پنجم: نحوه واگذاری اراضی

ماده 16: زمینهایی که در داخل محدوده‌های خدماتی شهری به تصرف دولت در می‌آید باید مجاناً برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یابد و در صورتی که زمین با تشخیص شهرداری محل و تصویب مقامات ذیصلاح شهر مازاد بر نیازمندی‌های عمومی شهر باشد وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری این گونه زمینها به متقاضیان اقدام خواهد نمود.

ماده 17: اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرها که در داخل محدوده قانونی است باید از طرف وزارت مسکن و شهرسازی آماده و بر اساس طرحهای تفصیلی تفکیک شده و زمینهایی که برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یافته مجاناً در اختیار مؤسسات ذیصلاح دولتی قرار گیرد و زمینهایی که به بخش خدماتی خصوصی واگذار می‌شود باید با نظر شهرداری و تصویب مقامات ذیصلاح شهر برای عمران فروخته شود.

ماده 18: زمینهایی که برای واحدهای مسکونی تک واحدی آماده سازی و تفکیک شده بارعایت اولویتهای زیر در صورتی که تعداد متقاضی واجد شرایط بیش از قطعات مورد معامله باشد از طریق قرعه کشی به متقاضیان فروخته خواهد شد.

18-1- متقاضی و افراد تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی باشند.

18-2- تاریخ سکونت و اشتغال در محل مورد تقاضا نباید بعد از فروردین سال 1353 باشد و کسانی که مدت بیشتری در محل مورد تقاضا سکونت داشته باشند اولویت خواهند داشت.

تبصره: کارمندان دولت نظیر قضات، پرسنل نیروهای مسلح، مامورین شهربانی، ژاندارمری و وزارت کشور که نوع شغل و خدمت آنها ایجاب می‌کند که هر چند مدتی در یکی از شهرستانهای کشور انجام وظیفه نمایند از شمول بند 2 ماده 18 آیین نامه خارج می‌باشند و اینگونه کارمندان دولت برای یکبار با جلب نظر سازمان متبوع می‌توانند در هر یک از شهرستانهای ایران که در

نظر دارند به طور دائم ساکن آن شهرستان شوند، سازمان عمران اراضی شهری محل مورد تقاضا مکلف به قبول تقاضای آنان می‌باشد، مشروط بر آنکه این تقاضا برای شهرستان تهران و حومه آن نباشد.

ماده 18-3- متقاضی باید امکانات مالی لازم برای ساختمان را تأمین کرده باشد. **ماده 19:** وزارت مسکن و شهرسازی قیمت زمینهای آماده شده را بر اساس هزینه متوسط تأسیسات زیربنایی و درصدی بابت سایر هزینه‌های بالاسری آنها و با رعایت نحوه استفاده از زمین تعیین و به متقاضیان واجد شرایط واگذار خواهد کرد. جزئیات ضوابط و شرایط واگذاری اراضی در هر منطقه را وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری محل تعیین و به اطلاع عموم خواهد رسانید.

ماده 20: در زمینهایی که ساختمان بیش از یک واحد مجاز می‌باشد (آپارتمان سازی) متقاضیان احداث آپارتمان می‌توانند به صورت گروهی با وکالت رسمی یک نفر با رعایت طرح جامع و تفصیلی شهر و مفاد ماده 18 این آیین‌نامه نسبت به احداث اقدام نمایند.

ماده 21: شرکتهای رسمی تأمین مسکن که شرایط و صلاحیت آنها طبق ضوابطی باشد که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین شده است می‌توانند درخواست زمین نموده و اقدام به احداث آپارتمان و یا خانه تک واحدی نموده و طبق قیمتی که بیش از قیمتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کند نباشد نسبت به فروش آنها اقدام نمایند.

تبصره: شرکتهای تعاونی مسکن و کارخانجات و کارگاه‌های تولیدی که تعهد نمایند در زمین مورد واگذاری برای اعضاء و کارکنان خود طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی خانه سازی نموده و به آنها واگذار نمایند مشمول مفاد ماده 21 خواهند بود.

ماده 22: واگذاری قطعی زمین موقعی انجام خواهد گرفت که گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق مراجع ذیصلاح صادر شده باشد.

ماده 23: تاریخ اجرای این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در هر شهر تعیین و اعلام خواهد شد.

تاریخ تصویب: 1358/06/29

مرجع تصویب: شورای انقلاب

لایحه قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری

ماده واحده:

باقیمانده مطالبات اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی از بات فروش اراضی ای که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 1358/4/5 و اصلاحیه قانون مذکور مصوب 1358/4/28 موات تشخیص و به تصرف دولت درآمده است از تاریخ 1358/4/28 منتفی و کلیه اوراق و اسنادی که از بابت دین مذکور و یا تضمین آن رد و بدل شده است از درجه اعتبار ساقط می‌باشد و داین حق مراجعه به مدیون و یا دولت را ندارد و چنانچه از بابت این دین وثیقه‌ای اخذ شده باشد در صورت ارائه اسناد مثبت از طرف مدیون و احراز صحت امر وسیله دادگاه شهرستان محل وقوع ملک، وثیقه به حکم دادگاه آزاد می‌گردد. در این مورد دادگاهها خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی به موضوع رسیدگی و حکم صادر می‌نمایند.

تاریخ تصویب: 1358/10/01

مرجع تصویب: مجلس خبرگان قانون اساسی

از قانون اساسی

اصل چهارم: هیچکس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.

اصل چهارم و پنجم: انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.

اصل چهارم و هفتم: مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند.

تاریخ تصویب: 1358/11/17
مرجع تصویب: شورای انقلاب

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

ماده 1: هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می‌شوند به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

ماده 2: برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌هایی است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی «دستگاه اجرایی» برسد.

تبصره 1: دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان‌ها رسیده باشد.

تبصره 2: اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف 15 روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

ماده 3: بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

تبصره 1: در صورت توافق در مورد بهای عادله هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارات اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده 71 قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها به تصویب انجمن شهر برسد.

تبصره 2: در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده 4: هرگاه نسبت به تعیین بهای عادله اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود بهای عادله توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرایی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.¹

تبصره 1: در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده 29 قانون کارشناسان رسمی مصوب 1317 عمل می‌شود.

تبصره 2: هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند

1- از تاریخ تصویب قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها ماده 4 و آن قسمت از ماده 5 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 58/11/17 شورای انقلاب که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادله الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری لغو می‌گردد.

مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف 15 روز از تاریخ مراجعه «دستگاه اجرایی» به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

ماده 5: ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادله روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آن‌ها.

تبصره 1: در مواردی که ملک محل سکونت یا ممرعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممرعاشه وی می‌باشد با «دستگاه اجرایی» است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره 2: در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد.

چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمان‌های روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه اعیانی و یا حقوق نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و یاطبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.

تبصره 3: چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرایی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره 4: نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آن‌ها قانوناً مجاز است به طریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به طریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد

املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های 2 و 3 ماده 5 این قانون حقوق فوق از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال‌الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

تبصره 5: در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال 1317 و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین‌نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد.

نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به عهده مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.¹

ماده 6: در مواردی که «دستگاه اجرایی» مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده 7: «دستگاه اجرایی» مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

ماده 8: تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استتکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی

1- از تاریخ تصویب قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها ماده 4 و آن قسمت از ماده 5 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 58/11/17 شورای انقلاب که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری لغو می‌گردد.

ممکن نگردد، در این صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می‌شود:

چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» به یکی از انحاء مقرر در تبصره 2 ماده 4 برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضای 15 روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده 4 یا تبصره 2 آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود.

اداره ثبت محل موظف است براساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام «دستگاه اجرایی» صادر و تسلیم نماید.

ماده 9: در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، «دستگاه اجرایی» می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن «دستگاه اجرایی» مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

تبصره: مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نماید و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده 10: چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های

دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که براساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف) ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات مستحدثات و سایر حقوق متعلقه طبقه مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب) بهای زمین‌های دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین‌های موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد.

زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچ‌گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

تبصره 1: ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع ماده 4 این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره 2: هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره 3: «دستگاه‌های اجرایی» مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده 10 این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبارنامه لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف 5 سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

تبصره 4: طرح‌های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری‌ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

ماده 11: هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرایی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد و اگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رییس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود.

این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد.

تبصره: در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن بر اساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک به صورت قطعی به «دستگاه اجرایی» منتقل خواهد شد.

ماده 12: کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.

تاریخ تصویب: 1359/01/06

مرجع تصویب: شورای انقلاب

لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده

بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن

ماده واحده: کلیه اراضی واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی طبق نقشه ضمیمه که به صورت موات معطل مانده و در آن عمران و آبادانی به عمل نیامده است مالکیت اشخاص نسبت به آنها طبق مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و از تاریخ ابلاغ آن لغو می‌گردد.

تبصره 1: آن قسمت از اراضی که طبق تشخیص کمیسیون منتخب از نمایندگان وزارت کشاورزی و عمران روستائی و وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران به صورت مزروعی و یا باغ بوده و در مهرماه سال 58 در آنها کشت و درختکاری شده زمین کشاورزی تشخیص و صاحب یا صاحبان آنها می‌توانند بکار کشاورزی با پروانه صادره از وزارت کشاورزی و عمران روستائی ادامه دهند.

تبصره 2: ترتیب عمران و استفاده و تبدیل اراضی موات مندرج در این قانون به صورت منطقه سبز طبق برنامه‌ای است که توسط شهرداری تهران با مشارکت وزارت کشاورزی و عمران روستائی انجام خواهد شد.

تبصره 3: اشخاصی که مبادرت به فروش یا تصرف اراضی موات موضوع این قانون راب نمایند یا در آن ایجاد بنا یا سایر تصرفات بنمایند یا اشخاص دیگر را متصرف این اراضی نمایند علاوه بر محکومیت به پرداخت دو برابر مبالغی که بابت فروش یا به تصرف دادن این اراضی عایدشان شده است به صندوق دولت، به مجازات مقرر در ماده 238 قانون مجازات عمومی نیز محکوم خواهند شد.

شکایت هر یک از وزارتخانه‌های کشاورزی و عمران روستائی و مسکن و شهرسازی یا شهرداری تهران برای تعقیب این قبیل اشخاص کافی می‌باشد.

تاریخ تصویب: 1359/03/01

مرجع تصویب: شورای انقلاب

لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها

ماده 1: به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارکها، باغات و محلهایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بودن اجازه شهرداری ممنوع است.

ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این ماده پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا است.

ماده 2: شهرداریها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند طرف مدت یک سال شناسنامه شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محلهای مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر 5 سال یک بار قابل تجدید، و سند اجرای این قانون می‌باشد.

تبصره: شهرداریها مکلفند درختان معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارکها را پس از تنظیم مشخصات آنان پلاک‌کوبی کنند.

ماده 3: مأموران شهرداریها بر حسب مورد می‌توانند برای تنظیم یا تطبیق برگ شناسایی درختان با در دست داشتن معرفی‌نامه و نمایندگی دادستانی وارد محلهای مشمول این قانون بشوند.

ماده 4: از تاریخ اجرای این قانون اعم از این که شناسنامه موضوع ماده 2 تنظیم و ابلاغ شده باشد یا نه قطع درختان مشمول قانون ممنوع است مگر با تحصیل اجازه از شهرداری طبق مقررات و ضوابط مربوط.

تبصره 1: اراضی مشجر و اماکن مسکونی و محلهای کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد متر مربع تجاوز نکند از شمول این قانون مستثنی است.

تفکیک قطعات ارضی مشجر و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز است ولی قطع درخت در قطعات تفکیک شده به هر مساحت که باشد بدون تحصیل اجازه طبق مقررات این قانون ممنوع است.

تبصره 2: در پروانه‌های ساختمانی که بر اساس طرح جامع و یا هادی شهرها از طرف شهرداریها صادر می‌شود تعداد درختی که در اثر ساختمان باید قطع شود تعیین و قید خواهد شد، در صورتی که پس از دریافت پروانه و قطع درخت ظرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام به ساختمان نشود مرتکب مشمول مجازاتهای مقرر در این قانون خواهد شد.

تبصره 3: مالکین باغات و محلهایی که به صورت باغ شناخته شوند مکلفند به ازای درختهایی که اجازه قطع آنان از طرف شهرداری صادر می‌شود به تعداد دو برابر در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

تبصره 4: کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر، میادین، بزرگراهها و پارکهای عمومی از اهم وظایف شهرداریها می‌باشد.

ماده 5: ضوابط مربوط به خزانه و جایجا کردن - جانشین ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره‌برداری از نهالستانها، قلمستانها و باغات و موارد دیگر دارد به موجب آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون تعیین خواهد گردید.

ماده 6: هر کس عالماً و عامداً و بر خلاف مقررات این قانون مرتکب قطع و یا موجبات از بین رفتن درختان مشمول این قانون را فراهم سازد به حبس جنحه تا سه سال و پرداخت جزای نقدی بر حسب نوع و محیط سن درخت و موقعیت آن از یک هزار ریال تا یکصد هزار ریال محکوم خواهد شد.

تبصره 1: در صورتی که قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه‌سازی استفاده‌کند همه زمین به نفع شهرداری ضبط می‌شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می‌رسد.

تبصره 2: مجازاتهای مذکور در این ماده قابل تعلیق و یا تبدیل به جزای نقدی نبوده و احکام صادره فقط قابل پژوهش خواهد بود.

ماده 7: گزارش مأموران شهرداریهای مأمور اجرای این قانون که قبلاً با وظایف ضابطین دادگستری آشنا شده‌اند به منزله گزارش ضابطین دادگستری است.

ماده 8: هر کس اعم از مأموران مجری این قانون و یا سایر اشخاص عالماً جرایم مذکور در این قانون را به خلاف حقیقت به کسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد به مجازات حبس جنحه تا سه سال محکوم می‌شود

مگر این که در قوانین جزایی مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد که در این صورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد. مقررات تبصره ذیل ماده 6 در این مورد نیز لازم‌الرعايه است.

تاریخ تصویب: 1360/12/27

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون اراضی شهری

ماده 1: برای نیل به اهداف مذکور در اصول 31 - 43 - 45 - 47 قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و به منظور جلوگیری از بورس بازی روی زمین به صورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه‌ها به بخشهای تولیدی زیربنایی (کشاورزی و صنعتی) می‌باشد با استفاده از اجازه مورخ 1360/7/19 حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانون گذاری لازم در این موارد دانسته‌اند، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده می‌شود.

ماده 2: اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.

ماده 3: اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده 4: اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده 5: کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ 1357/11/22 توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره: اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و این قانون به اختیار دولت درآمده یا در می‌آید و در وثیقه می‌باشند آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه اراضی

که متنی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده 6: کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته‌اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده 8 در اختیارشان گذاشته می‌شود تا عمران و احیاء کنند و در صورت عدم عمران و احیاء حق مذکور ساقط و زمین به دولت باز می‌گردد.

تبصره 1: در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده‌اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

تبصره 2: به دارندگان آن گونه اسناد عادی در مناطق جنگ زده که به علت موقعیت منطقه در مهلت مقرر موفق به تشکیل پرونده و در نتیجه تأیید اسناد عادی خود نشده‌اند، اگرچه زمین به آنها به تملک دولت درآمده باشد، مهلت داده می‌شود پس از اعلام سازمان مزنی شهری ظرف مدت دو ماه جهت تأیید سند عادی خود به مراجع صالحه دادگستری مراجعه نمایند. مهلت مذکور در هر شهر بایستی پس از تأیید عادی بودن وضع از سوی وزارت کشور اعلام گردد و شهرهای مشمول این تبصره را نیز وزارت مذکور تعیین خواهد کرد. به کسانی که زمین آنها به تملک دولت درآمده و فاقد خانه و زمین دیگری در محدوده شهر و شهرکها باشند، دولت زمینی در حدنصاب مقرر از اراضی تملک شده واگذار و چنانچه اراضی مورد نظر مبحث به طرح‌های و پروژه‌هایی اختصاصی یافته باشد که امکان واگذاری عین زمین به مالک اولیه وجود نداشته باشد عوض آن را واگذار نماید. (الحاقی 1360/12/27 مجلس شورای اسلامی)

ماده 7: کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت باشد.

ماده 8: مالکان اراضی بایر شهری می‌توانند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در سراسر کشور فقط زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین

حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر محل وقوع زمین حداکثر تا 1000 متر مربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کندیا به دولت بفروشد و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آیین نامه اجرایی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب می نماید و زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت.

تبصره 1: مالکین اراضی مشاعی هر یک می توانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل دیگری، نباشند (به استثنای همسر) که در این صورت فقط یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده می شود. طریقه افراز و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آیین نامه اجرایی خواهد بود.

تبصره 2: کسانی که به حکم مواد شش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر می شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده 8 باشد فقط می توانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل دیگری باشند (به استثنای همسر) یک اجازه عمران صادر می گردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است.

تبصره 3: واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حدنصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت سایر شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

تبصره 4: شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب این قانون به موجب اسناد رسمی مالک زمینهایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا می باشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار می گیرد.

تبصره 5: تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) زمین می باشد.

ماده 9: مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت می‌تواند به جای زمینهایی که مساحت آنها بیش از سه هزار متر مربع می‌باشد با رعایت ضوابط عوض آنها از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد به فروشنده واگذار کند.

تبصره 1: مقررات این قانون نسبت به زمینهای تملکی قبلی دولت و بانکها که تمام یا قسمتی از بهای آن را پرداخت نکرده‌اند نیز قابل اجرا است.

تبصره 2: در صورت استنکاف یا عدم مراجعه یا عدم دسترسی به مالک پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و با وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می‌نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصا حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌گردد.

ماده 10: از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره 1: شهرداریها و شرکتها و سازمانهای 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 نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره 2: اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف می‌شود، لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد.¹

1- تفسیر قانونی تبصره 2 ماده 10 و مواد 14 و 15 قانون اراضی شهری:
- در تبصره 2 ماده 10، از جمله «با نظر وزارت مسکن و شهرسازی» این منظور مستفاد است که: واگذاری زمین از طرف متولیان به افرادی که صلاح می‌دانند با کسب مجوز از وزارت مسکن و بر اساس ضوابط مسکن و شهرسازی باید باشد.

تبصره 3: 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 11: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران می‌باشد.

تبصره 1: دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره 2: بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می‌گردد.

ماده 12: تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آیین‌نامه اجرایی خواهد بود. تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است.

دادگاه نسبت به اعتراض مدعی خارج از نوبت رسیدگی کرده و حکم صادره قطعی است.

ماده 13: تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی و هیأت‌های 5 نفری به طریقی است که در آیین‌نامه اجرایی مشخص خواهد شد.

ماده 14: از تاریخ تصویب این قانون هرگونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هرگونه بنا و یا

- در مواد 14 و 15 منظور این است که تصرف و تجاوز و هرگونه عملی بر خلاف این قانون شامل تصرف و بنا و احداث ساختمان در زمین خود شخص بدون رعایت ضوابط مسکن و شهرسازی هم می‌شود و منظور از دخالت مستقیم قوای انتظامی در ماده 15 دخالت آن قوا به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی است نه دادگاه، مگر در مواردی که طرف مدعی حق قانونی باشد که در این صورت بایست به وسیله دادگاه رفع تصرف و تجاوز عدوانی بشود.

هرگونه نقل و انتقالات به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هرگونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود از زمین مزبور خلع ید شده و آثار تجاوز رفع می‌گردد و مرتکبین و واسطه‌ها و اشخاصی که در این اعمال دخالت داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به مدت پنج سال از انجام هرگونه معاملات اموال غیرمنقول در سراسر ایران محروم می‌شوند.

ماده 15: وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها باید این متجاوزین را به دادسرا و دادگاههای صالحه معرفی و از اراضی مورد تصرف و تجاوز با دخالت مستقیم قوای انتظامی رفع تصرف و تجاوز نموده و بر حسب مورد در اختیار دولت یا شهرداریها قرار دهد.

ماده 16: هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده 17: وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آیین‌نامه اجرایی مواد این قانون را که به تصویب هیأت دولت خواهد رسید تهیه و به اجرا بگذارد.

تاریخ تصویب: 1361/02/14

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداری‌ها

ماده واحده:

وجوه و اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها اعم از این که در بانکها و یا در تصرف شهرداری و یا نزد اشخاص ثالث و به صورت ضمانتنامه به نام شهرداری باشد قبل از صدور حکم قطعی قابل تأمین و توقف و برداشت نمی‌باشد. شهرداریها مکلفند وجوه مربوط به محکوم‌به احکام قطعی صادره از دادگاهها و یا اوراق اجرایی ثبتی یا اجرای دادگاهها و مراجع قانونی دیگر را در حدود مقدورات مالی خود از محل اعتبار بودجه سال مورد عمل و یا در صورت عدم امکان از بودجه سال آتی خود بدون احتساب خسارت تأخیر تأدیه به محکوم لهم پرداخت نمایند در غیر این صورت ذینفع می‌تواند برابر مقررات نسبت به استیفای طلب خود از اموال شهرداری تأمین یا توقیف یا برداشت نماید.

تبصره: چنانچه ثابت شود که شهرداری با داشتن امکانات لازم از پرداخت دین خود استنکاف نموده است شهردار به مدت یک سال از خدمت منفصل خواهد شد.

تاریخ تصویب: 1361/02/16

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون توزیع عادلانه آب

ماده 1: براساس اصل 45 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آب‌های دریاها و آب‌های جاری در رودها و انهار طبیعی و دره‌ها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و سیلاب‌ها و فاضلاب‌ها و زه‌آب‌ها و دریاچه‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و چشمه‌سارها و آب‌های معدنی و منابع آب‌های زیرزمینی از مشترکات بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مصالح عامه از آن‌ها بهره‌برداری می‌شود. مسئولیت حفظ و اجازه و نظارت به بهره‌برداری از آنها به دولت محول می‌شود.

ماده 2: بستر انهار طبیعی و کانال‌های عمومی و رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم یا فصلی داشته باشند و مسیل‌ها و بستر مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و همچنین است اراضی ساحلی و اراضی مستحده که در اثر پائین رفتن سطح آب دریاها و دریاچه‌ها و یا خشک شدن مرداب‌ها و باتلاق‌ها پدید آمده باشد در صورت عدم احیاء قبل از تصویب قانون نحوه احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی.

تبصره 1: تعیین پهنای بستر و حریم آن در مورد هر رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژی رودخانه‌ها و انهار و داغاب در بستر طبیعی آنها بدون رعایت اثر ساختمان تأسیسات آبی با وزارت نیرو است.

تبصره 2: حریم مخازن و تأسیسات آبی و همچنین کانال‌های عمومی آبرسانی و آبیاری و زهکشی اعم از سطحی و زیر زمینی به وسیله وزارت نیرو تعیین و پس از تصویب هیأت وزیران قطعیت پیدا خواهد کرد.

تبصره 3: ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه‌ها و انهار طبیعی و کانال‌های عمومی و مسیل‌ها و مرداب و برکه‌های طبیعی و همچنین در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه‌ها اعم از طبیعی یا مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو.

تبصره 4: وزارت نیرو در صورتی که اعیانی‌های موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه‌ها و کانال‌های عمومی و مسیله‌ها و مرداب و برکه‌های طبیعی را برای امور مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استتکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد. خسارات به ترتیب مقرر در مواد 43 و 44 این قانون تعیین و پرداخت می‌شود.

ماده 37: هیچ نهر و جوی و قنات و چاهی نباید در اماکن و جاده‌های عمومی و اماکن متبرکه و باستانی و حریم آنها به صورتی باشد که ایجاد خطر و مزاحمت برای ساکنین و عابرین و وسائلی نقلیه و اماکن مذکور نماید در غیر این صورت مالک یا مالکین موظفند طبق مشخصات فنی وزارتخانه‌های مربوطه اقدامات لازم برای رفع خطر و یا مزاحمت را به عمل آورند. در صورتی که مالک یا مالکین از اجرای اخطار کتبی وزارتخانه ذیربط و شهرداری (در شهرها) حداکثر به مدت یک ماه طبق مشخصات مذکور، در رفع خطر اقدام نکنند دولت برای رفع خطر رأساً اقدام و هزینه آن را از مالک یا مالکین دریافت خواهد کرد و در صورتی که خطر قابل رفع نباشد آن را مسدود می‌نماید.

تبصره: احداث نهر یا جوی و لوله‌کشی نفت و گاز و نظایر آن در حریم تأسیسات آب و یا برق موکول به تحصیل اجازه از وزارت نیرو و در معابرشهرها با جلب موافقت شهرداری و وزارت نیرو خواهد بود. مشخصات فنی مندرج در اجازه‌نامه لازم‌الاجراء است.

ماده 43: در موارد ضرورت اراضی، مستحدثات، اعیانی و املاک متعلق به اشخاص که در مسیر شبکه آبیاری و خطوط آبرسانی واقع باشند با رعایت حریم مورد نیاز در اختیار دولت قرار می‌گیرند و قیمت عادلانه با توجه به خسارت وارده به مالکین شرعی پرداخت می‌شود.

تاریخ تصویب: 1365/04/31

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و اصلاحات بعدی آن

ماده 148 اصلاحی: در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری‌ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث‌کننده بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداری‌ها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه‌ای (به اضافه بهای تأسیسات زیر بنایی طبق تبصره 46 قانون بودجه 1364) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث‌کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداریها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود.

تبصره 1: حکم این ماده شامل مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و وابسته به دولت ضروری است مگر آن که دولت و شهرداری‌ها با واگذاری این قبیل املاک نیز موافق باشد تشخیص این امر با هیأت دولت است.

تبصره 2: از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری‌ها جلوگیری نموده و ساختمان‌های احداث شده در این قبیل اراضی را در صورتی که متصرف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم و غیر قابل انکار باشد وی را ملزم به رفع آثار تجاوز و یا تخریب نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت رأساً در رفع آثار تصرف اقدام خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می‌نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود.

ماده 3: در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده 4 این قانون نخواهد بود.

از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت معادل 15 در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق، بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات مربوطه وصول و ایصال خواهد شد.

تاریخ تصویب: 1366/06/22

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون زمین شهری

ماده 1: 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 بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل 31 و نیل به اهداف مندرج در اصول 43 و 45 و 47 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

ماده 2: اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است.

ماده 3: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

زمین‌های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ 1358/4/5 به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

ماده 4: اراضی بایر شهری زمین‌هایی 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 5: اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را 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 6: کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و 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 1357/11/22 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 1360 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 منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده 7: کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین‌های موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد 6 یا 8 قانون اراضی شهری مصوب 1360 استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل 1000 (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه 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 1358/4/5 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 صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذیصلاح تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده 8: کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ماده 10: از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب 1360 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 1: 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 2: شهرداری‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های 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 نیازمندی‌های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح‌های مصوب شهری.

تبصره 3: 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 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 4: 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 11: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره 1: تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده 101 قانون شهرداری‌ها» به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره 2: دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره 3: 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 براساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید.

تبصره 4: به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره 5: 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 رأساً و یا با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید.

اساسنامه این قبیل شرکت‌ها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

ماده 13: 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 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 با متجاوزین براساس تبصره 2 ماده 148 اصلاحی قانون «اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و اصلاحات بعدی آن» مصوب 1365/4/31 مجلس شورای اسلامی رفتار می‌شود.

ماده 16: 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 می‌گردند.

تاریخ تصویب: 1367/05/25

مرجع تصویب: مجمع تشخیص مصلحت نظام

حل مشکل اراضی بایر

ماده واحده:

کلیه اراضی بایر در سراسر کشور در صورت اعراض صاحبان آنها بلاعوض در اختیار دولت قرار می‌گیرد و در صورت عدم اعراض، مالکین اراضی بایر به دلیل ضرورت ملزم به کشت براساس ضوابط کشاورزی یا فروش یا اجاره یا مزارعه زمین بایر خود هستند. چنانچه از تاریخ ابلاغ ظرف مدت یک سال اقدام به یکی از موارد فوق نمایند وزارت کشاورزی رأساً و یا توسط هیأت هفت نفره واگذاری زمین، از طرف مالک برای کشاورزی و دامداری به قیمت عادلانه زمان تصویب این قانون (67/5/25) خواهد فروخت.

تذکر: اراضی بایر شامل اراضی ای است که بیش از 5 سال بدون عذر موجه بلاکشت مانده یا بماند.

تبصره 1: مهلت عنوان شده، چنانچه عذر مالک در زیر کشت قرار دادن اراضی موجه باشد، به مدت یک سال تمدید خواهد شد.

تبصره 2: پرداخت بهای عادلانه در هر مورد پس از کسر بدهی‌های قانونی و شرعی مالک انجام خواهد گرفت.

تبصره 3: آیین‌نامه ماده واحده ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب دولت خواهد رسید.

تبصره 4: در مواردی که مشروعیت مالکیت اراضی بایر از طرف وزارت کشاورزی یا زارعین محلی یا دادرای انقلاب و دادگاه اصل 49 محل اعتراض باشد دادگاه اصل 49 مکلف است ظرف حداکثر یک سال نسبت به اعتراض رسیدگی و تعیین تکلیف نماید و چنانچه در این مدت این اراضی به فروش رسید و یا به صورت اجاره و یا مزارعه واگذار گردید، وجوه مربوطه در حسابی که وزارت دارایی تعیین می‌کند نگهداری خواهد شد تا پس از تعیین تکلیف در دادگاه طبق مقررات قانون نحوه اجرای اصل 49 قانون اساسی اقدام شود.

تاریخ تصویب: 1367/08/29

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده:

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آن‌ها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آن‌ها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره 1: در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل 10 سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از 10 سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.¹

تبصره 2: شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره 1 مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام

1- به موجب قانون اصلاح تبصره (1) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 80/2/3 مجلس شورای اسلامی مهلت‌های ده ساله مذکور در تبصره (1) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب 1367، به پنج سال کاهش می‌یابد.

اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره 3: مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره 4: در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا 20% از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

تاریخ تصویب: 1370/08/28

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها

ماده واحده:

در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

تبصره 1: قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره 2: در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود.

تبصره 3: در صورتی که در محل، کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده 29 قانون کارشناسان رسمی مصوب 1317 عمل خواهد شد.

تبصره 4: هر گاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می‌رسد، تعیین ننماید و در مواردی که علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف 15 روز از تاریخ مراجعه (شهرداری‌ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

تبصره 5: زمین‌های تملیکی قانون زمین شهری که مورد نیاز شهرداری‌ها بوده و سهم هر مالک که دارای سند رسمی بوده و بیش از یک هزار مترمربع باشد نسبت به مازاد یک هزار متر مربع شمول این قانون مستثنی است.

تبصره 6: جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانون مردم که در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دولت موظف است 10% از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری‌ها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری‌ها به عنوان معوض تحویل گردد.

تبصره 7: از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده 4 و آن قسمت از ماده 5 «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» مصوب 1358/11/17 شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.

تاریخ تصویب: 1370/11/03

مرجع تصویب: مجمع تشخیص مصلحت نظام

تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت مسکن و شهرسازی موضوع

ماده 12 قانون زمین شهری

ماده واحده:

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است نظریه خود را در تشخیص نوع زمین، اعم از آن چه تا کنون صادر نموده و به آن اعتراض نشده یا آن چه 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 به فاصله 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 لازم‌الاجراء است.

تاریخ تصویب: 1370/12/15
مرجع تصویب: مجمع تشخیص مصلحت نظام

قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها¹

ماده واحده:

در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است چنانچه تاکنون اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده، نسبت به صدور اسناد مذکور با نمایندگی سازمان زمین شهری، سریعاً و بدون رعایت تشریفات ثبتی اقدام، و در مواردی که علیرغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه‌های ذیربط وسیله مراجع ذیصلاح ابطال شده یا بشود و یا نوع زمین به موجب رأی دادگاه تغییر یافته یا بیابد، اسناد صادره را به نام دولت و یا خریداران اراضی از دولت، حسب مورد، با ذکر مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک تنفیذ و اخبار نماید. در مواردی که امکان صدور سند به نام خریداران وجود دارد رأساً بایستی به نام خریداران اراضی از دولت سند صادر شود.

الف) زمین‌هایی که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوان‌های مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان‌های عمران اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده و طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده، وزارت مسکن و شهرسازی

1- قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب 1370/12/15 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

موضوع استفساریه: نظر به اینکه متعاقب ابلاغ قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب 1370/12/15 مجمع تشخیص مصلحت نظام برای بعضی از واحدهای سازمان ملی زمین و مسکن این ابهام بوجود آمده، که ضوابط مذکور به موقوفات نیز تسری دارد. مستدعی است نظریه مجمع تشخیص مصلحت نظام در مورد شمول یا عدم شمول قانون فوق‌الذکر نسبت به موقوفات اعلام می‌گردد.

نظر مجمع تشخیص مصلحت نظام:

ماده واحده: موقوفات از شمول قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب 1370/12/15 مجمع تشخیص مصلحت نظام مستثنی می‌باشد.

مکلف است بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید.

همچنین است در مورد زمین‌هایی که طراحی آماده سازی انجام و به مردم تخصیص داده شده است.

ب) زمینهایی که وزارت مسکن و شهرسازی عملیات آماده سازی را در آن‌ها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است، در این صورت بهای کارشناسی روز اینگونه اراضی به تاریخ این مصوبه بدون در نظر گرفتن ارزش‌های ناشی از ورود زمین به محدوده براساس تصمیم مراجع ذیصلاح و اقدامات اجرائی دولت و عملیات آماده سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد.

تاریخ تصویب: 1371/11/25
مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

ابطال اسناد فروش رقبات و اراضی موقوفه

ماده واحده:

از تاریخ تصویب این قانون کلیه موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود برمی گردد و اسناد صادر شده باطل و از درجه اعتبار ساقط است.

تبصره 1: پس از ابطال سند مالکیت در مواردی که موقوفه قابل اجاره باشد و متصرف تقاضای اجاره کند با رعایت مصلحت وقف و حقوق مکتسبه متصرف قرارداد اجاره با متصرف تنظیم خواهد شد.

تبصره 2: کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون اجازه تبدیل به احسن و اگذاری دهات و مزارع موقوفات عام مصوب 1350/1/29 و سایر مراحل اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق انتقال و بین آنان تقسیم شده با حفظ مصلحت وقف با متصرفین و زارعان صاحب نسق با رعایت حقوق اکتسابی آنان اجاره نامه تنظیم می شود و جوهی که قبلاً از طرف دولت بابت املاک مزبور مطابق ماده واحده پرداخته شده بابت اهدایی دولت به موقوفه محسوب و از تاریخ تحویل زمین به متصرف اجرات المثل زمین توسط کارشناس رسمی و یا خیره محلی تعیین و با محاسبه جوه پرداختی قبلی متصرف تهاتر و کسر یا اضافه آن محاسبه خواهد گردید.

تبصره 3: کسانی که زمین یا خانه موقوفه ای را بدون اطلاع از وقفیت از اشخاص حقیقی یا حقوقی خریداری نموده و به موجب این قانون اسناد مالکیت آن باطل می شود می توانند برای دریافت خسارت وارده به فروشنده رجوع نمایند، در صورتی که متصرف طبق تبصره 1 این قانون تقاضای اجاره نماید سازمان اوقاف می تواند از تاریخ تصویب این قانون با متصرف تنظیم اجاره نماید.

تبصره 4: در کلیه موارد مذکور در تبصره های فوق در صورتی که متصرف و یا زارع صاحب نسق در مواعدی که به وسیله واحدهای اوقافی تعیین و کتباً

به آنان ابلاغ می‌نماید ظرف مدت 30 روز از تاریخ رویت نامه اوقاف از تنظیم سند اجاره با موقوفه خودداری نمایند سازمان می‌تواند موقوفه را به اشخاص داوطلب اجاره دهد. بدیهی است در این صورت متولی و اوقاف باید چنانچه متصرف و یا زارع صاحب نسق حقوق مکتسبه داشته باشد بهای آن را به متصرف و یا زارع صاحب نسق با نظر کارشناس پرداخت نمایند در صورت بروز اختلاف فیما بین طرفین، موضوع به مراجع قضایی احاله و محاکم مکلفند این گونه موارد را خارج از نوبت رسیدگی و تعیین تکلیف نمایند.

تبصره 5: در مواردی که جهت مورد نظر واقف تغییر یافته باشد بایستی به نظر واقف عمل شود.

تبصره 6: کلیه قوانین و مقررات مغایر با این ماده و تبصره‌های آن لغو و کان‌لم‌یکن می‌باشد. وزارت کشاورزی و سازمان اوقاف موظفند آیین‌نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و پس از تصویب هیأت دولت به اجراء درآورند.

تاریخ تصویب: 1373/06/27

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون برنامه سوم توسعه

ماده 138: به منظور افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت و سازهای کشور و همچنین افزایش تولید واحدهای مسکونی کوچک، سازندگان (خصوصی و تعاونی) مجتمع‌های مسکونی دارای سه واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی، پنج واحد مسکونی و بیشتر در شهرهای باجمعیت کمتر از 250,000 نفر و ده واحد مسکونی و بیشتر در سایر شهرها به شرح ذیل مورد حمایت قرار می‌گیرند:

الف) سازندگان موضوع این قانون از پرداخت مالیات اولین نقل و انتقال قطعی املاک معاف می‌شوند و درآمد مشمول مالیات مربوط به این واحدها متناسب با سطوح زیر بنای هر یک و صرفنظر از تعداد آنها توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین خواهد شد.

ب) وزارتخانه‌های نیرو، نفت و همچنین شهرداریها و سایر مراجع ذیصلاح موظفند در چارچوب تراکم مصوب طبق طرح جامع نحوه اخذ هزینه تامین، انتقال و حق انشعاب آب، برق، گاز و عوارض صدور پروانه ساخت را به گونه‌ای تنظیم کنند که سرانه هزینه‌های دریافتی به ازای هر واحد مسکونی احداث شده موضوع این قانون، حداکثر معادل هزینه‌های دریافتی از سازندگان انفرادی باشد.

میزان و نحوه دریافت حق انشعاب و عوارض فوق‌الذکر برای مازاد بر تراکم مصوب طرح‌های جامع براساس آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ج) سازمان تأمین اجتماعی موظف است پس از دریافت حق بیمه از سازندگان موضوع این ماده به شرح زیر، مفاصاحساب مربوطه را صادر کند:

- کارکنان ثابت: براساس قانون تأمین اجتماعی.
- کارگران فصلی: براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان برنامه و بودجه طی مدت سه ماه از تصویب این قانون آیین‌نامه اجرائی این ماده را تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده 139: به منظور حمایت از متقاضیان مسکن و در راستای تقویت توان مالی آنها و ساده سازی استفاده از تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث مسکن:

الف) اقساط ماهیانه تسهیلات اعتباری مسکن از بانکها از درآمد مشمول مالیات دریافت کنندگان تسهیلات کسر و مانده درآمد مکتسبه در شمول محاسبات مالیاتی قرار می‌گیرد. استفاده از این معافیت مالیاتی فقط برای یکبار برای هر خانواده و یا افراد متاهل مجاز بوده و شامل واحدهای با مساحت مفید حداکثر 120 متر مربع خواهد بود.

ب) بیمه نامه‌های صادره از سوی مؤسسات بیمه به عنوان وثیقه دریافت تسهیلات بانکی معتبر خواهد بود.

ج) در خصوص خانواده معظم شهداء، جانبازان بیست و پنج درصد (25%) و به بالا و آزادگان اعطای تسهیلات بانکی جهت خرید و یا ساخت مسکن با حداقل کارمزد و اقساط بلندمدت خواهد بود.

آیین‌نامه‌های اجرائی این ماده، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی، سازمان برنامه و بودجه و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده 140: به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای دویست (200) خانوار و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید.

نقشه‌های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند:

1- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل باتوجه به مدارک متصرفین صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت

تنظیم و به امضاء نماینده بنیاد مسکن و شورای اسلامی روستا می‌رسد تا براساس آن بنام متصرفینی که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

2- در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید، یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد.

هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و با تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. رأی صادره توسط ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود، در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجرای آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض به دادگاه هدایت می‌شود. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

3- مشمولین این قانون از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف می‌باشند. نقل و انتقالات بعد از صدور سند مالکیت شامل معافیت نخواهد بود.

4- نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأتها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و میزان مبالغ دریافتی و هزینه نمودن آنها مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) حداکثر ظرف دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

5- خانواده‌های تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی از پرداخت هزینه عوارض و مالیات و هرگونه هزینه دیگر معاف می‌باشد.

ماده 141:

الف) به سازمان ملی زمین و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون تشویق

احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری یا اجاره به شرط تملیک، زمینهای شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده یا با قیمت توافقی که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

(ب) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود زمینهای با کاربری آموزشی، فرهنگی، ورزشی و مذهبی را در طول برنامه سوم توسعه به قیمت منطقه‌ای واگذار نماید.

(ج) سازمان ملی زمین و مسکن نمی‌تواند از اشخاص حقیقی و حقوقی که با سازمان مذکور جهت دریافت زمین پیش از تصویب این قانون قرارداد منعقد نموده و قیمت آن را مطابق قرارداد پرداخت کرده‌اند هیچ‌گونه وجه دیگری بابت زمین مطالبه و دریافت نماید. قیمت زمین همان مبلغی است که در قرارداد قید شده است.

(د) به منظور حمایت از خانواده‌های شهداء و جانبازان متقاضی مسکن و در راستای تقویت توان مالی آنان، دولت مکلف است در طی سنوات اجرای برنامه پنج ساله سوم، به نحوی اقدام نماید که مشکل مسکن کلیه خانواده‌های شهداء و جانبازان بالای بیست و پنج درصد (25%) و آزادگان فاقد مسکن واجد شرایط در آخر برنامه سوم به اتمام برسد.

(ه) به منظور حل مشکل متصرفین زمین‌هائی که مالک عرصه آن در دسترس نیست و خود متصرفین صاحب سند اعیان هستند، قیمت عادلانه روز عرصه با اجازه ولی فقیه یا فرد مجاز از طرف ایشان تعیین و به حسابی که بدین منظور مشخص می‌کند واریز و اداره ثبت اسناد محل نسبت به صدور سند به نام متصرفین اقدام نماید که در صورت مراجعه مالکین یا نماینده معرفی شده از طرف آنان قیمت ملک موردنظر پرداخت می‌گردد.

ماده 144:

(الف) در مواردی که اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی برای احداث، توسعه تکمیل و تجهیز فضاهای آموزشی، پرورشی و ورزشی و خوابگاه و سالن‌های غذاخوری، کتابخانه‌ها، خوابگاههای دانش‌آموزی و دانشجویی وابسته به وزارت آموزش و پرورش و دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی در چارچوب مصوبات شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و در دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی در چارچوب طرح جامع و یا طرح توسعه آنها

هزینه‌هایی را انجام می‌دهند، این هزینه‌ها به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

ب) اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی که اموال خود را مانند ساختمان، منازل مسکونی، باغ، زمین، سهم الارث به آموزش و پرورش، دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی و نیروی مقاومت بسیج (شامل رده‌ها) و حوزه‌های علمیه و دانشگاه آزاد اسلامی و مراکز تحقیقاتی وابسته به دانشگاهها و سازمان تربیت بدنی انتقال می‌دهند از پرداخت هر گونه عوارض و مالیات نقل و انتقال معاف می‌باشند.

ج) وزارت آموزش و پرورش مجاز است تا سقف ده درصد (10%) از اعتبارات عمرانی (ملی و استانی) هر سال خود را صرف خرید زمین برای احداث فضاهای آموزشی و پرورشی و ورزشی مناسب نماید.

ماده 149:

الف) به وزارت آموزش و پرورش اجازه داده می‌شود اجاره اماکن و فضاهای آموزشی در فرصتهایی که از آنها استفاده نمی‌کند را از طریق انعقاد قرارداد و با حق اولویت برای فرهنگیان دریافت نموده و براساس مفاد بند (ب) این ماده هزینه نماید. در این خصوص فرهنگیان مشمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی نخواهند بود.

ب) به وزارت آموزش و پرورش اجازه داده می‌شود، درآمدهایی را که براساس قوانین مصوب، دریافت می‌کند به حسابهایی که توسط خزانه برای هر یک از دستگاههای اجرایی ملی و استانی افتتاح می‌شود واریز کند تا به حساب درآمد اختصاصی دستگاه مربوط منظور شود. همه ساله معادل صد در صد (100%) وجوه واریزی، از محل اعتبار درآمد اختصاصی دستگاه ذیربط که به همین منظور در قانون بودجه هر سال پیش‌بینی می‌شود، در اختیار دستگاه مربوط قرار خواهد گرفت.

ج) تعرفه‌های مربوط به بند (الف) این ماده در دستگاههای اجرایی ملی بنا به پیشنهاد وزارت آموزش و پرورش به تصویب هیأت وزیران و تعرفه‌های مربوط به دستگاههای اجرایی استانی به تصویب شورای آموزش و پرورش استان خواهد رسید.

ماده 166: به منظور حسن اجرای وظایف مندرج در قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب 1367/2/1 در خصوص مرمت و احیای بافتها و بناهای تاریخی فرهنگی اقدامات ذیل انجام می شود:

الف) رئیس سازمان میراث فرهنگی کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و نمایندگان آن سازمان در کمیسیونهای ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351/12/22 و اصلاحات بعدی تهران و شهرستانها عضویت می یابند.

ب) در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که حدود آن طبق ماده (3) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب 1367/2/1، اعلام شده و یا می شود تشکیلات شهرداریها مورد تجدیدنظر قرار می گیرد و به منظور انجام امور مربوط به حفاظت از بافت تاریخی این گونه شهرها، سازوکار مدیریتی مناسب در شهرداریهای مذکور ایجاد می گردد.

ج) شوراهای شهر درصدی از درآمد شهرداری هر شهر را متناسب با نیاز بافتهای تاریخی آن شهر در اختیار مدیریت ذیربط در شهرداری قرار می دهند تا با نظارت واحدهای سازمان میراث فرهنگی کشور در جهت مرمت بناها، مجموعهها و بافتهای تاریخی همان محل به مصرف برسد.

دولت مکلف است امکانات و شرایط لازم جهت استفاده از منابع مالی و سرمایه های بین المللی و اعتبارات سازمانهای فرهنگی بین المللی از قبیل یونسکو برای توسعه امکانات و حفاظت آثار ملی و میراث فرهنگی را با سرمایه گذاری اولیه داخلی تا پایان سال دوم برنامه سوم فراهم نماید.

آیین نامه اجرائی این بند بنابه پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی کشور، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

د) به منظور حفظ بافت قدیمی و سنتی منطقه جماران (محدوده منتهی به حسینیه جماران و بیت حضرت امام خمینی(ره)) طبق نقشه و طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و تملک املاک واقع در محدوده فوق الذکر و تبدیل آن به مجموعه ای فرهنگی و خدماتی برای زائران و گردشگران داخلی و خارجی، شهرداری تهران موظف است اقدام لازم را به عمل آورده و پس از تملک در اختیار مؤسسه تنظیم و نشر آثار حضرت امام خمینی(ره) قرار دهد.

وزارت مسکن و شهرسازی باید زمین مناسب را به صورت رایگان یا قیمت خرید اولیه جهت معوض املاک فوق در اختیار شهرداری قرار دهد. همچنین وزارتخانه‌ها، سازمانها، شرکت‌های دولتی و نهادهای انقلابی و عمومی مجازند املاکی که مورد نیاز دستگاه خود نمی‌باشد را جهت امر فوق تخصیص و در اختیار مجریان طرح قرار دهند.

ماده 177: وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران و نیروهای مسلح کشور مکلفند پس از کسب مجوز از مقام معظم فرماندهی کل قوا نسبت به فروش عرصه و اعیان پادگانها و سایر اماکن که در تملک یا تصرف قانونی آنها بوده و در محدوده خدمات شهری قرار دارد (پس از اثبات مالکیت) و تغییر کاربری و تفکیک از طریق مزایده اقدام نمایند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان مزبور اقدام نموده و تنها بیست درصد (20%) از حقوق و عوارض قانونی مربوطه را دریافت کند.

کمیسیون موضوع ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351/12/22 و اصلاحات بعدی آن و شهرداریها موظفند نسبت به تغییر کاربری این قبیل اراضی به کاربری‌های مناسب براساس طرحهای توسعه و عمران شهری و همچنین صدور مجوز ساخت بدون اخذ حق تغییر کاربری اقدام کنند.

درآمد حاصل از فروش اماکن فوق‌الذکر به حساب ردیف خاص که در قانون بودجه سالیانه پیش‌بینی می‌گردد واریز و به صورت صد در صد (100%) تخصیص یافته تلقی شده و به سازمان مربوطه جهت احداث جایگزین املاک فوق و خانه‌های سازمانی پرداخت خواهد شد.

تاریخ تصویب: 1374/03/31

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

ماده 1: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره 1: تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 2: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 3: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 4: احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 5: اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 6: به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (1) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره 7: تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (1) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 2: در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (80%) قیمت روز اراضی و

باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 1: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 2: اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 3: تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 3: کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 1: سازمانها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.

تبصره 2: هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز

زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 4: دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80%) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (20%) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 5: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده 6: مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده 7: کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید: (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

1- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

2- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

3- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

- 4- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- 5- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذیربط.

ماده 8: صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (1) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (3) این قانون مجازات خواهد شد. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 9: به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 10: هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 1: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تبصره 2: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده داسرا و در نقاطی که داسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم

صورت‌مجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 11: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374 مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 12: ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (17) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب 1379 درمورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (1) ماده (1) این قانون مجاز می‌باشد. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 13: وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آیین نامه اجرایی آن می‌باشد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 14: وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید. (الحاقی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

ماده 15: کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (77) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373/12/28 لغو می‌گردد. (اصلاحی مورخ 85/8/1 مجلس شورای اسلامی)

تاریخ تصویب: 1380/11/27

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

بند (ب) ماده 43:

ب) به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اجازه داده می‌شود براساس آیین‌نامه‌ای که به پیشنهاد مشترک سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و وزارت امور اقتصادی و دارائی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد به منظور استفاده بهینه از ساختمانها و امکانات موجود خود مشروط بر آن که به فعالیتها و وظایف مستمر و جاری آنها لطمه‌ای وارد ننماید و تأثیر نامطلوبی نگذارد، به صورت موقت به اشخاص حقیقی و حقوقی به قیمت روز به مدت یک‌سال یا کمتر اجاره دهند.

ماده 69: کلیه اراضی، املاک و ابنیه‌ای که برای استفاده وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارتخانه، مؤسسه خریداری شده یا می‌شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می‌گردد. تغییر دستگاه بهره‌بردار در هر مورد به عهده هیأت وزیران می‌باشد. کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارائی (اداره کل اموال دولتی) قرار می‌گیرد و در خصوص واگذاری حق استفاده از ساختمان‌های مازاد دستگاه‌های مذکور مطابق بند (ب) ماده (89) این قانون اقدام خواهد شد.

تبصره 1: اراضی ملی و دولتی و منابع طبیعی که حسب اختیارات قانونی دستگاهها برای واگذاری جهت مصارف عمومی یا اختصاصی اشخاص غیر دولتی در اختیار آنها می‌باشد و تاکنون واگذار نشده از جمله اراضی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی موضوع مواد (31) و (32) لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی احیاء و واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب

1359/1/21 شورای انقلاب¹ و اراضی موضوع قانون زمین شهری مصوب 1366/6/2 تابع مقررات مربوط است و چنانچه دستگاههای اجرایی، نیروهای مسلح و سازمانهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع قوانین و مقررات خاص است برای نیازهای عمومی و عمرانی و یا عوض آن نیاز به این اراضی داشته باشند در حدی که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد با رعایت مفاد این ماده به صورت بلاعوض در اختیار آنها قرار خواهد گرفت. در مورد اراضی واگذار شده توسط کمیسیون‌های مواد (31) و (32) قانون مذکور و هیأت‌های واگذاری زمین مشروط بر آنکه مطابق طرح مصوب احیاء‌گردیده‌اند چنانچه در داخل حریم و محدوده قانونی شهرها قرار گرفته و مالکیت اراضی به وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمانهای تابعه منتقل گردیده‌است وزارت مسکن و شهرسازی و سازمانهای تابعه مکلفند اسناد این اراضی را با قیمت کارشناسی روز بدون لحاظ کردن ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری انجام شده توسط سرمایه‌گذاران به آنها منتقل نمایند.

تبصره 2: فروش و واگذاری املاک و اراضی که دولت حق استفاده از آنها را در اختیار شرکتهای دولتی قرار داده است نیز موکول به تصویب هیأت‌وزیران است مگر آنکه مورد نیاز دستگاههای این ماده باشد که به ترتیب مقرر در آن در اختیار وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی قرار می‌گیرد.

تبصره 3: نحوه تنظیم اسناد اراضی و سایر اموال غیرمنقول طرحهای عمرانی موضوع ماده (113) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب 1366/6/1 که مجری آن وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی می‌باشند تابع مقررات این ماده خواهد بود.

تبصره 4: تعیین بهره‌بردار، بهره‌برداری، چگونگی تنظیم سند عرصه و اعیان املاک و اراضی که برای استفاده دولت و یا مؤسسات دولتی وقف شده است با رعایت وقف‌نامه‌های مربوط تابع ترتیبات مقرر در این ماده خواهد بود.

تبصره 5: واگذاری حق استفاده از اراضی و املاک این قانون به نهادها و مؤسسات عمومی غیر دولتی و مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه با تصویب هیأت وزیران در جهت تحقق اهداف و احکام برنامه‌های پنج ساله و قوانین مربوط

1 - مقصود از مواد 31، 32 مذکور در تبصره (1) ماده (69) مذکور آیین‌نامه اجرایی لایحه فوق‌الذکر می‌باشد.

امکان‌پذیر خواهد بود. پس از رفع نیاز آنها به تشخیص وزارتخانه مربوط و تصویب هیأت وزیران، ملک یا زمین مورد واگذاری به دولت اعاده خواهد شد.

تبصره 6: چنانچه املاک و اراضی که به موجب وظایف قانونی سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی در اختیار این سازمان قرار گرفته‌است، مورد نیاز دستگاه‌های دولتی باشد، حسب مورد با پیشنهاد وزیر یا بالاترین مقام اجرائی دستگاه مستقل و تصویب هیأت وزیران و با رعایت شرایط این ماده در اختیار آن دستگاه قرار می‌گیرد.

سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی مکلف است برای تسهیل در اجرای این ماده فهرست اموال غیر منقول در اختیار خود را به هیأت دولت ارائه نماید.

تبصره 7: عدم اجرای این قانون توسط هر یک از مقامات و کارمندان در حکم تصرف غیرمجاز در اموال دولتی محسوب می‌شود.

تبصره 8: به منظور فراهم آوردن موجبات تسریع در رفع اختلافات مربوط به ساختمان‌ها، تأسیسات و اراضی وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و شرکتهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، نیروهای نظامی و انتظامی که در گذشته براساس نیازها و ضرورت‌های مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی، بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت متصرف پیشین یا با موافقت آن تصرف گردیده و در حال حاضر مورد نیاز متصرفان پیشین می‌باشد کمیسیونی مرکب از نمایندگان تام‌الاختیار وزرای امور اقتصادی و دارائی، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و نماینده تام‌الاختیار وزراء یا بالاترین مقام اجرائی دستگاه‌های مستقل طرف اختلاف با مسؤولیت معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس‌جمهور تشکیل گردد.

اجرای حکم این ماده در مورد ساختمان‌هایی که مورد تصرف نهادها و نیروهای مسلح زیر نظر مقام معظم رهبری است با رعایت نظر موافق آن مقام خواهد بود. آرای صادره کمیسیون فوق‌الذکر برای دستگاه‌های اجرائی ذیربط لازم‌الاجراء است. در صورت عدم اجرای آراء مذکور در مهلت تعیین شده به هر دلیل توسط دستگاه‌های اجرائی ذیربط، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است معادل ارزش قیمت روز مایملک مورد تصرف را بنا به پیشنهاد کمیسیون مذکور بر حسب مورد، بدون الزام به رعایت محدودیت‌های

جایجایی در بودجه جاری و عمرانی، از بودجه سنواتی دستگاه مذکور کسر و به بودجه دستگاه اجرایی ذینفع اضافه نماید.

تبصره 9: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اسناد اراضی و املاک دولتی را براساس این قانون و یا اعلام وزارت امور اقتصادی و دارایی و بدون نیاز به اخذ نظر سازمان متصرف و یا سازمانی که اسناد مالکیت را در اختیار دارد اصلاح و سند جدید صادر می‌نماید. با صدور سند جدید، اسناد قبلی از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

تبصره 10: وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است بانک اطلاعاتی جامع از اراضی و املاک دولت موضوع این قانون با استفاده از تجهیزات رایانه‌ای تهیه و در اختیار دستگاه‌های اجرایی قرار دهد.

ماده 88: در اجرای وظایف اجتماعی دولت به ویژه تکالیف مذکور در اصول بیست و نهم (29) و سی‌ام (30) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور منطقی نمودن حجم و اندازه دولت و کاهش تدریجی اعتبارات هزینه‌ای و بهبود ارائه خدمات به مردم و جلب مشارکت بخش غیردولتی و توسعه اشتغال و صرف بودجه و درآمدهای عمومی با رعایت اصول سوم (3)، بیست و نهم (29) و سی‌ام (30) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مصالح عامه، وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی که عهده‌دار ارائه خدمات اجتماعی، فرهنگی، خدماتی و رفاهی از قبیل آموزش فنی و حرفه‌ای، آموزش عمومی، تربیت بدنی مناطق کمتر توسعه یافته و دارندگان سرانه‌های ورزشی زیر میانگین کشوری، درمان، توانبخشی، نگهداری از سالمندان، معلولین و کودکان بی‌سرپرست، کتابخانه‌های عمومی، مراکز فرهنگی و هنری، خدمات شهری و روستائی، ایرانگردی و جهانگردی می‌باشند مجازند برای توسعه کمی و کیفی خدمات خود و کاهش حجم تصدی‌های دولت براساس مقررات و ضوابط این ماده اقدامات ذیل را انجام دهند: (اصلاحی 84/7/26 مجلس شورای اسلامی)

الف) اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی که متقاضی ارائه خدمات براساس مفاد این ماده می‌باشند می‌بایست صلاحیت‌های فنی و اخلاقی لازم و پروانه فعالیت از مراجع قانونی ذیربط داشته باشند.

ب) ارائه خدمات موضوع این ماده توسط بخش غیردولتی به سه روش؛ خرید خدمات از بخش غیردولتی، مشارکت با بخش غیردولتی و واگذاری مدیریت بخش غیردولتی انجام می‌شود.

ج) دستگاه‌های اجرائی مشمول این ماده برای توسعه کمی خدمات خود با استفاده از ظرفیت‌های موجود در بخش غیر دولتی (موضوع بند «الف») و با پرداخت هزینه سرانه خدمات، نسبت به خرید خدمات و ارائه آن به مردم طبق شرایط دولتی اقدام نمایند.

تبصره: برای ایجاد و توسعه اینگونه واحدها، دولت موظف است حمایت‌های لازم از قبیل واگذاری زمین، ارائه خدمات زیربنائی و استفاده از تسهیلات وجوه اداره شده طبق ضوابط و به میزانی که در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌گردد اقدام نماید.

د) در اجرای بند (ب) ماده (64) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، دستگاههای مشمول این ماده مجازند مراکز و واحدهای خدماتی، اجتماعی و رفاهی موجود و یا نیمه تمام خود را به صورت اجاره به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) واگذار نمایند.

تبصره 1: در اجرای این بند، رعایت اولویت‌های زیر مشروط به رعایت بند (الف) الزامی است:

- نهادهای عمومی غیر دولتی نظیر شهرداریها و دهیاریها.
- مؤسسات عام‌المنفعه که براساس مجوزهای قانونی تشکیل شده یا می‌شوند.

- نهادهای متشکل از کارکنان دستگاه واگذار کننده، مشروط بر قطع رابطه استخدامی آنها با دستگاه دولتی.

- سایر اشخاص حقیقی و حقوقی.

تبصره 2: واگذاری بناها و اموال دولتی که از نفایس ملی می‌باشند مشمول حکم این بند نمی‌گردد.

تبصره 3: تغییر کاربری مراکز و واحدهائی که واگذار می‌شوند ممنوع می‌باشد.

در موارد استثنایی با ذکر دلایل موجه و پس از دریافت مابه‌التفاوت ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری به نفع دولت با پیشنهاد بالاترین مقام دستگاه اجرائی ذیربط و تصویب هیأت وزیران بلامانع است.

تبصره 4: تعیین میزان اجاره و قیمت‌گذاری کلیه اموال منقول و غیرمنقول در واحدهای مشمول این بند با لحاظ نمودن کاربری آنها براساس متوسط نظر سه نفر کارشناس رسمی دادگستری صورت می‌گیرد.

تبصره 5: اجرای این بند از طریق نشر آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار برای اطلاع عموم از شرایط دستگاه اجرائی انجام خواهد شد.

ه) دستگاه‌های مشمول این ماده می‌توانند براساس قرارداد منعقد شده با نهادهای عمومی غیردولتی، مؤسسات عمومی عام‌المنفعه، تعاونی‌هایی که از پرسنل منفک شده از دستگاه اجرائی تشکیل شده است و واجد شرایط مذکور در بند (الف) می‌باشند، مدیریت واحدهای خود را با حفظ مالکیت دولت بر اموال منقول و غیرمنقول به آنها واگذار نمایند. در این صورت این واحدها براساس ضوابط حاکم بر واحد طرف قرارداد اداره خواهند شد.

تبصره 1: مسؤولیت حفظ و حراست و تعمیر و نگهداری اموال دولت به عهده طرف قرارداد می‌باشد.

تبصره 2: اینگونه واحدها موظفند با دریافت سرانه متناسب که از دستگاه‌های اجرائی ذیربط دریافت می‌نمایند براساس تعرفه‌های مصوب توسط مراجع ذیربط براساس بند (ز) این ماده خدمت نمایند.

تبصره 3: طرف قرارداد موظف است ضمن حفظ کاربری واحد مربوطه در صورت تقاضای کارکنان برای ادامه خدمت در آن واحدها حداقل پنجاه درصد (50%) از کارکنان شاغل را به عنوان مأمور بپذیرد و حقوق و مزایای آنها را طبق احکام رسمی پرداخت نماید. بقیه کارکنان در سایر واحدهای دستگاه ذیربط اشتغال خواهند یافت.

و) تعیین سیاست‌های اجرائی، استانداردها، اعمال نظارت حاکمیت دولت بر اینگونه واحدها با رعایت قوانین مربوطه توسط بالاترین مقام دستگاه ذیربط انجام خواهد شد.

ز) تعرفه ارائه خدمات توسط بخش‌های غیردولتی فوق‌الذکر مطابق ضوابط قانونی مربوط تعیین می‌گردد و در مواردی که ضابطه قانونی مشخص وجود

ندارد با پیشنهاد وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی ذیربط به تصویب شورای اقتصاد خواهد رسید.

ح) دولت موظف است به منظور کاهش هزینه‌های جاری و حجم تصدی‌های دولت، برنامه اجرائی این ماده را حسب وظایف مربوط، شامل هدف‌های کمی و میزان صرفه‌جوئی در هزینه‌های دولتی و میزان اعتبار مربوط برای پرداخت یارانه‌ها به بخش غیر دولتی را همه ساله در لوایح بودجه‌سنواتی منظور نماید.

ط) کلیه درآمدهای دستگاههای دولتی حاصل از این ماده به حساب خزانه‌داری کل واریز می‌گردد.

ی) آیین‌نامه اجرائی این ماده حداکثر ظرف مدت سه ماه توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و با همکاری دستگاههای ذیربط تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده 89: به وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی اجازه داده می‌شود:

الف) پروژه‌های تملک دارائیهای سرمایه‌ای نیمه تمام و خاتمه یافته غیر مورد نیاز و مصالح و تجهیزات مازاد طرحهای خاتمه یافته را پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با رعایت مقررات مربوط، به طور نقد یا اقساط از طریق مزایده طبق قوانین و مقررات مربوطه به فروش رسانده و وجوه حاصل را به درآمد عمومی (نزد خزانه‌داری کل) واریز نمایند. این حکم شامل شرکتهای دولتی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی نیز می‌شود.

ب) حق استفاده از ساختمانهای مازاد بر نیاز دستگاه‌های وابسته به وزارتخانه‌ها، مؤسسات و سازمانهای دولتی در مرکز به پیشنهاد سازمان‌مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و تصویب هیأت وزیران در استانها به پیشنهاد استاندار یا رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان و تصویب شورای برنامه‌ریزی بلاعوض به دستگاه‌های دولتی نیازمند واگذار گردد.

ماده 91: به دستگاه‌های اجرائی اجازه داده می‌شود از محل بودجه‌های پیش‌بینی شده در این قانون، ساختمانهایی را که به تشخیص سازمان میراث فرهنگی کشور، دارای ارزش فرهنگی و تاریخی هستند و با کاربریهای مورد نظر دستگاه قابل تطبیق هستند و ساختمانهای حریم آنها طبق تشخیص سازمان

میراث فرهنگی کشور، خریداری و با نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور نسبت به تعمیر، تجهیز و بهره‌برداری از آنها اقدام نمایند.

برای تحقق این هدف، وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی موظفند با تقاضای دستگاه اجرائی خریدار و موافقت فروشنده نسبت به تأمین زمین جایگزین برای اجرای این حکم و تملک املاک و ساختمانهای موضوع این ماده با دریافت بهای عادلانه اقدام نمایند.

ماده 100: به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری اراضی دولتی با کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذیربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت اجاره به شرط تملیک (حداکثر بیست ساله) اقدام نماید.

ماده 110: وزارت جهاد کشاورزی موظف است اراضی واگذار شده توسط هیأت‌های واگذاری زمین را بدون استثناء و بدون هیچ پیش شرطی به کشاورزان متقاضی خرید با حفظ کاربری کشاورزی حداکثر قیمت منطقه‌ای زمان واگذاری به صورت نقد یا اقساط بفروشد و درآمد حاصله را به حساب درآمد عمومی (نزد خزانه‌داری کل) واریز نماید.

تبصره: وزارت جهاد کشاورزی مکلف است اراضی مورد نیاز برای ایجاد مجتمع‌های دامپروری (شرکتهای صنعتی دامداری) را با قیمت منطقه‌ای با اقساط پنج ساله در اختیار سرمایه‌گذاران و بهره‌برداران قرار دهد.

ماده 111: شهرکهای صنعتی غیر دولتی از امتیازات مقرر در قانون راجع به تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران مصوب 1362/12/7 و اصلاحیه‌های بعدی آن برخوردار می‌گردند.

ماده 114: این قانون از تاریخ 1381/1/1 لازم‌الاجراء می‌باشد و قوانین مغایر با آن لغو می‌گردد.

تاریخ تصویب: 1381/05/06

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده 1: از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن اعم از شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی‌های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (3) و (4) این قانون می‌باشد.

ماده 2: دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی و اگذارکننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می‌باشد.

ماده 3: کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده 4: هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می‌شوند، ممنوع می‌باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

ماده 5: ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف) تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب) تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب 1355 هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده 6: هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند.

ماده 7: مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده 8: کلیه سازمانها، مؤسسات و شرکتهای تأمین‌کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را برحسب

مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسؤول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب این‌گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنائی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرائی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

ماده 9: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (5) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده 10: کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

تاریخ تصویب: 1383/06/11

مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی

از قانون برنامه چهارم توسعه

ماده 30: دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام بخشی ساخت و سازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها، اقدامهای ذیل را در بخشهای عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد:

الف) هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها، حفظ و گسترش فرهنگ معماری و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری از طریق:

1- تهیه و تدوین قانون جامع شهرسازی و معماری کشور تا پایان سال اول برنامه چهارم.

2- مناسب سازی فضاهای شهری و روستایی برای جانبازان و معلولین جسمی - حرکتی و اعمال این ضوابط در اماکن و ساختمانهای عمومی و دولتی تا پایان برنامه چهارم.

3- بهبود وضعیت عبور و مرور شهری به همراه افزایش سهم حمل و نقل عمومی تا میزان هفتاد و پنج درصد (75%) نسبت به کل سفرهای درون شهری.

4- ارتقای شاخصهای جمعیت تحت پوشش شبکه آب شهری و فاضلاب شهری به ترتیب تا سقف صد در صد (100%) و چهل درصد (40%).

5- احیای بافتهای فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها بر اساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافتهای حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنین این بافتها.

ب) ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمانها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیر مترقبه شامل:

1- کلیه سازندگان و سرمایه‌گذاران احداث بنا در کلیه نقاط شهری و روستایی و شهرکها و نقاط خارج از حریم شهرها و روستاها ملزم به رعایت آیین‌نامه (ایران) در رابطه با طراحی ساختمانها در مقابل زلزله می‌باشند. وزارت

مسکن و شهرسازی مکلف به اعمال نظارت عالیه در مراحل مختلف طراحی و ساخت ساختمانها می باشد.

2- استاندارد کردن مصالح و روشهای مؤثر در مقاوم سازی ساختمانی تا پایان برنامه چهارم و حمایت از تولیدکنندگان آنها.

3- صدور پایان کار برای ساختمانهای عمومی و مجتمع های مسکونی آپارتمانی منوط به ارائه بیمه نامه کیفیت ساختمان می باشد.

4- صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران و وزارتخانه های فرهنگ و ارشاد اسلامی، علوم، تحقیقات و فناوری، مسکن و شهرسازی و آموزش و پرورش مکلف اند خطرات ناشی از سکونت در ساختمانهای غیر مقاوم در مقابل زلزله و لزوم رعایت اصول فنی در ساخت و سازها و نیز چگونگی مقابله با خطرات ناشی از زلزله را به مردم آموزش دهند.

5- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با استفاده از تجارب سایر کشورها، نظام بیمه ساختمان و ابنیه در مقابل زلزله و سایر حوادث را گسترش داده و راهکارهای همگانی شدن بیمه حوادث را مشخص و مقدمات قانونی اجرای آن را فراهم نماید.

6- دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافتهای قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور در بند (ب) ماده (12) این قانون آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف 10 سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد.

7- وزارتخانه های نفت، نیرو، ارتباطات و فناوری اطلاعات و شرکتهای تابعه مکلف اند با استفاده از آخرین فناوریها، سیستم خدماتی آب، برق، گاز، مخابرات و سوخت رسانی را به گونه ای ایمن سازند که در اثر بروز حوادث، خدمات رسانی مختل نگردد.

8- در صورت عدم رعایت آیین نامه های مربوطه یا عدم اجرای صحیح نقشه های طراحی شده توسط مهندسین مشاور یا مهندس محاسب یا سازندگان ساختمانها اعم از پیمانکار و کارفرما و مهندس ناظر مربوطه مکلف به جبران خسارت وارده به ساکنین و مالکین (در صورتی که خود مقصر نباشند) می باشند. در صورت تکرار، پروانه کار مقصرین لغو خواهد شد.

ج) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد خواهد بود:

- 1- تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، سازمانهای خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن.
 - 2- مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرحهای توسعه و عمران.
 - 3- تشکیل بازار ثانویه رهن، بر اساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.
 - 4- افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت، به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم
 - 5- گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تأمین سرمایه در بخش.
- د) دولت موظف است در اجرای اصل سی و یکم (31) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اقدامهای ذیل را به انجام برساند:
- 1- حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلهای، انجمنها و گروههای خیر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر.
 - 2- تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن.
 - 3- دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخشهای خصوصی، تعاونی و عمومی) واحدهای مسکونی ارزان قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروههای کم درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار.
 - 4- ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستایی تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه سوم.
 - 5- پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی، در بخش مسکن.

6- دادن کمکهای اعتباری و فنی، برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه‌کنندگان خدمات فنی.

ه) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای قانون استیجاری، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرحهای عمرانی املاک مناسب مورد نیاز را در بافتهای فرسوده و نامناسب شهری، به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

و) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای «قانون تشویق، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری مصوب 1377/3/23»، زمینهای شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

ماده 31: دولت موظف است، به منظور افزایش کارآمدی و اثربخشی طرحها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری با رویکرد نتیجه‌گرا و دستیابی به سیستم کنترل کیفی، متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی و اقلیمی کشور، تا پایان سال اول برنامه چهارم، نسبت به تدوین نظام فنی و اجرایی کشور و اجرای آن در تمامی دستگاه‌های موضوع ماده (160) این قانون، به شرح ذیل اقدام نماید:

الف) نظام کنترل هزینه، کیفیت و زمان را در تمامی مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری پروژه‌ها و طرحها و بهره‌مندی از روشهای نوین، نظیر طرح و ساخت کلید در دست و مدیریت طرح با ارائه برنامه مشخص، ایجاد و در حداقل چهل درصد (40%) از طرحها مستقر کند.

ب) با هدف افزایش ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها، نسبت به ترویج فرهنگ بهسازی و تدوین ضوابط، مقررات و بخشنامه‌های مورد نیاز با رویکرد تشویقی و بازدارنده و به‌کارگیری مصالح و روشهای ساخت نوین اقدام نماید.

ج) ساز و کارهای لازم، به منظور استقرار نظام مدیریت کیفیت و مهندسی ارزش، در پروژه‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، از سال اول برنامه چهارم، فراهم نماید.

د) ساز و کار ارزیابی پروژه‌های پیشنهادی پس از حصول اطمینان از تأمین اعتبار، با رویکرد توجیه فنی، اقتصادی و زیست‌محیطی را به منظور جلوگیری از اجرای پروژه‌های فاقد توجیه از ابتدای برنامه چهارم ایجاد نماید.

ه) حذف تقاضای مفصاحساب حقوق دولتی در خاتمه کار از پیمانکاران و مشاوران.

و) تدوین «استاندارد ملی حسابداری طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای» برای تعیین دقیق عملکرد حسابهای سرمایه‌گذاری بخش عمومی و تعیین قیمت تمام شده طرحها بر اساس شاخصهای بهره‌وری در هر بخش و اعمال مدیریت ارزش در آنها.

ز) آیین‌نامه اجرایی این ماده با پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده 32: اعتبارات طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید صرفاً بر اساس گزارشهای توجیهی فنی، اقتصادی و زیست‌محیطی تأیید شده برای یکبار و به قیمت ثابت سالی که طرح مورد نظر برای اولین بار در لایحه بودجه سالانه منظور می‌گردد، به تفکیک سالهای برنامه چهارم و سالهای بعد به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است اعتبارات مورد نیاز سالهای باقیمانده برنامه چهارم را با اعمال تغییر نرخهای ابلاغی خود محاسبه نموده و بر حسب برنامه دستگاه در لویح بودجه سالانه کل کشور منظور نماید. مبادله موافقتنامه شرح عملیات طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای انتفاعی و غیرا انتفاعی مشتمل بر اهداف طرح، شرح عملیات اجرایی، اعتبارات مصوب، پیشرفت فیزیکی و مشخصات فنی فقط برای یکبار در دوران برنامه انجام می‌پذیرد. این موافقتنامه‌ها برای دوران برنامه چهارم معتبر و ملاک عمل خواهند بود.

موافقتنامه‌هایی که برای انطباق میزان اعتبارات سالانه طرحها با قوانین بودجه سنواتی مبادله می‌شوند جنبه اصلاحیه داشته و نباید موجب افزایش اهداف و تعداد پروژه‌های طرح شوند. موارد استثنا که منجر به افزایش حجم عملیات و یا تعداد پروژه‌ها می‌گردد مشابه طرحهای جدید تلقی می‌گردند.

مبادله موافقتنامه طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای صرفاً نظامی بخش دفاع تابع دستورالعمل خاصی است که به پیشنهاد مشترک ستاد کل نیروهای

مسلح، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تأیید فرماندهی کل نیروهای مسلح خواهد رسید.

ماده 117: به منظور اصلاح ساختار تربیت بدنی، ترویج فرهنگ ورزش، توسعه کمی و کیفی دسترسی به ورزش پرورشی و همگانی و توسعه نظام استعدادیابی، تقویت حضور بخش غیر دولتی، توسعه امور پژوهشی و تربیت نیروی انسانی کیفی در برنامه چهارم:

الف) 1- دولت موظف است، پشتیبانی‌های لازم را از ورزش کشور بر اساس سند راهبردی نظام جامع توسعه تربیت بدنی و ورزش در بخش تأمین منابع مالی، ساختار و تشکیلات سازمانی، تهیه و تدوین قوانین مورد نیاز و تربیت نیروی انسانی، با مشارکت بخش غیردولتی به عمل آورد به‌گونه‌ای که سرانه فضاهای ورزشی (سرپوشیده و روباز) حداقل یک مترمربع تا پایان برنامه افزایش یابد. سند مذکور مبنای تنظیم فعالیتهای ورزشی سازمان تربیت بدنی و کلیه دستگاه‌ها خواهد بود.

2- نهادهای عمومی غیر دولتی و کلیه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها موظف‌اند، حمایت‌های لازم را از توسعه و گسترش ورزش همگانی و ایجاد تسهیلات لازم، جهت دسترسی آسان مردم به فضاها و اماکن ورزشی به عمل آورند.

3- وزارتخانه‌های آموزش و پرورش، علوم، تحقیقات و فناوری و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی موظف‌اند، بر اساس سند موضوع بند (1) فوق، برنامه جامع ارتقای ورزش مدارس، هماهنگی و انسجام و رشد و ارتقای ورزش دانشجویی، توسعه اماکن و فضاهای ورزشی سرپوشیده (با اولویت دختران) و روباز، افزایش ساعات درس تربیت بدنی، ایجاد باشگاههای ورزشی و تربیت نیروهای انسانی مورد نیاز بخش تربیت بدنی حسب مورد را تنظیم و پس از تصویب هیئت وزیران اجرا نمایند. ضمناً سازمان تربیت بدنی موظف است با استفاده از خدمات کارشناسان و متخصصان عالی داخلی و عنداللزوم خارجی در مراکز ستادی، اجرایی و پشتیبانی برنامه‌های خود را براساس سند موضوع بند (1) فوق به اجرا درآورد.

ب) کلیه دستگاه‌های موضوع ماده (160) این قانون مجازند در طول برنامه چهارم، یک درصد (1%) از اعتبارات خود را برای انجام امور تربیت بدنی و ورزش اعم از احداث و توسعه اماکن ورزشی، ارائه خدمات ورزشی و کمک به سازمان تربیت بدنی، کمیته ملی المپیک، باشگاههای ورزشی و فدراسیونهای

ورزشی در چارچوب سیاست‌گذاری با هماهنگی سازمان تربیت‌بدنی اختصاص دهند.

اماکن ورزشی خصوصی که از محل منابع این بند کمک دریافت نموده‌اند در صورت تغییر کاربری مکلف‌اند وجوه دریافتی را با محاسبه نرخ تورم سنواتی مسترد نمایند.

دستگاه‌های مذکور در این بند مکلف‌اند گزارش کامل کمک‌های انجام یافته از محل این بند را همه ساله به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و کمیسیونهای برنامه و بودجه و محاسبات و فرهنگي مجلس شورای اسلامی ارائه نمایند.

ج) وزارت جهاد کشاورزی موظف است، اراضی غیر کشاورزی و غیر مناطق چهارگانه محیط زیست خارج از حریم استحقاقی شهرها را که مورد نیاز سازمان تربیت بدنی است و در اختیار دارد، به منظور احداث و توسعه اماکن و فضاهای ورزشی تأمین و به طور رایگان به سازمان تربیت بدنی واگذار نماید. ضمناً وزارت مذکور موظف است، با تأیید سازمان تربیت بدنی، اراضی با شرایط فوق را که مورد نیاز بخش خصوصی و تعاونی برای احداث اماکن ورزشی است به قیمت ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی واگذار نماید. کاربری این قبیل اراضی به هیچ‌وجه تغییر نخواهد کرد. مناطق چهارگانه محیط زیست از شمول مفاد این بند مستثنا هستند.

د) وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها، در راستای تأمین و توزیع عادلانه فضاهای آموزشی، ورزشی و فرهنگی در کشور، مکلف هستند، به هنگام صدور مجوز احداث شهرها، شهرکها، مجریان پروژه‌های مذکور را نسبت به تأمین و احداث فضاهای مذکور، متناسب با زیربنای مسکونی موظف نمایند.

ه) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است، اراضی با کاربری ورزشی را در سراسر کشور با هماهنگی سازمان تربیت‌بدنی خریداری نموده و به روشهای ذیل واگذار نماید:

1- به صورت رایگان برای سازمان تربیت‌بدنی و شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور.

2- به قیمت تمام شده برای بخش خصوصی و تعاونی.

آیین‌نامه نحوه اجرای این بند، با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان تربیت بدنی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

(و) حق‌الثبت و هزینه‌های عملیات ثبتی مربوط به نقل و انتقالات اماکن، باشگاه‌های ورزشی و ورزشگاه‌ها با تأیید سازمان تربیت بدنی، مطابق تعرفه مقرر برای تأسیسات و اماکن فرهنگی و آموزشی محاسبه شود.

ز) تشکلهای و بخشهای خصوصی و تعاونی و باشگاه‌های حرفه‌ای در توسعه ورزش قهرمانی و حرفه‌ای از طریق اصلاح ساختار تربیت بدنی و ورزش کشور و اعمال پشتیبانی و حمایت لازم در زمینه‌های اداری، مالی و منابع انسانی تقویت می‌شود، به گونه‌ای که تا پایان برنامه اهداف ذیل حاصل گردد:

1- سهم بخش غیردولتی و باشگاه‌های خصوصی در توسعه ورزش قهرمانی حداقل به پنجاه درصد (50%) افزایش یابد.

2- صد درصد (100%) فعالیت‌های اجرایی و تأمین منابع ورزش حرفه‌ای، با عاملیت بخشهای خصوصی و تعاونی و باشگاه‌ها صورت گرفته و حمایت‌های دولتی به پشتیبانی قانونی و اداری و تسهیلاتی و کمک‌های اعتباری موردی محدود گردد.



فصل دوم

مصوبات هیأت وزیران

تاریخ تصویب: 1355/02/27

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

فصل اول: کلیات و تعاریف

ماده 1: از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارات محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر بکار رفته است:

1- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و بتصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی باضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده 2 قانون شهرداری و وسیعتر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده 2 قانون شهرداری تعیین می گردد.

2- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرحهای مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرحهای مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس ماده 99 الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده 2: ساختمانها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد به یکی از دو صورت زیر خواهد بود:

الف) شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل 500 قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بصورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی باضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه بصورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و

اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی‌تناسب شهرهای مجاور و یا بصورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور بوجود آمده امور آن به وسیله هیئتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می‌شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می‌شود.

ب) غیر شهرک به ساختمانها و تأسیساتی اطلاق می‌شود که برای تأمین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمانهای دیگری نیز باقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده محسوب نمی‌شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده 3: تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می‌باشد:

الف) در مورد اراضی شهرک‌ها تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آیین‌نامه باید انجام‌گردد.

ب) در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:

1- هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

2- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

3- انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان‌پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده 4 این آیین‌نامه نداشته باشد.

4- اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم بآنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره‌وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی.

5- تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرارگرفته باشد.

تبصره 1: ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچکتر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره 2: در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم بآنها تفویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم: ایجاد ساختمانها و تأسیسات غیر شهرک

ماده 4: ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است:

1- رعایت حریم نسبت به راهها، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچهها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیلها، خطوط و پایههای انتقال نیروی برق، خطوط و پایهها و تأسیسات مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمرانی، لولههای انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکههای آبیاری، خطوط و لولههای آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیهخانههای آب و فاضلاب، سیلبندها و سیلگیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

2- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل 8 متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

3- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آیین نامههای مربوط به آن.

4- منظور داشتن حداقل 75 درصد از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از 50 درصد مساحت زمین.

5- ارائه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده 6 این آیین نامه.

6- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده 6 این آیین‌نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور.

تبصره 1: ضوابط مذکور در بند 1 این ماده در صورتی لازم‌الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمانهای ذیربط در حدود قانون به مراجع صادرکننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.

تبصره 2: دستورالعمل طرز اجرای بند 6 این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره 3: در محلهائی که طرح جامع منطقه‌ای یا ناحیه‌ای برای آنها تهیه گردیده و بتصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هرگاه ضوابط مشخصی در طرح‌های فوق‌الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرحهای منطقه‌ای یا ناحیه‌ای را در محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان، تحت عنوان طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستانهای مشمول ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربریهای اراضی و ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستانهای مذکور تعیین و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرحهای جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرحهای توسعه و عمران مذکور یا احداث شهر و شهرکهای جدید همچنین استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یاد شده ضروری است.

تغییرات طرح‌های منطقه‌ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرحهای ناحیه‌ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی

استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می‌رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

یک نسخه از مدارک فنی طرح‌ها شامل مطالعات و نقشه‌ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر از آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده (5) در سازمان مسکن و شهرسازی استانها نگهداری خواهد شد.

سازمانهای مسکن و شهرسازی وظیفه دارند عملکردها را با طرحهای مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری‌ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند.

رعایت بند 3 تبصره 72 قانون برنامه دوم در طرحهای فوق الذکر ضروری است همچنین احداث شهرها و شهرکهای جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است. (الحاقی 1373/11/5 هیأت وزیران)

تبصره 4: حریم مذکور در بند (1) این ماده نسبت به راهها، به عنوان نوار حفاظتی که احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می‌باشد عبارتست از: تا عمق (150) متر از منتهی‌الیه حریم قانونی راه در طرفین ورودی کلیه راههای بین شهری به طول (5) تا (20) کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (13) این آیین‌نامه و تا عمق (150) متر در طرفین تمام طول جاده‌های کمربندی که خارج از محدوده استحفاظی شهرها واقع می‌گردند. رعایت مقررات مربوط به حریم قانونی راهها در تمام موارد الزامی است.

تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هریک از راههای بین شهری بر حسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راهها که مشمول ممنوعیت احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات قرار می‌گیرند، بر عهده کمیسیون موضوع ماده (13) این آیین‌نامه می‌باشد. در مواردی که ساختمانها و تأسیساتی طبق ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و پس از اخذ پروانه در خارج از حدود نوار حفاظتی مزبور یا در منتهی‌الیه حریم قانونی

در بقیه طول راه‌ها ساخته می‌شوند، لازم است نقشه چگونگی دسترسی آنها به خطوط مواصلاتی به تأیید وزارت راه و ترابری برسد.

ایجاد خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها بعد از حریم راه‌ها از شمول این آیین‌نامه مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد. (الحاقی 69/3/28 هیأت وزیران)

ماده 5: در اراضی خارج از محدوده قطبهای کشاورزی که مساحت آن پنج‌هزار متر مربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورزان یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر 4 درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از 600 متر مربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند 5 ماده 4 این آیین‌نامه پروانه ساختمان صادر می‌گردد.

ماده 6: صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت‌های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه، بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده (4) این آیین‌نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می‌گردد.

مناطقى که صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت در آنها الزامی است به شرح زیر می‌باشند:

الف) مناطق مجاور شهرهای بزرگ یا حدفاصل شهرهای نزدیک بهم که امکان توسعه و اتصال آنها به یکدیگر وجود دارد و همچنین اراضی مجاور و نزدیک به راههای مواصلاتی کشور که حدود آنها توسط کمیسیون موضوع ماده (13) این آیین‌نامه تعیین و قبلاً از طریق انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار محلی و مرکز، اعلام می‌گردد.

ب) مناطق حساسی که در طول راه‌ها بعد از منتهی‌الیه نوار حفاظتی یا حریم قانونی راه ممکن است مورد ساخت و ساز قرار گیرند و به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (13) این آیین‌نامه احداث بعضی از ساختمان‌های مجاز در آنها مشمول صدور پروانه و نظارت ساختمانی می‌گردد.

ج) مناطقی که بنا به مقتضیات محل به پیشنهاد استاندار و تصویب کمیسیون موضوع ماده (13) این آیین‌نامه با اعلام قبلی و انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار محلی و مرکز احداث تمام یا بعضی از انواع ساختمانها در آنها مشمول دریافت پروانه می‌گردد.

د) رعایت ضوابط مقرر در بندهای (1) تا (3) از ماده (4) این آیین‌نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است. (اصلاحی 69/3/28 هیأت وزیران)

ماده 7: مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و تأمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت‌های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمائی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تأسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل به عهده استاندار یا فرماندار کل می‌باشد که با استفاده از سازمانهای دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده 8: هرگاه در ایجاد ساختمانها و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطب‌های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد:

1- بنا به تشخیص مهندسین و تکنیسین‌های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده‌اند یا تقاضای کتبی سازمانهای ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران که مورد تأیید مرجع صادرکننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند 2 این‌ماده تعیین شود.

2- اعم از اینکه عملیات ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره‌برداری قرار گرفته یا نگرفته و یا ساختمان و تأسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین و مقررات جاری کشور و تعیین نحوه بهره‌برداری یا ادامه کار ساختمان بعهدہ یک هیئت پنج‌نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان، اداره کل مسکن و شهرسازی، اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصمیم هیئت مذکور اکثریت سه رأی موافق مناط اعتبار است.

تبصره: کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف به موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده 9: هرگونه ساختمان اعم از ساختمانهای مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانیکه از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجراء گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها می باشد.

ماده 10: ایجاد ساختمانها و تأسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی، مرزی و همچنین ساختمانها و تأسیسات مربوط به طرحهای آب و فاضلاب و برق، لوله کشی های نفت و گاز، تأسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژهها و طرح های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیتدار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژهها و طرحها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در این آیین نامه مقرر شده است بر حسب مورد بنمایند.

فصل سوم: احداث شهرک

ماده 11: در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

1- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلا مانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.

2- ارائه سند مالکیت بنام متقاضی.

3- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول، تهیه طرح و نظارت ساختمان شهرک.

4- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیرقابل تملک خصوصی باشد.

5- رعایت ضوابط مقرر در ماده 4 این آیین‌نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک‌سازی باشد.

ماده 12: احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می‌باشد و دارنده پروانه شهرک‌سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را بدیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره: ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

ماده 13: به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرک‌های جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین‌نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده 12 در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل می‌گردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود:

1- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم‌مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.

2- مدیرکل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.

3- مدیرکل کشاورزی و منابع طبیعی استان.

4- رئیس دفتر مهندسی استان.

5- رئیس دفتر برنامه و بودجه استان.

6- مدیر کل راه و ترابری استان. (الحاقی 69/3/28 هیأت وزیران)

7- مسئول جهاد سازندگی استان. (الحاقی 69/3/28 هیأت وزیران)

تبصره 1: در استان مرکزی بجای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و بجای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون

را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت برگسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت بعمل خواهد آمد.

تبصره 2: در استانهائی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجادشود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره 3: در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هریک از سازمانهای دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص داده شود از آنها نیز دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده 14: انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرکها منوط به اتمام عملیات زیربنائی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک می‌باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرائی زیربنائی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به‌احداث‌کننده شهرک تسلیم شود - همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده 13 این‌آیین‌نامه ایجاب کند می‌توان پروانه بهره‌برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرائی زیربنائی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نمود. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده 12 این‌آیین‌نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنائی قسمتهای مذکور اخذ شود.

ماده 15: در مورد شهرک‌هائی که قبل از تصویب این آیین‌نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده 13 این آیین‌نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنائی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره 1: دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک‌های جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک‌ها لازم و امکان‌پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنائی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک‌ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق شهرک‌ها لازم و امکان‌پذیر باشد و کیفیت اخذ

تضمین برای تکمیل عملیات زیربنائی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک‌ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و برطبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره 2: در صورتیکه نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک‌ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده 13 این آیین‌نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی بعمل خواهد آمد.

ماده 16: وظایف و اختیاراتی که در این آیین‌نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

تاریخ تصویب: 1363/01/03

مرجع تصویب: هیأت وزیران

1 آیین نامه اجرایی قانون اراضی شهری¹

فصل اول: مقررات محدوده شهرها و شهرکها

ماده 1: محدوده مورد عمل قانون برای شهرها محدوده‌ای است که مقررات آن براساس مصوبه شماره 6800 مورخ 1359/4/25 شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران موضوع تعیین محدوده شهرها تعیین گردیده است.

1- رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ابطال پاره‌ای از مواد و بعضی از تبصره‌های آیین نامه قانون اراضی شهری مصوب 30 خرداد 1361 شماره 10396 م 41 به تاریخ: 1361/9/22 پرونده: 1/61 هیأت عمومی دیوان مرجع رسیدگی - هیأت عمومی دیوان عدالت اداری موضوع - بررسی پاره‌ای از مواد آیین نامه قانون اراضی شهری مصوب 1361/3/30 هیأت وزیران:

مقدمه: نظر به اصول یکصد و هفتاد و یکصد و هفتاد و هفتاد و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر اینکه قضات دادگاهها مکلفند از اجرای تصویب نامه‌ها و آیین نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هرکس می تواند ابطال اینگونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند و دیوان عدالت اداری مرجع رسیدگی به شکایات و اعتراضات نسبت به آیین نامه‌های دولتی شناخته شده و با توجه به ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری مصوب بهمن ماه 1360 که رسیدگی به اینگونه اعتراضات و شکایات از نظر مخالفت با مقررات اسلامی به عهده فقهای محترم شورای نگهبان قانون اساسی و از جهت مخالفت با قوانین یا خروج از اختیارات قوه مجریه به عهده هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محول گردیده و نظر به اینکه از طرف مقام دادستان کل دیوان عالی کشور درخواست رسیدگی نسبت به پاره‌ای از مواد آیین نامه اجرائی قانون اراضی شهری مصوب 30 خرداد ماه 1361 هیأت وزیران از دیوان عدالت اداری به عمل آمده و دیوان بر طبق ماده 25 قانون مصوب بهمن ماه 1360 نظر فقهای محترم شورای نگهبان را در مورد بعضی از مواد آیین نامه مزبور خواسته که به شرح مرقومه مورخ 1361/9/11 شورای نگهبان بعضی از مواد این آیین نامه مغایر با موازین شرعی تشخیص و اعلام گردیده.

جلسه هیأت عمومی: علیهذا هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به ریاست حضرت آیت‌الله محمد امامی کاشانی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و در جلسات متعدد موادی از آیین نامه مزبور را مورد مطالعه و بررسی قرار داده و پس از استماع توضیحات وزیر محترم سازمان مسکن و سایر مسئولین مربوطه و با توجه به اظهار نظر فقهای محترم شورای نگهبان و مشاوره و ختم رسیدگی به این شرح اعلام رأی می گردد:

رأی وحدت رویه رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

1- جمله «حق خاصی ایجاد نمی نماید» در ماده 5 آیین نامه اجرایی قانون اراضی شهری و ماده 6 آیین نامه مزبور در ارتباط با ماده 5 به نظر فقهای شورای نگهبان مخالف با موازین

- شرعی تشخیص شده و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هم مادّتين مرقوم را از آن جهت که عطف بماسبق شده برخلاف قانون تشخیص می‌دهد.
- 2- کلمه «و غیره» که در ماده 7 آیین‌نامه مزبور بعد از کلمات کسب و تجارت ذکر شده مبهم و خارج از اختیار قوه مجریه برای تهیه و تنظیم آیین‌نامه است.
- 3- در ماده 8 آیین‌نامه جمله «صورت جلسات مضبوط در پرونده‌های ثبتی و اسناد مالکیت به تنهایی ملاک تشخیص نخواهد بود» و در تبصره این ماده جمله «برای تشخیص کمیسیون سندیت ندارد» از آن جهت که ارزش و سندیت دلایل را بی‌اعتبار ساخته برخلاف قانون و خارج از اختیار قوه مجریه در تنظیم آیین‌نامه است.
- 4- تبصره یک ماده 10 آیین‌نامه به نظر فقهای شورای نگهبان برخلاف موازین شرعی تشخیص داده شد، هیأت عمومی دیوان هم تبصره مزبور را از این جهت که «اعلان و آگهی در روزنامه» بجای «اعلام رأی کمیسیون تشخیص» ذکر شده برخلاف ماده 12 قانون اراضی شهری و خارج از اختیار قوه مجریه در تهیه آیین‌نامه است.
- 5- در ماده 11 آیین‌نامه استثنائاتی بر ماده 12 قانون اراضی شهری ذکر شده که برخلاف قانون مزبور و سایر قوانین راجع به غایب و مجهول‌المکان می‌باشد و از اختیار قوه مجریه در تنظیم آیین‌نامه خارج است.
- 6- ماده 13 آیین‌نامه از جهت اینکه برای اعلام نظریه کمیسیون تشخیص، انتشار آگهی را لازم دانسته مخالف با ماده 12 قانون اراضی شهری است.
- 7- شورای نگهبان کلمه «بایر» را در ماده 18 آیین‌نامه برخلاف موازین شرعی تشخیص داده است و هیأت عمومی دیوان هم ذکر این کلمه را خروج از قانون می‌داند.
- 8- تبصره 3 ماده 44 آیین‌نامه در مورد «بهای اعیان و مستحدثات» از طرف شورای نگهبان مخالف با موازین شرعی تشخیص داده شده و هیأت عمومی دیوان هم تبصره 2 ماده 44 را از جمله «ادامه عملیات ساختمانی تا پایان تبصره» و تبصره 3 این ماده را از جمله «بهای اعیان و مستحدثات» تا به آخر تبصره و همچنین تبصره 4 ماده مرقوم را در مورد بهای اعیان و سند اعیان در ارتباط با تبصره‌های 2 و 3 مخالف قانون تشخیص می‌دهد.
- 9- در ماده 51 آیین‌نامه، شورای نگهبان جمله «از زمین‌هایی که در اختیار وزارت مذکور» تا آخر ماده را برخلاف موازین شرعی تشخیص داده و هیأت عمومی دیوان هم ذکر این جمله را خروج از قانون دانست زیرا در ماده 9 قانون به ارزش معاملاتی تصریح شده است.
- 10- ماده 52 از جمله «در صورت ضرورت طرح تا آخر ماده» و در ماده 54 جمله «به متقاضیانی که سازمان زمین شهری معرفی کند» و مواد 53 و 56 و 57 کلاً از طرف فقهای شورای نگهبان مخالف با موازین شرعی تشخیص داده شد.
- 11- مادّتين 83 و 84 آیین‌نامه که علی‌الاطلاق شامل اراضی غیر دولتی و غیر شهرداری هم می‌شود مخالف مادّتين 14 و 15 قانون اراضی شهری است که به اراضی دولتی و شهرداری اختصاص دارد.
- 12- در ماده 86 آیین‌نامه جمله «از ادامه عملیات جلوگیری» مخالف قانون تشخیص داده می‌شود.
- 13- ماده 89 آیین‌نامه و ماده 90 بند 1 و 2 و 3 و تبصره ذیل آن کلاً تجاوز از صلاحیت قوه مجریه در تنظیم آیین‌نامه است.

تبصره: استانداری‌ها مکلفند ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه محدوده شهرهای هر استان را براساس مصوبه مذکور روی نقشه با مقیاس مشخص و به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نمایند.

ماده 2: محدوده مورد عمل قانون برای شهرک‌ها اعم از اینکه با پروانه یا بدون پروانه شهرک سازی ایجاد گردیده باشند محدوده‌ای است که کمیسیون ماده 13 آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 1357/2/27 بررسی و تصویب خواهند نمود.

استانداری‌ها مکلفند نقشه محدوده شهرک‌ها را با مقیاس مناسب مشخص و جهت تعیین و تصویب محدوده مورد عمل قانون به کمیسیون ماده 13 آیین‌نامه یاد شده فوق از نظر زمانی به نحوی ارجاع نمایند که کمیسیون مذکور قادر باشد نتیجه را ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه از طریق استانداری به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید. نظارت بر حفظ

14- ماده 91 آیین‌نامه که تبدیل اراضی کشاورزی و تحت کشت داخل محدوده را منحصر به دولت یا شهرداری دانسته و مفهوم مخالف آن منع اشخاص از تغییر نوع استفاده اراضی آنها در داخل محدوده می‌باشد که خارج از اختیار قوه مجریه در تهیه آیین‌نامه است.

15- ماده 92 آیین‌نامه هم در ارتباط با ماده 91 آیین‌نامه از اختیارات قوه مجریه در تنظیم آیین‌نامه خارج است.

16- ماده 94 آیین‌نامه از این جهات: الف) زمین شهری بطور مطلق قید شده. ب) از اختیارات دولت در تصرف زمین به مالکیت دولت تعبیر گردیده. پ) مدت سه سال مبنای قانونی ندارد. ت) پرداخت بهای زمین به تاریخ روز صدور سند بدون مجوز می‌باشد و کلاً از اختیار قوه مجریه در تهیه آیین‌نامه قانون اراضی شهری خارج است.

17- ماده 99 آیین‌نامه یک نوع استنباط از قانون و خارج از اختیار قوه مجریه در تهیه آیین‌نامه تشخیص داده می‌شود و به عبارت دیگر به عنوان تفسیر قانون اراضی شهری لغو آیین‌نامه اراضی موات شهری استنباط شده است. با توجه به اینکه آیین‌نامه باید در طریق بیان و توضیح و وصول به قانون تنظیم شود بدون اینکه دایره قانون را توسعه و یا تضییق نماید و جمله‌ای که در اصل 170 قانون اساسی آمده «یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است» ناظر به همین معنی است.

علیهذا هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مستنداً به ماده 25 قانون مصوب بهمن ماه 60 مادتين 5 و 6 و کلمه «و غیره» از ماده 7 و 8 تبصره یک ماده 10، 11، 13 کلمه «بایر» از ماده 18 تبصره 2 و 3 و 4 از ماده 44 ماده 51 و ماده 52 از جمله «در صورت ضرورت تا آخر ماده» - مواد 56-57-83-84- از ماده 86 جمله «از ادامه عملیات جلوگیری» - ماده 89 - ماده 90 و بند 1 و 2 و 3 و تبصره آن - مواد 91-92-94-99 آیین‌نامه قانون اراضی شهری مصوب 30 خرداد ماه 1361 هیأت وزیران را ابطال می‌نماید.

محدوده‌های فوق و همچنین اقدامات قانونی لازم جهت جلوگیری از توسعه غیرقانونی محدوده‌های مشخص شده مذکور به عهده استانداری‌ها می‌باشد.

فصل دوم: نحوه تشکیل کمیسیون‌ها و مقررات تشخیص اراضی

ماده 3: اعضای کمیسیون موضوع ماده 12 قانون اراضی شهری که در این آیین‌نامه کمیسیون تشخیص نامیده می‌شود با حکم وزرای دادگستری، مسکن و شهرسازی و شهردار محل حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه تعیین می‌گردند و نظر کمیسیون با اکثریت آرا معتبر خواهد بود و در صورت ضرورت می‌توان در هر یک از شهرها کمیسیون‌های متعدد تشخیص را به ترتیب فوق تشکیل داد.

ماده 4: محل کار کمیسیون‌های تشخیص و دبیرخانه‌های مربوطه را سازمان زمین شهری و واحدهای تابعه انجام می‌گیرد.

ماده 5: زمین‌هایی که تا تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (1358/4/5) به صورت باید بودن با موات بوده و بعد از تاریخ مذکور بدون مجوز قانونی به نحوی از انحاء احیای یا عمران شده باشند، عمران یا احیای مذکور خلاف مقررات بوده و حق خاصی ایجاد نمی‌نماید و طبق مقررات مربوطه عمل خواهد شد.

ماده 6: ملاک تشخیص کمیسیونها، وضعیت زمین تا تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (1358/4/5) می‌باشد و اگر زمین‌هایی در تاریخ مذکور به صورت بایر بوده و در زمان تشخیص کمیسیون مذکور خارج از معاذیر قانونی و طبیعی به صورت بایر درآمده باشد بایر تلقی و همچنین زمین‌هایی که قبل از تاریخ 1358/4/5 به صورت مزروعی و تحت کشت بوده و به تشخیص کمیسیون مذکور با در نظر گرفتن عرف محل در آیش نبوده و معطل مانده باشد بایر تلقی می‌گردد.

ماده 7: زمین‌های مربوط به تأسیسات صنعتی، کشاورزی و مراکز کسب و تجارت و غیره باید حسب مورد متناسب با مستحداثات و یا احتیاجات باشد و چنانچه طبق نظر کمیسیون تشخیص مقادیری زمین مازاد بر احتیاج به صورت بایر موات تشخیص داده شود بر حسب مورد طبق قانون و این آیین‌نامه عمل خواهد شد.

ماده 8: کمیسیون‌های تشخیص برای اظهار نظر پس از معاینه محل و ملاحظه نقشه‌ها و عکس‌های هوایی در سنوات مختلف (در صورت وجود) و پرونده‌های ثبتی و در صورت لزوم با رعایت عرف ملسم محل اتخاذ تصمیم می‌نماید، صورت جلسات مضبوط در پرونده‌های ثبتی و مندرجات اسناد مالکیت به تنهایی ملاک تشخیص نخواهند بود و نظر به کمیسیون‌ها بایستی مستدل بوده و متضمن مساحت و موقعیت و مشخصات ثبتی ملک همراه با مستندات کافی باشد.

تبصره: مدارک پرداختی انواع عوارض مربوط به اراضی بایر و دایر و مالیات‌های قانونی برای تشخیص کمیسیون به تنهایی سندیت ندارد و قبل از رسیدگی کمیسیون مذکور مراجع مربوطه می‌توانند این گونه عوارض و مالیات‌ها را وصول نمایند.

ماده 9: کمیسیون‌های تشخیص می‌توانند برای تشخیص میزان عمران و احیا و همچنین تناسب تأسیسات از نظرات مشورتی خود براساس ضوابط مورد عمل اعلام نمایند.

ماده 10: نظریه کمیسیون تشخیص باید حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ارجاع زیر اعلام گردد:

الف) در مواردی که نظریه کمیسیون براساس ارجاع سازمان زمین شهری صادر می‌گردد و همچنین در مراکز استان‌ها و مراکز شهرستان‌هایی که جمعیت آنها از 50,000 نفر تجاوز نماید دبیرخانه کمیسیون مکلف است سه نسخه از نظریه را به سازمان مذکور ارسال نماید و سازمان مزبور نیز مکلف است دو نسخه از نظریه را به رؤیت صاحبان پلاک‌های مربوطه رسانیده و در نسخه ثانی رسید اخذ و به دبیرخانه کمیسیون اعاده دهد.

ب) در مواردی که نظریه کمیسیون براساس درخواست سازمان‌های دیگر صادر می‌شود دبیرخانه کمیسیون مکلف است سه نسخه از نظریه کمیسیون را به آن سازمان ارسال دارد و سازمان مذکور موظف است دو نسخه از نظریه را حداکثر ظرف مدت 15 روز به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی به رؤیت صاحبان اسناد پلاک‌های مربوطه رسانیده و در نسخه ثانی رسید اخذ و به دبیرخانه کمیسیون اعاده دهد.

تبصره 1: در مواردی که تعداد صاحبان اسناد از 20 نفر بیشتر باشند اعلام نظریه کمیسیون تشخیص به شرح ماده 11 آیین‌نامه خواهد بود.

تبصره 2: شروع مهلت اعتراض به نظریه کمیسیون تشخیص در مورد سازمان زمین شهری و سازمان‌های دیگر از تاریخ ثبت در دفاتر آنها در مورد صاحبان اسناد از تاریخ رؤیت خواهد بود.

ماده 11: در مواردی که صاحب سند دارای آدرس مشخص نبوده یا مجهول مکان باشد و یا به عللی دسترسی به وی مقدور نباشد و یا از رؤیت نظریه کمیسیون تشخیص امتناع نماید نظریه مذکور در صورت ذینفع بودن دولت یا شهرداری وسیله سازمان زمین شهری به هزینه سازمان ذینفع یک نوبت در روزنامه محلی کثیرالانتشار درج و مهلت مذکور در ماده 12 قانون از تاریخ انتظار شروع می‌شود.

ماده 12: مراجع درخواست کننده نظریه کمیسیون‌های تشخیص بایستی در صورت وجود نقشه ثبتی دو نسخه رونوشت یا فتوکپی آن را و در صورت نبودن نقشه مذکور دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل آن باشد با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب (در موارد وجود نقشه هوایی) را از متقاضی اخذ و به ضمیمه فتوکپی فوق مدارک مالکیت مربوطه پس از تطبیق با اصل و گواهی ذیل آن به دبیرخانه کمیسیون ارسال نمایند. نقشه‌های ارسالی در موقع اظهارنظر با امضای اعضای کمیسیون تشخیص رسیده و یک نسخه از آن ضمیمه نظریه کمیسیون به مرجع درخواست کننده ارسال نسخه دیگر به انضمام نظریه مذکور در دبیرخانه بایگانی می‌شود.

تبصره: در مواردی که سازمان‌های مذکور رأساً و بدون در اختیار داشتن مدارک مالکیت، نظریه کمیسیون تشخیص را درخواست می‌نمایند بایستی هرگونه مدارک موجود و وضعیت ثبتی که در اختیار دارند به انضمام نقشه مربوطه به کمیسیون ارسال نمایند.

ماده 13: کمیسیون تشخیص در صورت درخواست سازمان زمین شهری در مورد شهرها یا شهرک‌هایی که امکان بررسی و اعلام نظر نسبت به کل یا بخشی از اراضی باشد وضع اراضی مذکور را بررسی و نظریه خود را طبق مقررات این آیین‌نامه نسبت به آن اعلام می‌نماید. نظریه کمیسیون تشخیص برای اصلاح عموم وسیله سازمان شهری آگهی می‌شود و پس از قطعیت نظریه کمیسیون مذکور، سازمان زمین شهری می‌تواند بدون درخواست نظریه‌های

موردی از کمیسیون اقدامات لازم را براساس قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه انجام دهد.

تبصره: در شهرهایی که به شرح این ماده وضع اراضی آن مشخص شده است و زمین‌های موات شهری به میزان مورد نیاز و در موقعیت‌های مناسب شهری در اختیار سازمان زمین شهری باشد حتی‌الامکان از اراضی موات برای رفع نیاز دولت و مشکل مسکن استفاده می‌شود.

ماده 14: کمیسیون‌های تشخیص مکلفند نظریات خود را در دفتر مخصوصی ثبت و امضا نمایند.

ماده 15: موارد زیر نیاز به طرح در کمیسیون تشخیص ندارد:

1- پلاک‌هایی که مساحت آنها کمتر از حدنصاب مقرر در ماده 8 قانون اراضی شهری بوده و یا پروانه ساختمانی در آن احداث بنا شده و به صورت ساختمان باقی باشند و همچنین پلاک‌های مذکور که مشاعی بوده و مساحت سهم هریک از مالکین مشاعی از حدنصاب یاد شده تجاوز نماید.

2- پلاک‌هایی که به استناد گواهی‌های مهلت عمران نسبت به آنها پروانه ساختمانی صادر و در آن احداث بنا شده باشد و یا در مهلت اعتبار پروانه مذکور احداث بنا شروع شود.

3- پلاک‌های تا 3000 مترمربع مساحت (عرصه و اعیان) مربوط به واحدهای مسکونی و محل‌های کسب و پیشه و مستحدثات متفرقه در صورت وجود هریک از اسناد رسمی زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (1358/4/5) باشد:

الف) اسناد مالیاتی که به عنوان واحدهای مسکونی و یا با قید مستحدثات صادر شده باشد.

ب) در ستون انتقالات قید ساختمان به عنوان واحد مسکونی و مستحدثات شده باشد.

ج) هرگاه ملک مورد نظر قبلاً به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان مورد معامله با رهن با وزارت‌خانه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت شهرداری‌ها و مؤسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد.

د) گواهی‌های مالیاتی اعم از مفاسد حساب‌های مالیاتی و یا گواهی ارث به شرطی که در آن تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر واحد مسکونی یا ساختمان است.

ه) در صورتی که به موجب سند رسمی سابقه اجاره به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان داشته باشد.

و) مفاسد حساب نوسازی شهرداری به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان صادر شده باشد.

ز) گواهی پایان کار به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان صادر شده باشد.
ح) پلاک‌هایی که به تشخیص شهرداری محل قبل از تاریخ اجرای مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمانی در شهر محل وقوع پلاک به صورت ساختمان و مستحقات در آمده باشد.

4- پلاک‌هایی که قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (1358/4/5) به صورت تأسیسات و مستحقات صنعتی، ورزشی، جایگاه‌های فروش مواد نفتی و همچنین کارگاه‌ها، گاراژها، توقف‌گاه‌ها و انبارهای مسقف، اماکن درمانی بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و خدمات عمومی و تأسیسات مشابه بوده مشروط بر آن است که مساحت آنها از 3000 مترمربع تجاوز ننماید و دارای پروانه رسمی کسب و پروانه ساختمانی باشند.

5- ذکر وجود ساختمان در مرحله صدور آیین مفاسد حساب‌های نوسازی و مالیاتی در کلیه بندهای فوق حسب مورد توسط سازمان مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

6- در صورت اعلام کتبی و رسمی مالک یا مالکین شش دانگ زمین مبنی بر موات بودن آن که در این صورت ادارات ثبت با اعلام سازمان زمین شهری مکلف به ابطال ثبت و سند قبلی طبق اقرار مذکور و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی سازمان زمین شهری می‌باشد.

ماده 16: از تاریخ تصویب این آیین‌نامه نیز به صدور گواهی عمران برای زمین‌های دایر نمی‌باشد و سازمان‌های قانونی مورد مراجعه مالکین بایستی با قبول مسئولیت نسبت به انجام امر اقدام نمایند مالکین پلاک‌های خارج از شمول ماده 15 این آیین‌نامه بر حسب نیاز خود با در دست داشتن مدارک مندرج در ماده 12 آیین‌نامه به ارگان‌های ذیربط مراجعه می‌نمایند تا سابقه جهت اخذ نظریه کمیسیون تشخیص سازمان زمین شهری ارسال گردد.

تبصره 1: گواهی‌های عمران صادره قبلی نسبت به اراضی عمران شده پس از تأیید صحت آن وسیله سازمان زمین شهری فقط از لحاظ احیاء و عمران به اعتبار خود باقی خواهند بود.

تبصره 2: سازمان‌های قانونی مذکور در این ماده مکلفند نتیجه آخرین اقدام خود و همچنین کمیسیون‌های تشخیص نسخه‌ای از آخرین نظریه خود نسبت به کیفیت پلاک مورد بررسی و نام صاحب سند و فتوکپی مدرک مالکیت را به اداره ثبت مربوطه جهت انعکاس در سوابق ثبتی و نیز به سازمان زمین شهری ارسال نمایند.

ماده 17: چنانچه نسبت به مواد 15 و 16 این آیین‌نامه و تبصره‌های مربوطه درخواست متقاضی منجر به تعیین تکلیف قطعی نگردد سازمان مورد مراجعه مکلف است پرونده امر را جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون تشخیص ارجاع نماید.

ماده 18: کسانی که طبق اسناد و مدارک مالکیت رسمی و یا براساس قوانین و مقررات جاری دارای زمینی بایر با موات در حدنصاب مقرر در قانون بوده و در گذشته طبق اراضی شهری مالکیت اراضی موات شهری گواهی مهلت عمران تا حدنصاب مقرر در قانون اراضی شهری اخذ نموده‌اند اعم از اینکه در سازمان‌های عمران اراضی شهری قبلاً تشکیل پرونده داده یا نداده باشند و از تاریخ 1358/4/5 به بعد از هیچ نهاد یا سازمانی در سطح کشور زمین برای واحد مسکونی به آنها منتقل نشده باشد می‌توانند از تاریخی که سازمان زمین شهری اعلام نماید از شهرداری مربوطه درخواست صدور پروانه ساختمانی نمایند و شهرداری‌ها مکلفند قبل از صدور پروانه ساختمانی با استعلام از سازمان مذکور مبنی بر عدم صدور گواهی مهلت عمران برای متقاضی و اخذ تعهد محضری لازم از وی طبق فرم ارسالی از سازمان یاد شده با رعایت ضوابط مربوطه پروانه ساختمانی صادر و رونوشت آن را به سازمان مذکور ارسال نمایند تفکیک پلاک‌های مزبور با در نظر گرفتن ضوابط تفکیکی شهرداری بلامانع است لکن شهرداری فقط برای یک قطعه تفکیکی پروانه صادر و سایر قطعات نه عین و نه منفعت قابل واگذاری نیست مگر به دولت و یا تقویم دولت.

تبصره 1: سازمان زمین شهری می‌تواند بنا به درخواست شهرداری‌ها فهرست اسامی مربوط به دارندگان گواهی مهلت عمران و دریافت‌کنندگان زمین و سایر اطلاعات ضروری و تکمیلی همراه با دستورالعمل نحوه استفاده از آن را در اختیار شهرداری‌ها قرار دهد و در این صورت شهرداری نیازی به استعلام از سازمان نخواهد داشت و با مسئولیت خود طبق قانون اراضی شهری و این

آیین نامه با استفاده از اطلاعات ارسالی در هر مورد اقدام نموده و مکلف است در مرحله صدور پروانه ساختمانی و همچنین در مرحله صدور گواهی پایان کار حداکثر ظرف یک هفته رونوشت آنها را جهت تکمیل فهرست اطلاعات به محلی که در دستورالعمل مذکور مشخص شده ارسال نماید.

تبصره 2: تا زمان تکمیل اطلاعات مربوط به گواهی های مهلت عمران و واگذاری های انجام شده در سطح کشور در سازمان زمین شهری و اعلام آن به مراجع ذیربط شهرداری ها و فرمانداری ها مکلفند برای متقاضیان پروانه ساختمانی در شهرها و شهرک ها تا حدنصاب مقرر در قانون اراضی شهری با اخذ تعهد رسمی از متقاضیان در 2 نسخه (طبق نمونه ای که سازمان زمین شهری تهیه و به شهرداری ها و فرمانداری ها ارسال می نماید) پروانه صادر و حداکثر ظرف یک هفته رونوشت آن را به ضمیمه یک نسخه از تعهدنامه و همچنین در موقع صدور و گواهی پایان کار بلافاصله یک نسخه رونوشت آن را به سازمان زمین شهری و شعب مربوطه بر حسب مورد ارسال نمایند و سازمان زمین شهری و شعب مربوطه بر حسب مورد ارسال نمایند و سازمان زمین شهری مشخصات دارنده پروانه در فهرست اطلاعات مربوطه ثبت می نمایند و در موقع که خلاف تعهدات مذکور احراز شود پروانه صادره فاقد اعتبار بوده و برابر مقررات با متخلف رفتار می شود.

ماده 19: چنانچه مساحت زمین فرد واجد شرایطی که برای آن پروانه ساختمان صادر می گردد مازاد بر حدنصاب مقرر در قانون باشد و قبلاً برای آن گواهی مهلت عمران صادر نشده باشد شهرداری ها ضمن رعایت مفاد ماده 18 قلب از صدور پروانه ساختمانی نسبت به جدا نمودن مازاد آن تا حدنصاب مقرر اقدام و برای این منظور می توانند بدون توجه به مقررات تفکیکی منطقه وقوع ملک و فقط با رعایت حداقل نصاب تفکیکی مسکونی در آن شهر و طرح های اصلاحی به نحوی نقشه تفکیکی را تصویب نمایند که نزدیک ترین مساحت به حدنصاب مقرر قانون برای متقاضی باقی بماند مشروط بر اینکه هیچگاه از حدنصاب مذکور تجاوز نماید.

تبصره 1: تهیه نقشه تفکیکی متقاضی صدور پروانه است.

تبصره 2: در صورتی که عمل تفکیک به لحاظ ضوابط مربوطه و طول و ابعاد ملک انجام پذیر نباشد پرونده به سازمان زمین شهری ارجاع و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن مازاد زمین جزو قطعه

محسوب و در صورت موات بودن بهای مازاد توسط سازمان زمین شهری دریافت و سپس اجازه‌نامه جهت ادامه ید به صاحب سند تسلیم خواهد شد.

تبصره 3: در صورتی که تفکیک مازاد زمین از کل قطعه امکان پذیر باشد شهرداری نقشه تفکیکی مصوب خود را به سازمان زمین شهری ارسال و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص سازمان مذکور نقشه تفکیکی را با ذکر نوع زمین از لحاظ موات با بایر بودن مبتنی بر نظر کمیسیون به اداره ثبت مربوطه ارسال می‌نماید تا در صورت موات بودن زمین، ثبت و سند قطعه مازاد ابطال و سند مالکیت آن به نام دولت به نمایندگی سازمان زمین شهری صادر گردد و در صورت بایر بودن اداره ثبت با توضیح لازم در سوابق ثبتی و صفحه ملاحظات سند مالکیت قید نماید، باقیمانده زمین در مهلت اعتبار قانون اراضی شهری (نه عین نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت سازمان پس از وصول صورت‌جلسه تفکیکی از اداره ثبت سوابق ارسالی را جهت صدور پروانه ساختمانی در حدنصاب مقرر به شهرداری اعاده می‌نماید.

تبصره 4: گواهی‌های مهلت عمران صادره قبلی از طرف سازمان‌های عمران اراضی شهری به اعتبار خود باقی است و شهرداری‌ها می‌توانند بر مبنای گواهی‌های مذکور پروانه ساختمانی صادر نمایند. لکن در صورتی که دارندگان گواهی‌های مذکور تا تاریخ تصویب این آیین‌نامه در شهرداری برای اخذ پروانه تشکیل پرونده نداده باشند فقط تا هزار متر مربع گواهی‌های مذکور قابل صدور پروانه ساختمانی خواهند بود و نسبت به مازاد هزار متر مربع طبق این ماده عمل خواهد شد.

ماده 20: واحد مسکونی مناسب در هر شهر ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده 21: زمینی که طبق مواد 6 و 9 قانون اراضی شهری برای آن پروانه صادر می‌گردد زمینی در حدنصاب مقرر در قانون اعم از اینکه به صورت قطعه متصل یا منفصل بوده یا دارای پلاک‌های متعدد باشد که در این صورت، مالک قطعات متصل به هم می‌تواند آنها را تجمع و یک پروانه اخذ نماید و یا با رعایت ضوابط شهرداری، برای یک قطعه آن پروانه اخذ و بقیه را در صورت نیاز دولت یا شهرداری‌ها به آنها بفروشد و یا چنانچه هیچ یک از قطعات

پراکنده و منفصل مذکور به گواهی شهرداری قابل احداث واحد مسکونی نباشد سازمان زمین شهری و یا شهرداری در قبال تملک آن قطعات یک قطعه زمین حتی المقدور معادل قیمتی آن واگذار می‌نماید.

ماده 22: کسانی که به ترتیب مقرر در این آیین‌نامه واجد شرایط و یا شهرداری در قبال تملک آن قطعات یک قطعه زمین حتی المقدور معادل قیمت آن واگذار می‌نماید.

ماده 22: کسانی که به ترتیب مقرر در این آیین‌نامه واجد شرایط بوده و در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در مهلت‌های مقرر برای گرفتن مهلت عمران مراجعه نکرده‌اند. و با اعلام سازمان‌های عمران اراضی شهری زمین آنها ابطال ثبت گردیده ولی به غیر واگذار نشده باشد، حتی المقدور زمین را با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه به مشارالیه‌م واگذار والا زمین دیگری معادل بهای آن تا حدنصاب مقرر توسط سازمان زمین شهری واگذار می‌گردد.

ماده 23: مهلت عمران زمین موات برای کسانی که در حدنصاب قانون اراضی شهری می‌توانند پروانه ساختمانی اخذ نمایند و همچنین برای دارندگان گواهی‌های مهلت عمران کلیه شهرها و شهرک‌ها از تاریخ تصویب این آیین‌نامه سه سال می‌باشد.

تبصره: در مواردی که به عللی از سوی مراجع ذیصلاح صدور پروانه موقتاً ممنوع و یا غیرمقدور باشد مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت شروع می‌گردد.

ماده 24: کسانی که طبق ضوابط قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای یک قطعه زمین به مساحتی کمتر از حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری گواهی مهلت عمران اخذ نموده‌اند چنانچه زمین مذکور با توجه به حدنصاب واحد مسکونی مناسب مندرج در ماده 6 قانون کافی نباشد و متقاضی زمین دیگری در مجاورت قطعه مذکور داشته باشد که به ملکیت دولت در نیامده و توسط سازمان‌های عمران اراضی به غیر واگذار نشده باشد می‌تواند تا حدنصاب مقرر اراضی شهری قطعات مذکور را تجمع نماید و در صورتی که متقاضی مذکور دارای قطعات منفصل باشد طبق ماده 21 عمل خواهد شد.

ماده 25: در شهرهایی که حدنصاب تفکیک زمین در مناطق مسکونی نگردیده استانداری‌ها مکلفند حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه نسبت به تهیه و تصویب آن طبق مقررات مربوطه اقدام و نتیجه را به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نمایند، حدنصاب‌های مذکور و نیز حدنصاب مربوط به شهرهایی که دارای که دارای ضوابط تفکیکی مصوب می‌باشند پس از اعلام از طرف وزارت مسکن و شهرسازی ملاک اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه بوده و در صورت تغییر نیز همان حدنصاب تعیین شده قبلی برای اجرای قانون اراضی شهری ملاک خواهد بود.

تبصره: در شهرها و شهرک‌هایی که ضوابط تفکیک بیشتر از حدنصاب مقرر در قانون اراضی شهری (1000 متر مربع) باشد بایستی ضوابط مزبور حداکثر تا حدنصاب یاد شده تحلیل یابد.

ماده 26: کسانی که در یک یا چند قطعه زمین بایر قطعه یا موات مشاعاً شریک بوده و تحت تکفل دیگری نباشند (به استثنای همسر) هر یک می‌توانند پس از تجمیع یا انتقال یا افراز با رعایت سایر ضوابط و شرایط منفرداً «یا مجتمعاً» برای عمران زمین خود پروانه اخذ نمایند، هرگونه تجمیع و افراز و انتقال سهام مشاعی بین مالکین تا حد نصاب مقرر با رعایت ضوابط شهرداری بلامانع است و مراجع قانونی ذیربط باید پس از اقدام نتیجه را جهت ثبت در فهرست مربوطه به سازمان زمین شهری ارسال نمایند.

ماده 27: مالکین اراضی مشاعی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری برای تمام یا قسمتی از سهام خود گواهی مهلت عمران اخذ نموده‌اند در صورتی که بقیه زمین آنها واگذار نشده یا ثبت و سند مربوطه ابطال نشده می‌توانند در حدنصاب مقرر در قانون اراضی شهری از مزایای ماده فوق استفاده نمایند.

ماده 28: مالکین واجد شرایط اراضی مشاعی که زمین آنها قابل صدور پروانه ساختمانی برای واحد مسکونی باشد ولیکن قابل افراز به قطعه مستقل نبوده و درکل پلاک نتوان به تعداد مالکین واحد مسکونی احداث نمود به تعدادی که فاقد واحد مسکونی باقی می‌مانند پس از انتقال سهام به شریک ماسعی واجد شرایط می‌توانند متقاضی خرید زمین از سازمان زمین شهری باشند.

ماده 29: برای پدر و اولاد صغیر تحت تکفل او فقط تا حدنصاب مقرر در قانون اراضی شهری یک پروانه ساختمان به انتخاب پدر صادر می‌گردد (اعم از اینکه زمین به صورت مشاعی یا مفروز و متعلق به پدر باشد یا اولاد صغیر تحت تکفل او) و نسبت به زمین‌های دیگر طبق مقررات قانون و این آیین‌نامه عمل می‌شود.

تبصره: صغار خانواده‌ای که به علل قانونی تحت سرپرستی غیر از پدر باشد و نیز مجبورترین حسب مورد به انتخاب ولی یا قیم هر یک می‌توانند زمینی را تا حدنصاب مقرر طبق این آیین‌نامه عنوان نمایند.

ماده 30: انتقال زمین در حدنصاب مقرر بین اقربای درجه خانواده شهدا با معرفی بنیاد شهید در صورتی که طرفین خانه و زمین دیگری نداشته و هر دو واجد شرایط لازم برای اخذ پروانه ساختمانی باشند با اجازه سازمان زمین شهری فقط برای یک بار بلامانع است.

ماده 31: چنانچه زمینی در مالکیت شوهر بوده لکن در عقدنامه رسمی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در صداق زن قرار گرفته باشد تنظیم سند انتقال به زوجه در صورتی که مساحت آن کمتر از حدنصاب مقرر باشد بلامانع است. در موادی که مساحت زمین مازاد بر حدنصاب باشد پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن انتقال آن به زوجه بلامانع و چنانچه موات تشخیص گردد و زوجه واجد شرایط برای عمران یک قطعه زمین موات باشد مازاد در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

ماده 32: انتقال زمین متعلق به زوج یا زوجه به یکدیگر در حدنصاب مقرر مشروط بر آنکه طرفین واجد شرایط برای عمران آن باشند منحصراً در مواردی که یکی از آنها دارای مجوز اخذ وام بوده و برای دریافت وام لازم است زمین در مالکیت او باشد با موافقت طرفین و با نظر سازمان زمین شهری فقط برای یک بار بلامانع است در این صورت متعاملین نمی‌توانند متقاضی خرید یا صدور پروانه برای زمین دیگر باشند.

ماده 33: چنانچه کسی واجد شرایط برای عمران زمین خود در حدنصاب مقرر باشد و بخواهد آن در صدق زنی که فاقد مسکن و زمین است قرار دهد بلامانع می‌باشد.

ماده 34: در شهرهایی که شهرداری‌ها برای واگذاری اراضی معوض طرح‌ها فاقد زمین باشند چنانچه زمین کسی که واجد شرایط برای اخذ پروانه است در

طرح‌های مختلف شهرداری قرار گیرد و شهرداری‌ها برابر ضوابط قانون و این آیین‌نامه زمین مزبور را خریداری یا تملک نموده باشند متقاضیان را جهت خرید یک قطعه زمین به سازمان زمین شهرداری معرفی می‌نمایند و سازمان مذکور موظف است این گونه متقاضیان را در اولویت قرار دهد.

تبصره 1: در مورد زمین‌هایی که مطابق طرح‌های مصوب شهری تکلیف قطعی آنها مشخص شده و با توجه به طرح‌های مذکور امکان عمران توسط متقاضی وجود نداشته باشد طبق این ماده عمل خواهد شد. (بدون رعایت اولویت)

تبصره 2: در مورد پرونده‌هایی که قبل از تصویب قانون اراضی شهری به سازمان‌های عمران اراضی ارسال گردیده تا در ارتباط با ماده 14 آیین‌نامه اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری زمین معوض واگذار نشده باشد براساس مقررات قانون و این آیین‌نامه اقدام می‌گردد.

تبصره 3: سازمان زمین شهری مکلف است قطعاتی از اراضی خود را که براساس ضوابط و مقررات شهرداری‌ها و سایر مقررات تفکیک شده است به شهرداری‌ها یا سایر سازمان‌های دولتی بفروشد تا جهت رفع نیازمندی‌های عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرح‌های اجرایی مصوب شورای اقتصاد در تهران با شورای برنامه‌ریزی در استان‌ها مورد استفاده قرار دهند.

تبصره 4: چنانچه اراضی شهری کسانی که واجد شرایط برای اخذ پروانه ساختمانی می‌باشند برابر ضوابط مصوب شهرداری در طرح‌های دولت قرار گرفته یا بگیرد دستگاه‌های دولتی اراضی مورد نیاز را خریداری یا تملک می‌نماید و فروشندگان اراضی را جهت خرید یک قطعه زمین به سازمان زمین شهری معرفی نمود و سازمان مذکور موظف است این گونه متقاضیان را نیز در اولویت قرار دهد.

تبصره 5: سازمان زمین شهری مکلف است در قبال زمین‌های موات واقع در طرح‌های اجرایی مصوب پنج ساله شهرداری‌ها که در شهر تهران به تصویب شورای اقتصاد و در استان‌ها به تصویب شورای برنامه‌ریزی استان رسیده باشد زمینی به صورت معوض حتی‌المقدور معادل قیمتی زمین واقع در طرح به مالکین واجد شرایط از محل زمین‌های موات خود واگذار نماید و فقط نسبت به مازاد بها سازمان می‌تواند مابه‌التفاوت مربوطه را اخذ نماید.

ماده 35: اگر قسمتی از زمین افراد واجد شرایطی که درخواست پروانه نموده‌اند در طرح مصوب دولت یا شهرداری قرار گرفته باشد مالک می‌تواند از باقیمانده زمین تا حدنصاب مقرر استفاده نماید و چنانچه برای باقی مانده برابر ضوابط شهرداری بتوان پروانه ساختمانی صادر نمود در صورت تمایل مالک نسبت به صدور پروانه اقدام یا برابر ضوابط قانون و این آیین‌نامه عمل خواهد شد.

ماده 36: در مورد مالکین اراضی شهری که فاقد واحد مسکونی مناسب بوده و زمین دیگری که قابل صدور پروانه ساختمانی باشد ندارد و زمین آنها در طرح‌های مصوب شهری با دولت واقع نگردیده لکن شهرداری‌ها به لحاظ سایر علل مربوط به ضوابط شهری نمی‌توانند برای زمین پروانه ساختمانی صادر نمایند سازمان شهری می‌تواند با درخواست متقاضی طبق ضوابط یک قطعه زمین جهت امر مسکن به او بفروشد در این صورت پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورتی که زمین متقاضی موات باشد در اختیار دولت قرار می‌گیرد. و در صورتی که بایر باشد در سند آن قید می‌گردد که در مهلت اعتبار قانون اراضی شهری قابل واگذاری نسبت (نه عین نه منفعت) مگر به دولت و با تقویم دولت.

ماده 37: در اجرای تبصره ماده 6 قانون اراضی شهری متقاضیانی که پرونده‌های آنان براساس مصوبه الحاق سه تبصره به ماده 10 آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در سازمان‌های عمران اراضی شهری در سازمان‌های عمران اراضی شهری سابق تشکیل و منتهی به صدور رأی کمیسیون مربوط نگردیده می‌توانند پس از دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به دادگاه صالحه مراجعه نمایند و سازمان زمین شهری دادگاه صالحه مراجعه نمایند و سازمان زمین شهری نیز مکلف به ارسال پرونده‌های مطروحه مذکور ظرف دو ماه به مراجع یاد شده می‌باشد.

ماده 38: در شهرهایی که مهلت مذکور در مصوبه سه تبصره الحاقی به ماده 10 آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری اعلام نگردیده دارندگان زمین با اسناد عادی مربوط به تاریخ قبل از 1358/4/5 مکلفند در اجرای قسمت اخیر تبصره ماده 6 قانون اراضی شهری ظرف یک ماه از طریق اعلام سازمان زمین شهری به مراجع صالحه قضایی مراجعه نمایند.

ماده 39: در مورد زمین‌هایی که تا تاریخ 1358/4/5 با اسناد عادی معامله شده و حکم لازم طبق قانون و این آیین‌نامه مبنی بر صحت معامله صادر می‌گردد چنانچه زمین بایر باشد با توجه به حکم صادره حسب مورد از طرف سازمان زمین شهری اجازه افراز یا انتقال از فروشنده به خریدار داده خواهد شد و بهره‌برداری از آن در حدنصاب مقرر مجاز است و چنانچه زمین براساس نظریه قطعی کمیسیون تشخیص، موات باشد ثبت قبلی زمین ابطال و سند مالکیت به نام دولت بانماینده‌گی سازمان زمین شهری صادر و سپس به میزان مساحت مورد معامله تا حدنصاب برابر مقررات مربوط از همان زمین به خریداری واجد شرایط واگذار می‌گردد مهلت عمران برای زمین‌های موات مذکور از تاریخ واگذاری سه سال می‌باشد.

تبصره: در مورد اراضی موات موضوع این ماده در صورتی که به موجب احکام دادگاه‌ها قسمتی از بها زمین به فروشنده پرداخت نشده باشد آن قسمت از مبالغ پرداختی که به قطعه زمین مورد واگذاری تعلق می‌گیرد از قیمت زمین که براساس مقررات این آیین‌نامه ارزیابی می‌گردد کسر و باقیمانده توسط سازمان زمین شهری وصول خواهد شد.

ماده 40: شرکت‌های تعاونی مسکن که طبق تبصره 4 ماده 8 قانون دارای زمینی باشند مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه مدارک خود را به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند و وزارت مذکور پس از رسیدگی به مدارک با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه مساحت زمین متناسب برای اجرای طرح را با در نظر گرفتن اعضای واجد شرایطی که قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری عضو شرکت تعاونی بوده‌اند حداکثر تا میزان کل زمین شرکت تعاونی، تعیین و مهلت لازم را برای اجرای طرح در مدت تعیین شده چنانچه زمین موات باشد در اختیار سازمان زمین شهری قرار می‌گیرد.

ماده 41: کلیه مقررات یاد شده برای صدور پروانه جهت کسانی که واجد شرایط می‌باشند در زمین موات یا بایر برای اشخاص حقیقی است و اشخاص حقوقی که دارای مجوز قانونی عمران نباشند نمی‌توانند از این مزایا استفاده نمایند و زمین مواتی که به نام اشخاص حقوقی باشد در اختیار سازمان زمین شهری قرار می‌گیرد و فقط بهای زمین بایر در صورت نیاز دولت و شهرداریها به آن، طبق ضوابط پرداخته می‌گردد.

ماده 42: زمینهای بایری که طبق گواهی شهرداری فقط برای رفع نیاز خاصی، غیر از سکونت و تجارت بتواند مورد بهره‌برداری قرار گیرد و نیاز اشخاص حقیقی یا حقوقی مالک این گونه اراضی پس از استعلام سازمان زمین شهری طبق گواهی مراجع ذیربط مورد تایید قرار گیرد مالکین آن می‌توانند در مهلت مناسبی که از طرف مراجع مزبور تعیین خواهد شد متناسب با نحوه استفاده از زمین مذکور و طرح مورد نظر براساس طرحهای شهرسازی مصوب نسبت به عمران آن اقدام کند. مهلت مذکور از تاریخ موافقت سازمان زمین شهری شروع می‌شود.

تبصره: اشخاص حقیقی موضوع این ماده چنانچه خود یا اولاد صغیر تحت تکفل آنان فاقد واحد مسکونی باشند برای سکونت خود نیز می‌توانند یک قطعه زمین متعلق به خود را در حدنصاب مقرر عمران کنند.

فصل سوم: نحو اعلام برای خرید و تملک اراضی

ماده 43: خرید و تملک زمین توسط سازمان زمین شهری و شهرداریها در قالب انجام وظایف قانونی آنها براساس قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه انجام می‌گیرد و سایر ارگانهای دولتی یا وابسته به دولت اراضی مورد نیاز طرحهای خود را رأساً براساس قوانین و مقررات مربوطه و با رعایت قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه خریداری یا تملک می‌نمایند.

ماده 44: سازمان زمین شهری در اجرای سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی محدوده و مشخصات زمینهای مورد نیاز در اجرای قانون اراضی شهری را با توجه به طرحهای جامع و تفصیلی و در صورت عدم وجود طرحهای مذکور براساس سایر طرحهای شهرسازی مصوب یا مقررات شهرداری تعیین و از طریق درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار (عنداللزوم اعلام به نحو مقتضی) در دو نوبت به فاصله ده روز به اطلاع عموم می‌رساند مالکین اراضی و همچنین صاحبان سایر حقوق قانونی در محدوده مذکور مکلفند ظرف مهلت 15 روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی با همراه داشتن مدارک مربوط جهت واگذاری زمین خود به سازمانهای ذیربط که در آگهی مشخص می‌گردد مراجعه نمایند.

تبصره 1: کسانی که در محدوده اعلام شده دارای گواهی مهلت عمران یا پروانه ساختمانی معتبر باشند نیز بایستی ظرف مدت مذکور جهت تعیین تکلیف خود به سازمانهای یاد شده مراجعه نمایند.

تبصره 2: در محدوده اعلام شده مذکور شهرداریها و فرمانداریها حسب مورد حق صدور پروانه ساختمانی نداشته و پروانه‌های صادره‌ای که مالکین آنها اقدام به احداث بنا ننموده‌اند باطل تلقی و ارگانهای مربوط حسب مورد با رعایت مقررات مکلفند از احداث و ادامه عملیات ساختمانی بناهای نیمه تمام نیز جلوگیری نمایند. مگر اینکه در آگهی صادره مستثنی شده باشد. ادارات ثبت نیز مکلفند پس از اعلام کتبی سازمان ذیربط از انجام معامله و انتقال پلاکهای مستثنی نشده جلوگیری نمایند.

تبصره 3: بهای اراضی بایر و عرضه اراضی دایر براساس مقررات قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه ارزیابی و به نحو مقتضی پرداخت و یا زمین معوض واگذار می‌شود و بهای اعیان و مستحدثات و سایر حقوق قانونی واقع در اراضی دایر براساس قانون نحوه خرید و تملک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358/11/17 شورای انقلاب اسلامی ارزیابی و طبق قانون مذکور پرداخت خواهد شد.

تبصره 4: در صورتی که زمین دارای سند عرصه و اعیان جداگانه باشد در موقع خریداری یا تملک دارندگان اسناد عرضه و اعیان بایستی مراجعه و مدارک خود را ارائه دهند تا پس از رسیدگی کمیسیون تشخیص چنانچه بین دارندگان اسناد اعیان و عرضه اختلافی در مورد عرضه و اعیان نباشد در صورت وجود اعیان براساس مقررات این ماده بهای اعیان به دارنده سند اعیانی و بهای عرضه یا زمین معوض آن به دارنده سند عرصه داده شود و چنانچه بایر تشخیص داده شود بابت سند اعیان هیچگونه وجهی پرداخت نخواهد شد.

ماده 45: چنانچه پس از اعلام سازمان زمین شهری مالکین اراضی بایر و دایر و املاک مستثنی نشده واقع در محدوده مورد اعلام در مهلت مقرر و یا قبل از صدور سند انتقال به نام دولت مراجعه نمایند در صورتی که انجام معامله هیچ گونه اشکال ثبتی و حقوقی نداشته باشد مدارک مالکیت مالک یا مالکین جهت تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال می‌گردد و بهای ملک طبق ضوابط قانون و این آیین‌نامه محاسبه و حسب مورد پرداخت یا زمین معوض واگذار می‌شود.

ماده 46: در مورد ماده قبل و همچنین در مورد اراضی مشاعی چنانچه یک یا چند مالک مشاع در مهلت مقرر مراجعه 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 اراضی شهری و این آیین‌نامه سند انتقال به قائم‌مقامی مالک یا مالکین امضا می‌گردد.

ماده 47: سازمان زمین شهری محدوده مورد نیاز خود یا شهرداری را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی، نقشه محدوده را به اداره ثبت محل ارسال می‌نماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات، حداکثر ظرف یک ماه مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک‌بندی و جریان ثبتی و نام‌آخرین مالک قانونی را در خصوص محدوده مورد نظر که طبق صورت مجلس تنظیمی بین نمایندگان سازمان زمین شهری یا شهرداری بر حسب مورد و اداره ثبت ارائه گردیده به سازمان مذکور یا شهرداری اعلام و ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلام محدوده نهایی مورد نظر چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند و در سایر موارد مندرج در تبصره 2 ماده 9 قانون اراضی شهری، نماینده سازمان زمین شهری یا شهرداری حسب مورد به قائم‌مقامی آنان سند انتقال را امضا می‌نماید تا پس از مراجعه مالک یا مالکین و کسر مالیاتها و هزینه‌های متعلقه مطابق ضوابط قانون و این آیین‌نامه بهای ملک توسط سازمان تملک‌کننده یا شهرداری حسب مورد به آنها پرداخت.

نقشه محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری یا شهرداری برای تملک همزمان با آگهی مربوطه در اجرای ماده 44 این آیین‌نامه به اداره ثبت و شهرداری مربوطه ارسال می‌گردد.

ماده 48: در مورد ماده 47 ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست سازمان زمین شهری سند تجمعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگیرنده معابر و مسیلهای آنها متروکه و حریمها و موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول‌المالک نیز باشد طبق مقررات مربوطه صادر نمایند. اعلام موافقت کتبی شهرداریها در این زمینه برای ادارات ثبت کافی است.

تبصره: تغییر و جابجایی محل معابر و طرح اماکن عمومی در محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری با توجه به اینکه در طرح مجدد معابر و محل اماکن مذکور در نظر گرفته می‌شود بلامانع است.

ماده 49: در مواردی که محدوده‌ای به شرح موارد بالا از طرف سازمان زمین شهری خریداری و یا تملک نمی‌شود سند مالکیت به نام دولت یا نمایندگی سازمان مذکور صادر می‌گردد و ادارات ثبت و مراجع ذیصلاح

مربوطه پس از صدور سند، طبق ضوابط مورد عمل خود با توجه به پرونده‌های ثبتی به هرگونه تعارضات یا اختلافات ثبتی موجود رسیدگی و نتیجه را به سازمان زمین شهری اعلام خواهند نمود.

ماده 50: در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه هر گونه واگذاری اراضی بایر شهری (عیناً، منفعتاً) تحت هر عنوان در مدت اعتبار قانون مذکور توسط مالکین اینگونه اراضی ممنوع بوده لکن دولت یا شهرداریها فقط در صورت نیاز مبادرت به خرید یا تملک اراضی مذکور می‌نمایند.

ماده 51: بهای اراضی مورد خریداری و تملک تا سه هزار متر مربع محاسبه و پرداخت می‌شود و از سه هزار متر مربع به بالا طبق تشخیص سازمان زمین شهری بهای آن پرداخت و یا مبلغ ارزیابی به وزارت کشاورزی و عمران روستایی اعلام تا نسبت به واگذاری زمین معوض (از زمینهایی که در اختیار وزارت مذکور و خارج از محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری است) اقدام نماید.

تبصره: در صورتی که مالک زمین مورد خریداری یا تملک قبلاً گواهی مهلت عمران اخذ نموده و یا دارای پروانه ساختمانی معتبر بوده یا واجد شرایط برای عمران باشد اعم از اینکه زمین مشاعی باشد یا مفروز در صورت امکان از همان زمین و در غیر این صورت با رضایت مالک یا مالکین از محل دیگر زمینی حتی‌المقدور معادل قیمتی زمین مذکور حداکثر تا نصاب مقرر در قانون واگذار و مابه‌التفاوت بر حسب مورد پرداخت یا دریافت می‌گردد.

ماده 52: در صورتی که در محدوده اعلام شده زمین وقفی وجود داشته باشد اعم از اینکه به اجاره واگذار شده یا نشده باشد ادارات اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند ظرف 15 روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی موضوع ماده 44 مراتب را به سازمان زمین شهری اعلام و حداکثر ظرف یک ماه نقشه زمین وقفی و مشخصات آن را ارائه دهند.

در این صورت اراضی مذکور از محدوده تملک مستثنی و یا در صورت ضرورت طرح و موافقت متولی موقوفه زمین دیگری در همان طرح معادل بهای آن در اختیار متولی قرار می‌گیرد. در صورت عدم اعلام مراتب فوق مسئولیت هر گونه معاملات انجام شده اراضی وقفی به عهده متصدیان موقوفه مذکور خواهد بود. در چنین مواردی بهای زمین وقفی تملک شده براساس

روش قیمت‌گذاری قانون و این آیین‌نامه به اوقاف یا متولی موقوفه پرداخت می‌شود و یا معادل بهای آن زمین دیگری واگذار خواهد شد.

تبصره 1: سازمان زمین شهری در موقع اعلام و ارسال آگهی برای انتشار یک نسخه از آن را به نحو مطمئن یا با پُست سفارشی به سازمان اوقاف و در سایر شهرستانها به ادارات اوقاف مربوطه و نیز به آستان قدس رضوی و آستان حضرت معصومه (س) ارسال می‌دارد. عدم ارسال این مدارک برای سایر متولیان رافع مسئولیت ادارات اوقاف و متولیان موقوفه در اجرای این ماده نمی‌باشد.

تبصره 2: پس از اعلام و انتشار آگهی محدوده مورد درخواست از طرف سازمان زمین شهری و احراز اینکه تمام یا قسمتی از محدوده وقفی است. با نظر ادارات اوقاف و متولیان موقوفه برابر مقررات اوقاف و قانون اراضی شهری عمل خواهد شد.

ماده 53: سازمان اوقاف و متولیان مکلفند در اجاره دادن و یا تبدیل به احسن ابتدایی اراضی موقوفه شهری قبلاً نظر سازمان زمین شهری را در خصوص نیاز یا عدم نیاز به زمین مذکور کسب نمایند.

ماده 54: واگذاری زمین شهری از طرف اوقاف یا متولیان موقوفه برای امر مسکن و تا تأسیسات عمومی فقط طبق نقشه شهرسازی مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی که به تصویب مراجع ذیصلاح برسد به متقاضیانی که سازمان زمین شهری معرفی کند طبق مقررات اوقاف صورت خواهد گرفت. مگر اینکه در وقفنامه به مورد یا افراد خاصی اشاره شده باشد.

ماده 55: زمینهای وقفی که موات بودن آنها پس از قطعیت نظر به کمیسیون تشخیص محرز گردد وقف آن باطل و در اختیار سازمان زمین شهری قرار خواهد گرفت.

ماده 56: از تاریخ تصویب این آیین‌نامه وقف جدید زمین پس از اخذ نظر به کمیسیون تشخیص مبنی بر موات نبودن آن و اعلام عدم نیاز وزارت مسکن و شهرسازی صورت می‌گیرد.

ماده 57: از تاریخ تصویب این آیین‌نامه در خصوص زمینهای وقفی بایر که مازاد بر حدنصاب تفکیکی محل وقوع ملک برای امر مسکن بوده و قبل از تصویب این آیین‌نامه به اجاره اشخاص حقیقی یا حقوقی غیردولتی واگذار شده باشد شهرداریها با رعایت حدنصاب مذکور در صورت واجد شرایط بودن

مستأجر پروانه ساختمانی صادر می‌نمایند و در صورتی که مازاد از کل قطعه قابل تفکیک به قطعه مستقل باشد طرح تفکیکی آن توسط موجر تهیه و پس از تصویب شهرداری سند اجاره با رعایت مقررات مربوط اصلاح و در صورتی که مازاد غیرقابل تفکیک باشد جزو قطعه محسوب می‌گردد.

تبصره: شهرداریها می‌توانند بدون توجه به موقعیت شهری ملک و با استفاده از ضوابط تفکیکی هر یک از مناطق شهری که مناسب باشد عمل تفکیک را به نحوی انجام دهند که مساحت قطعه مربوط به مستأجر حتی المقدور نزدیک به معادل حدنصاب مقرر در این ماده برای واحد مسکونی گردد.

ماده 58: سازمان اوقاف مکلف است فهرست تولیت آستانه‌های کشور را ظرف یک ماه به سازمان زمین شهری ارسال نماید و در مواردی که در این آیین‌نامه اشاره به متولیان موقوفه شده اعم از اینکه به آستانی خاص اشاره شده یا نشده باشد بر هرگونه تولیت و آستانی شمول دارد.

ماده 59: چنانچه افراد خیر بخواهند زمینی را خریداری و برای امور خیریه عام‌المنفعه وقف نمایند. سازمان زمین شهری می‌تواند زمینی متناسب با طرح موردنظر با رعایت طرحهای مصوب شهری و مقررات شهرداریها تعیین و واگذار نماید که در این صورت همزمان با فروش به صورت وقف عام در اختیار سازمان اوقاف قرار می‌گیرد.

ماده 60: وقف عام زمین بایر مالکی که طبق ضوابط این آیین‌نامه در حدنصاب مقرر اجاره عمران آن را دارد مشروط بر آن که در طرح تملک سازمان زمین شهری نباشد بلامانع است. نحوه استفاده سازمان اوقاف از زمین مذکور به شرح ماده 54 این آیین‌نامه می‌باشد.

ماده 61: سازمان زمین شهری می‌تواند با رعایت مقررات شهرداریها برای احداث مساجد از اراضی خود زمین مناسب تعیین و یا تخفیف به سازمان اوقاف واگذار نماید.

ماده 62: ادارات ثبت مکلفند در هر مورد که زمینهایی به ملکیت دولت درمی‌آید اعم از مفروز با مشاع برابر درخواست سازمان زمین شهری به شرح زیر اقدام نمایند:

1- ابطال سند مالکیت قبلی اعم از اینکه سند در اختیار سازمان باشد یا نباشد و صدور سند مالکیت جدید نه نام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری.

- 2- صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری در صورتی که زمین سابقه درخواست ثبت نداشته و براساس نظریه کمیسیون تشخیص موات اعلام شده باشد پس از تثبیت حدود و بدون تشریفات ثبتی.
- 3- در صورتی که زمین طبق نظریه کمیسیون تشخیص موات اعلام شده و سابقه درخواست ثبت داشته ولی تحدید حدود نشده باشد با معاینه محل و تثبیت حدود بدون تشریفات ثبتی دیگر سند مالکیت آن به نام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری صادر و بعداً حدود ملک در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی اعلام می‌شود.
- 4- چنانچه زمینی که موات اعلام شده و یا ملکی که تملک گردیده دارای اعتراض به ثبت یا حدود و یا سایر اعتراضات قانونی باشد ادارات ثبت مکلف به صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری بوده و طبق ماده 49 این آیین‌نامه اقدام می‌نمایند.
- 5- در مواردی که زمین موات تشخیص می‌گردد به درخواست سازمان زمین شهری سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی سازمان مذکور صادر و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص حسب مورد براساس مقررات قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه اقدام می‌شود.
- ماده 63:** کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسسات موضوع ماده 10 قانون اراضی شهری موظفند اسناد و مدارک مالکیت زمینهای شهری خود را به انضمام نقشه موقعیت و مشخصات کامل آنها حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به سازمان زمین‌شهری ارسال و نماینده‌ای جهت تحویل اراضی به سازمان مذکور معرفی نمایند.
- تبصره 1:** هرگونه تصرفات و با تجاوزاتی که در اراضی مذکور به عمل آمده باشد بایستی در نقشه‌های ارسالی منعکس و سوابق مربوط به تعقیب متجاوزین و اقدامات انجام شده نیز به سازمان زمین شهری ارسال گردد.
- تبصره 2:** نگهداری و بهره‌برداری اراضی دایری که اسناد و مدارک و نقشه آنها به سازمان زمین شهری ارسال گردیده تا اطلاع سازمان مذکور و تحویل گرفتن آنها به عهده ارگانهای دارنده زمین می‌باشد.
- تبصره 3:** چنانچه زمین تحویلی مورد نیاز اداری و تأسیساتی مصوب (مربوط به خود یا به قصد سرمایه‌گذاری) ارگان تحویل دهنده زمین باشد

سازمان زمین‌شهری از همان زمین بدون دریافت وجه واگذار می‌نماید و در سایر موارد با ارائه طرح مصوب مورد نظر که حداکثر ظرف شش ماه اجرای آن را شروع و در مهلتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌نماید با تمام برساند واگذاری زمین به موسسات، شرکتها و ارگانهای دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی با دریافت بها امکان‌پذیر خواهد بود.¹

تبصره 4: اراضی واقع در شهرکهای موضوع قانون اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی مصوب 1360/7/6 طبق قانون مذکور و آیین‌نامه مربوطه واگذار خواهد شد و نیازی به ارسال اسناد و مدارک یاد شده به سازمان زمین شهری نمی‌باشد.

فصل چهارم: نحوه واگذاری اراضی

ماده 64: سازمان زمین شهری اراضی ملکی خود را طبق ضوابط و مقررات شهرداریها حسب مورد تفکیک با قطعه‌بندی و در صورت نیاز طبق اختیارات مندرج در اساسنامه آماده‌سازی یا به همان وضع موجود به ارگانهای قانونی، شهرداریها، نهادهای انقلاب اسلامی و بانکها جهت تأمین نیازهای تأسیساتی و اداری و خدماتی (غیرمسکونی) و به افراد شرکتهای تعاونی مسکن اشخاص سازنده مسکن، کارخانجات و کارگاهها و نهادهای انقلاب اسلامی و بانکهای مسئول تأمین مسکن برای امر مسکن و به اشخاص جهت محل کسب و خدمات عمومی به شرح مواد زیر واگذار می‌نماید.

ماده 65: واگذاری زمین به صورت انفرادی برای تأمین مسکن با رعایت شرایط و ضوابط زیر صورت می‌گیرد.

تبصره: مهاجرین جنگ تحمیلی از شرایط مذکور در بندهای 1 و 3 این ماده مستثنی می‌باشند. سازمان زمین شهری با اولویت و با رعایت سایر شرایط و از طریق بنیاد امور مهاجرین جنگ تحمیلی زمین در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار می‌دهد. (الحاقی مورخ 63/7/18 هیأت وزیران)

1- معافیت تبصره 3 ماده 63 آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری 1362/10/21:

به وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و سایر مؤسسات و نهادهای مذکور در ماده 10 قانون اراضی شهری، در حدود نیازهای اداری و تأسیساتی مصوب، اراضی حاصله از ماده 10 قانون مذکور به طور بلاعوض و مجانی با رعایت طرح‌های مصوب شهرسازی واگذار می‌شود مشروط بر این که حداکثر ظرف شش ماه اجرای آن را شروع و در مهلتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌نماید به اتمام برسانند.

- 1- متقاضی و همسر اولاد تحت تکفل او از تاریخ 1358/4/5 فاقد واحد مسکونی و زمین شهری در سطح کشور باشند.
- 2- متقاضی متأهل و یا حداقل دارای 25 سال تمام سن باشد.
- 3- حداقل از 5 سال پیش از تسلیم تقاضای زمین بطور متوالی در محل درخواست زمین سکونت داشته باشد. مدت لازم در شهرهای استان تهران حداقل 10 سال است.
- 4- متقاضی توانائی مالی احداث واحد مسکونی را در زمان عقد قرارداد اعلام نماید.
- 5- متقاضی تعهد نماید فقط به میزان مترائز تعیین شده در قرارداد واگذاری احداث بنا نماید.
- 6- شرط مدت سکونت مذکور در بند 3 برای کسانی که بخواهند به شهرهایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام می‌نماید با رعایت ضوابط مهاجرت نمایند رعایت نمی‌شود و در مورد کارمندان دولت که به شهرهای مختلف منتقل شده یا می‌شوند شرط مدت سکونت مندرج در بند 3 با نظر مجمع عمومی سازمان زمین شهری قابل کاهش خواهد بود. ضوابط مربوط به مهاجرت و متقاضیانی که قصد مهاجرت دارند و همچنین شهرهایی که امکانات مهاجرت‌پذیری را دارا باشند توسط وزارت کشور سازمان برنامه و بودجه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه تهیه و به اجرا گذاشته می‌شود.
- 7- جانبازان انقلاب اسلامی (معلولین) و خانواده شهدا به معرفی بنیاد شهید در صورت داشتن سایر شرایط در اولویت قرار می‌گیرند.
- 8- در شرایط مساوی اولویت متقاضیان با توجه به تعداد اولاد و افراد تحت تکفل و سابقه سکونت در محل تعیین و در صورت کثرت تقاضا از روشهای قرعه‌کشی یا نظام یافته دیگری که موجود باشد با نظر وزارت مسکن و شهرسازی استفاده می‌شود.
- 9- واگذاری زمین به کسانی که تنها زمین تهیه شده آنها برای امر مسکن، در محدوده شهرها و شهرکها در اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور ملی اعلام گردیده و سایر شرایط را برای اخذ زمین دارند در شهری که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌نماید در اولویت قرار می‌گیرد و در مورد مضمولین ماده 36 قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون مذکور

یک قطعه تفکیکی زمین به افراد واجد شرایط به عنوان معوض واگذار می‌گردد. وزارت کشاورزی در مورد هر متقاضی مکلف است زمین او را در صورتی که داخل محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری بوده و ملی شده مشخص و مراتب را جهت اقدام لازم به سازمان یاد شده اعلام نماید.

10- کسانی که اراضی آنها توسط دولت و یا بانکها تملک گردیده در صورتی که امر تملک بعد از 1358/4/5 خاتمه یافته و یا بعداً خاتمه پذیرد با دارا بودن سایر شرایط و قطعیت امر تملک برای دریافت زمین در اولویت قرار خواهند گرفت.

11- واگذاری زمین در مناطق مختلف شهری باید متناسب با کاربری زمین از نظر تراکم ساختمان باشد و می‌توان قطعه زمین را مشاعاً به چند نفر متقاضی واگذار نمود.

12- کارکنان دولت و نهادهای انقلابی که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی در مناطقی از داخل یا خارج از کشور خدمت نموده و یا می‌نمایند، مدت خدمت آنان در این مناطق موجب قطع سابقه سکونت آنان در شهر مبداء (شهری که تقاضای واگذاری زمین در آنرا دارند) نمی‌گردد مشروط بر آنکه در شهر محل خدمت از تسهیلات دولتی در زمینه خرید زمین و یا مسکن استفاده نکرده باشند و در صورتی که خدمت آنان در مناطق محروم و جنگ‌زده باشد به ازای هر یکسال خدمت در مناطق مزبور به مدت 6 ماه از سابقه ده ساله مورد نیاز کسر خواهد شد. تشخیص مناطق محروم و جنگ‌زده طبق فهرست وزارت کشور می‌باشد. همچنین در مورد کارکنانی که در خارج از کشور به خدمت مأمور می‌گردند به ازای هر یک سال از خدمت در خارج کشور به میزان یکسال از سابقه ده ساله مورد نیاز آنان کسر خواهد گردید. (الحاقی مورخ 63/3/23 هیأت وزیران)

ماده 66: واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن با شرایط و ضوابط زیر انجام می‌گیرد.

1- شرکت تعاونی مسکن به ثبت رسیده و رسماً تعهد نماید که فاقد زمین متناسب با مسکن تعداد اعضای واجد شرایط و قابل صدور پروانه می‌باشد.

2- هر یک از اعضای شرکت تعاونی دارای شرایط بندهای 1 و 2 و 3 ردیف الف (شرایط واگذاری زمین به افراد) باشند.

3- شرکت تعاونی مسکن علاوه بر بهای زمین هنگام عقد قرارداد واگذاری حداقل 20% هزینه ساختمانی را طبق طرح گزارش توجیهی مالی مربوط که ارائه می‌دهد در حساب خود موجود داشته باشد.

4- مساحت زمین مورد واگذاری، براساس تعداد اعضای واجد شرایط و سطح مناسب برای هر خانواده، با توجه به تراکم ساختمانی منطقه محاسبه خواهد شد.

5- نحوه احراز توانایی مالی شرکت تعاونی مسکن و همچنین سطح مناسب برای هر واحد مسکونی و تأسیسات عمومی مربوطه براساس دستورالعملی است که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به سازمان زمین شهری ابلاغ خواهد شد.

ماده 67: واگذاری زمین به سازندگان واحدهای مسکونی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی با شرایط و ضوابط زیر صورت می‌گیرد:

الف) تعریف: اشخاص حقیقی ایرانی که طبق قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون نظام معماری و ساختمانی و آیین‌نامه‌های مربوطه پروانه اشتغال معتبر که زمان آن منقضی نشده و پروانه به عللی لغو نگردیده باشد در رشته‌های معماری و ساختمانی از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت داشته‌اند و همچنین اشخاص حقیقی که سابقه و تجربه کار در امر ساختمان مسکونی داشته و رسماً تعهد نمایند که طرح و نظارت پروژه مزبور توسط افراد فوق‌الذکر صورت گیرد و نیز اشخاص حقوقی که شرکت آنها به عنوان سازنده مجتمع با واحدهای مسکونی به ثبت رسیده و دارای ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی (از نظر ثبت شرکت سابقه ورشته تخصص اعضا هیأت مدیره و ظرفیت کاری باشند به عنوان سازندگان واحدهای مسکونی نامیده می‌شوند).

ب) شرایط و ضوابط واگذاری:

- 1- شخص سازنده اعم از حقیقی و حقوقی باید تعهد معتبر تأمین اعتبار جهت احداث بنا را طبق طرح و گزارش توجیهی که ارائه می‌دهد بسپارد.
- 2- زمین واگذاری به اشخاص حقیقی در هر بار متناسب با طرح و تعهد مربوطه بیش از ده دستگاه واحد مسکونی نخواهد بود.
- 3- میزان زمین واگذاری به اشخاص حقوقی در هر بار متناسب با طرح و تعهد لازم بیش از 50 واحد مسکونی و تأسیسات مربوطه نخواهد بود.

4- پروژه ساختمانی باید از نظر مساحت زیر بنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی طبق ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی اجرا گردیده و براساس قیمت تعیین شده توسط وزارت مذکور تحت نظر سازمان زمین شهری به افراد واجد شرایط به فروش برسد. افراد واجد شرایط در هر محل مطابق ضوابط و یا طبق نظر مرجعی که وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می نماید تعیین خواهند شد.

تبصره 1: واگذاری مجدد زمین جهت اجرای پروژه واحدهای مسکونی به اشخاص حقوقی که 80% پروژه قبلی آنها به اتمام رسیده است بلامانع می باشد.

تبصره 2: در مورد بانکها و مؤسسات دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی مسئول تأمین مسکن و در موارد استثنایی با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی، شرط ردیف 3 از لحاظ تعداد واحد رعایت نمی شود.

ماده 68: واگذاری زمین برای احداث خانه‌های سازمانی به مؤسسات دولتی پس از تأیید وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت مقررات مربوطه بلامانع است.

ماده 69: واگذاری زمین جهت کارکنان کارخانجات و کارگاههای تولیدی مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی و در نزدیکی آن موسسه‌ها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود واحدهای مسکونی و مؤسسات عمومی مربوطه 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 داشته‌اند و به قیمت تمام شده مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مجاز خواهد بود در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد. در مورد کارخانجات جدیدالتاسیس شرط دو سال اشتغال در آن واحد ضروری نمی باشد.

ماده 70: شرایط واگذاری زمین به مؤسسات و کارگاههای و کارخانجاتی که دارای شخصیت حقوقی باشند برای احداث خانه‌های سازمانی:

1- ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی برسد.

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

- 3- لیست شاغلینی که برای آنها خانه‌های سازمانی احداث می‌شود باید از نظر اینکه شاغلین مذکور کارگر کارخانه یا کارگاه متقاضی می‌باشند به تایید وزارت کار و امور اجتماعی یا ادارات تابعه در شهرستان مورد نظر برسد.
- 4- حداقل سن شاغلین لیست ردیف 3 بایستی 18 سال تمام باشد.
- 5- تعداد شاغلین هیچگاه در طول سال از 20 نفر کمتر نباشد و حق بیمه آنان نیز تا هنگام درخواست کلاً پرداخت شده باشد.
- 6- پروژه ساختمانی از نظر مساحت، زیربنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد.
- 7- رعایت بندهای 1 و 3 تبصره 1 ماده 67 ضروری می‌باشد.
- 8- خانه‌های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی و تابع قوانین مربوطه می‌باشد.
- ماده 71:** واگذاری زمین به سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی برای ایجاد تأسیسات عمومی مشروط بر اینکه دستگاه مذکور طرح و امکانات لازم برای ایجاد تأسیسات را داشته باشد به میزان مورد نیاز و متناسب با معیارهای شهرسازی با دریافت بها انجام می‌گیرد.
- ماده 72:** شرایط واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه انواع مؤسسات یا کارگاه‌های تولیدی و خدماتی و محل‌های کسب به شرح زیر انجام می‌گیرد:
- 1- سن متقاضی از 18 سال کمتر نبوده و توانایی مالی احداث ساختمان مورد نظر را طبق گزارش توجیهی که ارائه می‌دهد اعلام نماید.
- 2- متقاضی حرفه دیگری جز آنچه برای آن تقاضای زمین می‌نماید نداشته باشد.
- 3- مجوز لازم جهت دایر بودن واحد پیشنهادی از سازمان مربوطه وسیله متقاضی ارائه گردد.
- 4- زمینهای مورد واگذاری برای هر پیشه باید مطابق با کاربری زمین در طرحهای شهرسازی مصوب و در صورت عدم وجود طرحهای مذکور طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد.
- 5- حداقل از پنج سال پیش از تسلیم تقاضای زمین به طور متوالی در محل درخواست زمین سکونت داشته باشد. مدت لازم در شهر تهران 10 سال می‌باشد.

6- افراد مذکور در بندهای 6 و 7 ماده 65 در صورت دارا بودن شرایط فوق در اولویت خواهند بود.

7- شرط مدت سکونت برای افراد مذکور در ماده 65 رعایت نمی‌شود.
ماده 73: شرکتهای تعاونی مسکن کارگران و کارکنان دولت و سازمانها و شرکتهای وابسته به دولت در صورتی که واجد شرایط مندرج در این آیین‌نامه باشند برای خرید زمین در اولویت خواهند بود.

ماده 74: در کلیه مواردی که زمین برای امر مسکن یا سایر نیازهای عمومی و خصوصی به افراد یا مؤسسات دولتی و خصوصی و نهادهای انقلاب اسلامی طبق قرارداد واگذار می‌گردد انتقال قطعی زمین موقوف به اجرای طرح و ارائه گواهی پایان کار ساختمانی از شهرداری با سایر مراجع ذیصلاح خواهد بود. شهرداریها مکلف به صدور پروانه ساختمانی براساس اوراق قرارداد واگذاری سازمان زمین شهری بوده و اوراق مذکور برای دادن مصالح ساختمانی جهت عمران و سایر خدمات لازم به زمین از طرف مراجع ذیصلاح مربوطه معتبر است. بانکها در مواردی که طبق ضوابط مورد عمل وام پرداخت می‌نمایند مکلفند در مورد اراضی واگذاری سازمان زمین شهری به جای اسناد رسمی منحصراً اوراق قرارداد واگذاری سازمان مذکور را برای دادن وام قبول نمایند و با توافق سازمان زمین شهری در خصوص رهن زمین وام را پرداخت و در موقع انتقال سند به نام متقاضی همزمان زمین و ساختمان در رهن بانک قرار گیرد واحدهای مسکونی که در اراضی واگذاری سازمان زمین شهری ایجاد شده باشند تا پنج سال از تاریخ انتقال توسط انتقال گیرند. زمین قابل فروش نبوده و این امر بایستی در سند انتقال تصریح گردد.

تبصره: اوراق قرارداد واگذاری سازمان زمین شهری برای اخذ وام از بانکها ارزش سند را دارد و حضور نماینده سازمان مذکور برای امضا اوراق مربوط به پرداخت وام در دفتر اسناد رسمی ضروری نیست.

ماده 75: فروش اضافه مساحتها و زمینهای کوچکی که در ملکیت دولت است و مورد نیاز شهرداری نبوده و برای هیچگونه طرحی مناسب نباشد به مالک یا مالکین پلاکهای مجاور بلامانع است. و در صورت نیاز شهرداری در قبال دریافت بهای آن به شهرداری واگذار می‌شود.

ماده 76: هر گونه واگذاری زمین توسط سازمان زمین شهری براساس قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه با دریافت بهای زمین صورت می‌گیرد و در

موارد بسیار استثنایی که افراد از نظر مالی به هیچ وجه قادر به تأمین بهای زمین نمی‌باشند با تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت موافقت بنیاد مسکن با احداث واحد مسکونی برای افراد مذکور پس از تصویب مجمع عمومی واگذاری زمین به بنیاد با تخفیف بلامانع است. متقاضی بایستی واجد سایر شرایط مندرج در بند الف ماده 65 این آیین‌نامه باشد.

تبصره: لیست واجدین شرایط مندرج در این ماده جمع‌آوری و در اولین مجمع عمومی عادی که تشکیل شود مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

ماده 77: سازمان زمین شهری اراضی خود را فقط پس از اخذ سند مالکیت به نام خود می‌تواند واگذار نماید.

فصل پنجم: نحوه تقویم دولت برای خرید و فروش و معاوضه اراضی

ماده 78: قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین آخرین قیمت تعیین شده در اجرای تبصره 2 ماده 23 قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی آن خواهد بود.

در مورد اراضی که فاقد ارزش معاملاتی باشند وزارت امور اقتصادی و دارایی با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین ارزش معاملاتی آن براساس تبصره فوق‌الذکر در اسرع وقت اقدام نماید.

تبصره: وزارت امور اقتصادی و دارایی در تهران و ادارات کل امور اقتصادی و دارایی در شهرستان‌ها مکلفند همزمان با اعلام ارزش معاملاتی تعیین شده به شرح این ماده نسخه‌ای از آن را نیز به سازمان زمین شهری یا واحدهای تابعه آن برحسب مورد ارسال نماید.

ماده 79: ملاک تقویم برای خرید و تملک ملک در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه قیمت زمان تنظیم سند انتقال خواهد بود.

ماده 80: بهای فروش، قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمان تنظیم قرارداد واگذاری زمین خواهد بود مشروط بر آنکه مجموع قیمت خرید زمین‌هایی که در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه خریداری و یا تملک شده است و یا ارزش معاملاتی اراضی موات حسب مورد به اضافه هزینه‌های انجام شده برای آنها از جمع ارزش قطعات تفکیکی قابل فروش در زمان تنظیم قرارداد واگذاری اولین قطعه در هر طرح بیشتر نباشد و در صورت تجاوز مازاد به

نسبت مساحت قطعات تفکیکی محاسبه و به قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) قطعه مورد واگذاری اضافه می‌شود.

تبصره 1: در مورد اراضی متعلق به دولت که در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه تملک و خریداری نشده است ملک فروش قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) قطعه مورد واگذاری به اضافه هزینه‌های مربوطه خواهد بود.

تبصره 2: هزینه‌های انجام شده مذکور در این ماده شامل هزینه‌های تهیه طرح، عمرانی آماده‌سازی و اختصاصی از قبیل نشر آگهی، کارشناسی و نظایر آن منحصراً برای زمین مربوطه صرف گردیده می‌باشد.

فصل ششم: شیوه ادغام سازمان‌های عمران اراضی شهری

ماده 81: از تاریخ تصویب این آیین‌نامه کلیه سازمانهای عمران اراضی استانها با سرمایه و بودجه و اعتبارات و دیون و مطالبات و اموال و کارکنان در یک سازمان ادغام و سازمان مذکور به عنوان سازمان مرکزی با اساسنامه‌ای که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی جداگانه به تجویز ماده 13 قانون اراضی شهری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید اداره می‌شود.

ماده 82: مجامع عمومی سازمانهای عمران اراضی قبلی و هیأت‌های پنج نفری مربوطه با ادغام سازمان‌های عمران اراضی در یک سازمان موضوعاً متفتی می‌باشند.

فصل هفتم: مقررات مربوط به رفع تصرف و تجاوز

ماده 83: استناداری‌ها، فرمانداری‌ها، بخشداری‌ها و شهرداری‌ها حسب مورد مکلفند از احداث هرگونه بنا و تصرف اراضی شهری در شهرها و شهرک‌ها وسیله کسانی که فاقد پروانه ساختمانی معتبر برابر مقررات قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه باشند به نحو مقتضی جلوگیری و در صورت مشاهده هرگونه تخلف متجاوز را به دادرها و دادگاه‌های صالحه معرفی و مراتب را به سازمان زمین شهری اطلاع دهند.

ماده 84: سازمان زمین شهری مکلف است به محض اطلاع از تجاوز در اراضی شهری و تخلف از مقررات قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه از طریق اطلاعیه‌ها یا اعلام کتبی اشخاص پس از احراز موضوع مراتب را به دادرها و دادگاه‌های صالحه جهت تعقیب متجاوز و متخلف اعلام و همزمان سازمانهای مذکور در مواد 83 و 87 را کتباً مطلع نماید.

ماده 85: در صورتی که تخلف اشخاص از تعهدات داده شده احراز گردد مجوزهای قانونی که به استناد تعهدات مذکور صادر شده فاقد اعتبار محسوب و با اعلام سازمان مذکور از هرگونه تصرف و ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری و با متخلف طبق قوانین مربوطه و این آیین نامه رفتار می شود.

ماده 86: قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی بر حسب مورد در صورت ملاحظه هرگونه تصرف در اراضی شهری مکلفند مدارک قانونی معتبر تصرف را از متصرف مطالبه و در صورت ملاحظه تخلف از ادامه عملیات جلوگیری و مراتب را به سازمان زمین شهری و شهرداری اعلام نمایند.

ماده 87: قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی حسب مورد به تقاضای سازمان زمین شهری یا شهرداریها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز به اراضی مشمول قانون اراضی شهری و این آیین نامه با سازمان زمین شهری و شهرداری همکاری و نظارت و دخالت مستقیم نمایند.

فصل هشتم: مقررات متفرقه

ماده 88: سازمان زمین شهری از پرداخت مالیات نقل و انتقال، حق هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و تجمیع و فروش اراضی به مراجع ذیربط و همچنین از پرداخت عوارض مختلف شهری و تفکیکی و هر گونه پرداختی دیگر بابت فروش اراضی به شهرداریها نیز معاف است.

ماده 89: زمین هایی که در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری واگذار شده لکن اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورتی که زمین غیر موات باشد اگر در زمین تصرفاتی نشده باشد قراردادهای واگذاری قبلی لغو و چنانچه در آن احداث بنا شده باشد یا زمین طبق نظریه کمیسیون مذکور موات اعلام شود حسب مورد زمین خریداری یا تملک و یا ابطال ثبت گردیده و طبق تقویم دولت براساس قانون اراضی شهری و این آیین نامه به خریداران متصرف واگذار و مابه التفاوت برحسب مورد پرداخت یا دریافت می شود.

ماده 90: در مورد زمین هایی که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با رعایت کامل مصوبات شورای انقلاب اسلامی واگذار نموده و به ترتیب مقرر در مصوبات مذکور مورد تایید قرار گرفته و یا مورد تایید سازمان زمین شهری قرار گیرد

لکن اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده باشد پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص به شرح زیر اقدام می‌گردد.

1- در صورتی که زمین موات بوده و در محدوده آن گواهی مهلت عمران صادر نگردیده باشد طبق مصوبه شورای انقلاب اسلامی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی 90% بهای دریافتی را به سازمان زمین شهری پرداخت و سازمان مذکور پس از اخذ سند مالکیت آن به نام دولت زمین را طبق مقررات به خریداران مربوط واگذار می‌نماید.

2- در صورتی که زمین موات تشخیص داده شود و در محدوده آن گواهی مهلت عمران صادر شده باشد بنیاد مسکن بهای زمین را تا حدنصاب مقرر در این قانون به دارنده گواهی مهلت عمران پرداخت و دارنده گواهی را جهت خرید یک قطعه زمین به سازمان زمین شهری معرفی می‌نماید. اینگونه متقاضیان برای خرید زمین در اولویت خواهند بود و سازمان زمین شهری سند مالکیت اراضی مذکور را به نام دولت جهت اقدامات بعدی اخذ می‌نماید.

3- در صورتی که زمین غیر موات تشخیص داده شود بنیاد مسکن بهای تمام شده برای خرید و تملک زمین را در اختیار سازمان زمین شهری قرار می‌دهد و سپس سازمان، زمین مذکور را خریداری یا تملک نموده و به خریداران مربوطه واگذار می‌نماید.

تبصره: این ماده فقط ناظر به واگذاری‌های بنیاد مسکن در مهلت قانونی مقرر در مصوبات شورای انقلاب اسلامی بوده و بنیاد مسکن حق واگذاری زمین خارج از مهلت‌های مقرر و نیز واگذاری اراضی ذخیره پروژه‌های مربوط را ندارد.

ماده 91: تبدیل اراضی کشاورزی و تحت کشت داخل محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری با رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب شهرداری و با مقررات شهرداریها فقط در صورتی که زمین در ملکیت دولت یا شهرداری قرار گیرد برای رفع نیاز مسکن و نیازمندی‌های عمومی شهر و یا سایر طرح‌های مربوط بلامانع است و مقررات شهرداریها از لحاظ تفکیک و نحوه استفاده از اراضی در مورد آنها رعایت می‌شود.

ماده 92: وزارتخانه‌های کشاورزی و عمران و رستایی، کشور و مسکن و شهرسازی مکلفند با توجه به لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب 1359/3/3 شورای انقلاب اسلامی به منظور تعیین مقررات

شهرسازی مذکور در تبصره 1 ماده 4 قانون مزبور ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه مقررات مربوط به نحوه افراز و تفکیک و نیز میزان مجاز ساختمان و سطح اشغال و تعداد واحدهای ساختمانی و سایر ضوابط مربوطه را در مورد باغات و مزارع داخل محدوده شمول قانون اراضی شهری را در مناطق مختلف کشور و با توجه به شرایط اقلیمی و عرف محل تهیه و تصویب و برای اجرا به سازمان‌های ذیربط اعلام نمایند.

ماده 93: در مواردی که در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه برای شهرداری‌ها مقررات خاصی وضع شده است این مقررات منحصر به همان موارد می‌باشد و در مورد شهر تهران با توجه به قسمت اخیر ماده 11 قانون اراضی شهری هر گونه واگذاری و عمران زمین در محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری بایستی با رعایت طرح جامع و یا آخرین طرح تفصیلی با استعلام از شهرداری تهران انجام گیرد و شهرداری مزبور ملزم است نظریه خود را با رعایت نکات فوق حداکثر ظرف مدت یک ماه اعلام نماید.

ماده 94: در هر مورد که سازمان زمین شهری زمینی را بلاصاحب معلوم تشخیص دهد مراتب را در دو نوبت به فاصله 15 روز در روزنامه کثیرالانتشار آگهی و چنانچه ظرف سه ماه از تاریخ آخرین انتشار آگهی صاحب آن مراجعه ننماید زمین در اختیار دولت قرار گرفته و با درخواست سازمان مذکور ادارات ثبت مکلف به صدور سند به نام دولت به نمایندگی سازمان زمین شهری می‌باشند لکن چنانچه ظرف سه سال از تاریخ صدور سند به نام دولت صاحب آن مراجعه و طبق احکام قانونی صادره از مراجع صالحه از زمین وی خلع ید نشده باشد حسب مورد بهای روز صدور سند به نام دولت، به وی پرداخت و یا طبق قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه زمین معوض به وی واگذار می‌گردد.

ماده 95: در مواردی که سازمان زمین شهری، اراضی خود را به اجاره واگذار می‌نماید مال الاجاره با نظر کارشناس رسمی وزارت دادگستری تعیین و هر سه سال یک بار تجدید قرارداد می‌گردد.

ماده 96: اقاله اسناد انتقال اراضی بایر و موات شهری پس از احراز واجد شرایط بودن متعاملین با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری در این آیین‌نامه و با نظر سازمان زمین شهری صورت می‌گیرد.

ماده 97: شورای عالی انفورماتیک موظف است با توجه به قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه و لزوم تهیه و تنظیم سیستم اطلاعاتی مناسب درباره اراضی شهری طرح اطلاعاتی لازم را تهیه و تصویب نموده و نسبت به تعیین و تخصیص مرکز خدمات ماشینی و گروه طراح سیستم و سایر موارد ضروری اقدام نماید و مرکز تعیین شده نیز مکلف است از کلیه امکانات خود در اسرع وقت استفاده و نتیجه را جهت بهره‌برداری لازم در اختیار سازمان زمین شهری قرار دهد.

ماده 98: وزارتخانه‌ها و شهرداریها و کلیه سازمانهای دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مکلفند در اجرای قانون اراضی شهری و این آیین‌نامه با وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان زمین شهری همکاری نمایند.

ماده 99: با تصویب قانون اراضی شهری، آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری موضوعاً لغو و منتفی است.

ماده 100: این آیین‌نامه در صد ماده و چهل و پنج تبصره در تاریخ 1361/3/30 به تصویب رسیده است.

تاریخ صدور: 1366/07/08

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن

ماده 1: تعریف اراضی موات از نظر اجرای این قانون:

اراضی موات: زمینهایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی مانده و افراد به صورت رسمی یا غیر رسمی برای آنها سند تهیه کرده اند.

ماده 2: تشخیص اراضی موات خارج از محدوده استحفاظی شهرها به عهده هیأت هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی است که در این آیین نامه به اختصار با عنوان هیأت به کار برده می شود. هیأت با حضور حداقل چهار نفر تشکیل و نظریه خود را طی صورتجلسه ای اعلام خواهند نمود و رأی اکثریت با حداقل سه نفر ماک خواهد بود که یکی از آنها باید حاکم شرع باشد.

تبصره: هیأت ضمن بازدید از محل می تواند حسب مورد نظر کارشناس ذیربط و خبره محلی را در تشخیص نوع زمین اخذ نماید.

ماده 3: هیأتها مکلفند پس از اعلام نظر در خصوص موات بودن اراضی، مراتب را با ذکر مشخصات کامل و محل وقوع و موقعیت دقیق آن به همراه یک نسخه کروکی به ادارات ثبت اسناد و املاک محل اعلام و جریان ثبتی آن را استعلام و ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند ظرف مدت حداکثر یک ماه سابقه ثبتی اراضی مورد استعلام را اعم از شماره پلاک و وضعیت مالکیت و اسامی مالک یا مالکین و سایر مشخصات مربوطه تعیین و به هیأت اعلام نمایند.

تبصره 1: در صورتی که زمین موادت اعلام گردد و دارای سابقه ثبتی و مالک باشد هیأتها بایستی بلافاصله مراتب را در صورت مشخص بودن آدرس مالکیت به آنها ابلاغ والا به فاصله 15 روز در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی (در صورت وجود و یا سایر وسایل ممکن و معمول جهت اطلاع مالکان ذیربط) در دو نوبت آگهی نمایند. رأی هیأت قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد و مالکان اراضی می توانند

اعتراض خود را به دادگاه صالحه تسلیم و یا برای هیأت‌های هفت نفره ارسال دارند چنانچه برای هیأت هفت نفره ارسال نمایند هیأت بلافاصله پرونده را جهت رسیدگی به دادگاه صالحه ارسال خواهد نمود.

تبصره 2: پس از قطعیت رأی اعم از اینکه اعتراض به آن نشده و یا پس از اعتراض دادگاه رسیدگی و رأی قطعی مبنی بر موارت بودن زمین صادر گردد به شرح زیر اقدام خواهد شد:

الف) در صورتی که زمین سابقه ثبتی نداشته و براساس رأی قطعی موات تشخیص داده شد اظهارنامه ثبتی به نام دولت تنظیم و بلافاصله صورتمجلس تعیین حدود بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی و با رعایت حدود مجاورین (اگر مجاورین سابقه تحدید حدود داشته باشند) از طرف اداره ثبت با حضور نماینده هیأت هفت نفره تنظیم و بلافاصله ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت صادر می‌گردد.

ب) در صورتی که سابقه ثبت دارد ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد اعم از اینکه آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورتمجلس تحدید حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند الف از طرف اداره ثبت محل اقدام لازم معمول خواهد شد.

ج) در صورتی که زمین دارای سند ملاکیت باشد با ارسال رأی قطعی مبنی بر موات بودن آن اعم از اینکه سند مالکیت قبلی در اختیار هیأت هفت نفره باشد که ارائه دهد یا در اختیار هیأت نباشد بلافاصله اداره ثبت محل مکلف است سند قبلی را ابطال و سند ملاکیت جدید به نام دولت صادر نماید.

ماده 4: در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح‌های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح‌های مذکور تعیین نشده باشد محدوده استحفاظی شهر توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام می‌گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف سه ماه ضوابط تعیین محدوده استحفاظی اینگونه شهرها را، تهیه و ارائه نماید.

تبصره 1: ابتدای محدوده مورد عمل این آیین نامه پس از پایان محدوده مندرج در قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22 مجلس شورای اسلامی می باشد.

تبصره 2: در مورد شهرهایی که محدوده استحفاظی مشخصی ندارد وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است حسب اعلام وزارت کشاورزی محدوده استحفاظی آنها را حداکثر ظرف سه ماه تعیین و به وزارت مذکور اعلام نماید.

تبصره 3: چنانچه هنگام تعیین محدوده استحفاظی شهرها معلوم گردد که تمام یا قسمتی از اراضی موات داخل آن و یا داخل شهرکها در اختیار هیأت‌های هفت نفره است اراضی مذکور فوراً در اختیار سازمان زمین شهری قرار خواهد گرفت و برای این منظور ارسال مصوبه مربوط به حریم شهری و یا پروانه شهرک به ادارات ثبت کافی خواهد بود.

تبصره 4: در اجرای تبصره 10 ماده 9 قانون زمین شهری مقادیری از اراضی موات موضوع این آیین نامه به صاحبان اراضی شهری که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تملک می گردد در اولویت واگذار خواهد شد. ضوابط واگذاری در آیین نامه قانون زمین شهری تعیین و ابلاغ خواهد شد.

ماده 5: کسانی که بدون کسب مجوز از مراجع ذیصلاح اراضی موات را از تاریخ تصویب قانون مورد استفاده قرار داده یا دهند و یا به صورت رسمی و غیررسمی اقدام به هرگونه تصرف و معامله و نقل و انتقال مانند بیع، رهن، اجاره و غیره و همچنین ثبت اراضی موات به نام خود یا دیگران و یا تغییر وضعیت اراضی که موات تشخیص داده شده بنمایند متصرف در اموال عمومی محسوب و موضوع پس از شکایت هیأت مطابق قوانین موضوعه و ضمن عنایت به ماده 134 قانون تعزیرات با متخلفین رفتار خواهد شد.

ماده 6: از تاریخ تصویب قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور موظفند در خصوص نقل و انتقالات اراضی موضوع این قانون از هیأت‌های واگذاری و احیاء اراضی استعلام نمایند. هیأت‌ها موظفند حداکثر ظرف 3 ماده در هر مورد اعلام نظر نمایند.

ماده 7: اراضی موات مشمول قانون در صورتی که به نحوی از انحاء در رهن یا وثیقه و یا تأمین یا بازداشت اشخاص ثالث یا دستگاه‌های دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی ایران یا بانکها قرار گرفته یا از طرف مالکان آنها به دیگری فروخته شده باشد به تبع ابطال اسناد مالکیت آنها آزاد تلقی و مطالبات

ناشی از موارد فوق منتفی بوده و مطالبات طلبکاران از سار اموال بدهکار قابل استیفاء می‌باشد.

ماده 8: در صورت طرح دعوا در دادگاه سوابق و مستندات مربوط به تشخیص موات بودن اراضی مورد استفاده دادگاه قرار گرفته و هیأتها موظفند در این مورد همکاری لازم را با دادگاه به عمل آورند.

ماده 9: تشخیص داخل حریم روستا بودن اراضی موات از نظر اجرای این قانون به عهده هیأت می‌باشد.

تبصره: مقررات و ضوابط و نحوه تشخیص حریم روستاها ظرف مدت 2 ماده توسط هیأت مرکزی واگذاری زمین طی دستورالعملی مشخص و ابلاغ خواهد گردید.

ماده 10: اراضی مواتی که اسناد آن در اجرای این قانون ابطال می‌گردد در اختیار دولت جمهوری اسلامی قرار می‌گیرد تا مطابق قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب 1359/1/26 شورای انقلاب اسلامی و آیین‌نامه‌های آن به متقاضیان واجد شرایط مربوطه واگذار گردد تا برای انجام فعالیتهای مصرح در این قانون مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره: زمینهای موات موضوع این آیین‌نامه در داخل حریم روستاها می‌باشد جهت کارهای عام‌المنفعه، احداث واحدهای مسکونی روستا، تعلیف احشام و سایر خدمات عمومی روستاها که مورد لزوم باشد بر حسب مورد و به مقدار نیاز و بر اساس مقررات و ضوابط قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب شورای انقلاب واگذار خواهد گردید.

ماده 11: کلیه نیروهای انتظامی اعم از ژاندارمری، شهربانی، کمیته‌های انقلاب اسلامی مکلفند همکاری‌های لازم را در اجرای این قانون با مأمورین اجرایی به عمل آورند.

ماده 12: در صورتی که در اجرای قانون افرادی قصد اختلال یا موجبات توقف آن را فراهم آورند وزارت کشاورزی یا هیأت‌های واگذاری و احیاء اراضی می‌توانند در صورت ضرورت نسبت به معرفی افراد مذکور به دادگاه صالحه اقدام نمایند.

ماده 13: ادارات کل کشاورزی و ثبت اسناد و املاک، مسکن و شهرسازی، زمین‌شهری، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط موظفند در اجرای قانون

همکاریهای لازم را با هیأت‌های 7 نفر واگذاری و احیاء اراضی به عمل آورند و به استعلامات آنان در اسرع وقت پاسخ دهند.

ماده 14: چنانچه مأمورین در اجرای قانون مرتکب جرم یا تخلفی شوند مطابق قوانین مربوطه مجازات خواهند گردید.

ماده 15: هزینه‌های قانونی مربوط به ابطال اسناد اراضی به عهده هیأت‌های واگذاری و احیاء اراضی می‌باشد و اعتبارات لازم برای اجرای قانون در بودجه سالانه مربوطه منظور خواهد گردید.

ماده 16: واگذاری اراضی موضوع قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن برای مصارف غیر کشاورزی براساس آیین‌نامه نحوه استفاده از اراضی واحداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 1355/2/27 صورت خواهد گرفت.

تاریخ تصویب: 1367/12/10

مرجع تصویب: هیأت وزیران

تصویب تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها

مورد عمل قانون زمین شهری

1- محدوده قانونی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری محدوده‌ای است که مطابق تبصره 1 ماده 4 قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب 1362 تعیین می‌شود بدیهی است در تصویب محدوده مزبور طرحهای جامع معتبر شهرها لحاظ خواهد شد.

2- حریم استحفاظی موضوع قانون زمین شهری عبارتست از حریم مصوب شهرها که بزرگتر و در برگیرنده محدوده نهایی مشخص شده در طرح مصوب جمع یا هادی شهر بزرگتر از محدوده قانونی مصوب شهر و در شهرهای دارای حریم مصوب بزرگتر از حریم شهر باشد محدوده نهایی طرحهای مذکور حریم استحفاظی محسوب خواهد شد در این صورت انجام اقداماتی از قبیل صدور پروانه ساختمان مساحت زیربنا و ... موضوع آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 1355 بر روی اراضی حد فاصل بین محدوده قانونی یا حریم مصوب شهر و محدوده نهایی طرحهای مذکور براساس مقررات آیین‌نامه مزبور و با رعایت تصمیمات شورای عالی شهرسازی صورت خواهد گرفت.

تاریخ تصویب: 1369/12/01

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین نامه اجرایی حل مشکل اراضی بایر

1- ماده واحده: مصوبه مورخ 1367/5/25 مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص حل مشکل اراضی بایر در این آیین نامه اختصاراً «ماده واحده» نامیده می شود.

2- اراضی بایر: زمین هایی است که سابقه احیا دارند ولی به دلیل اعراض مالک، بیشتر از (5) سال متوالی بدون دلیل موجه بلاکشت مانده یا بنمایند.

3- اراضی اعراضی: زمین های در تملک اشخاص است که بلااستفاده گذاشته شده اند. احراز اعراضی بودن اراضی توسط دادگاه و از طریق تحقیق و بررسی محل یا اقرار کتبی مالک انجام می شود.

4- ضوابط کشاورزی: مجموعه مقررات، اصول و ضوابط فنی و عرفی است که ضرورت رعایت آنها در کشت اراضی از طرف وزارت کشاورزی اعلام می گردد.

5- کمیسیون تشخیص: کمیسیونی است مرکب از سه نفر کارشناس (دو نفر به معرفی مدیر کل کشاورزی و یک نفر به معرفی هیأت هفت نفره واگذاری زمین) که در هر استان تشکیل می گردد و پس از بازدید از ملک و عنداللزوم کسب نظر کارشناس رسمی دادگستری در خصوص بایر بودن اراضی اعلام رأی می نماید.

6- کمیسیون ارزیابی: کمیسیونی است مرکب از سه نفر کارشناس (دو نفر از کارشناسان یا ارزیابان اداره کل کشاورزی و اداره کل امور اقتصادی و دارایی به معرفی مدیران کل مربوط و یک نفر کارشناس رسمی یا خبره محلی به معرفی دادستان محل) که در هر استان تشکیل می گردد و در مورد بهای عادلانه اراضی موضوع این آیین نامه اعلام رأی می نماید.

ماده 2: تشخیص اراضی بایر خارج از محدوده قانون شهرها با رعایت ماده واحده و این آیین نامه بر عهده کمیسیون تشخیص می باشد و به یکی از طرق

زیر توسط اداره کل کشاورزی استان مربوط اعلام می‌گردد. رأی کمیسیون تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالح خواهد بود.

1- ابلاغ کتبی به مالکان اراضی، در صورت دسترسی به آنان.

2- آگهی در یک از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و محلی (در صورت وجود) در دو نوبت به فاصله یک ماه.

3- الصاق اطلاعیه در محل وقوع ملک.

ماده 3: در مورد اراضی بایر موضوع این آیین‌نامه که به تشخیص دادگاه به عنوان اراضی اعراضی شناخته می‌شوند در صورتی که مالکان ظرف یک ماه پس از ابلاغ وزارت کشاورزی یا پس از نشر دومی آگهی در روزنامه جهت انتقال سند مالکیت زمین حاضر نشوند مدیر کشاورزی استان به قائم‌مقامی مالک اسناد انتقال مالکیت این‌گونه اراضی را امضاء خواهد نمود.

ماده 4: در مورد اراضی بایر موضوع این آیین‌نامه به عنوان اراضی اعراضی شناخته نمی‌شوند، مالکان اراضی از تاریخ ابلاغ وزارت کشاورزی یا از تاریخ نشر دومین آگهی در روزنامه، یک سال فرصت خواهند داشت تا شخصاً به یکی از طرق مندرج در ماده واحده در خصوص کشت زمین طبق ضوابط کشاورزی که همه ساله قبل از فصل کشت اعلام می‌شود اقدام نمایند یا برای این منظور زمین را از طریق فروش، اجاره یا مزارعه به دیگری واگذار نمایند.

تبصره 1: مالکان یا متصرفین قانونی اراضی موضوع این ماده که مدعی داشتن عذر موجه برای عدم کشت زمین هستند موظفند مستندات و مدارک مربوط را به اداره کل کشاورزی استان مربوط ارائه نمایند تا در صورت تأیید اداره کل کشاورزی مهلت تعیین شده تا یک سال دیگر تمدید شود.

تبصره 2: انتخاب هر یک از شقوق فروش، اجاره یا مزارعه برای واگذاری اراضی موضوع این ماده به منظور کشت اراضی با مالک است و نسخه‌ای از اسناد یا قراردادهای منعقد در پرونده مربوط (در اداره کل کشاورزی) ضبط می‌گردد.

ماده 5: در صورتی که ظرف مهلت موضوع ماده (4) این آیین‌نامه کشت اراضی طبق ضوابط کشاورزی انجام نشود هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین در مورد فروش اراضی برای کشت، اقدام خواهند نمود. وزارت کشاورزی موظف است در مورد کشت اراضی فروخته شده، نظارت نماید.

ماده 6: کلیه اراضی بایر موضوع ماده (3) که در اختیار دولت قرار گرفته‌اند و همچنین اراضی موضوع ماده (5) این آیین‌نامه براساس بهای عادلانه‌ای که توسط کمیسیون ارزیابی تعیین می‌گردد توسط هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین با رعایت اولویت‌های زیر فروخته خواهند شد:

1- زارعین ساکن در محل که بدون زمین هستند و یا کمتر از عرف محل زمین دارند.

2- داوطلبان اشتغال به کار کشاورزی غیر ساکن در محل در صورت سپردن تعهد سکونت در محل و اشتغال به کار کشاورزی.

3- فارغ‌التحصیلان رشته‌های کشاورزی.

تبصره: کمیسیون ارزیابی موظف است بهای عادلانه اراضی موضوع این ماده را براساس عرف محل، قیمت زمین در زمان تصویب ماده واحده، تعرفه قیمت‌گذاری دولتی و نظر کارشناس یا فرد خبره محلی و با توجه به موقعیت، حاصلخیزی و مرغوبیت اراضی، ارزش زراعت‌های غالب، تناوب زراعی، منابع آب و امثالهم، تعیین نماید.

ماده 7: وجوه حاصل از فروش اراضی موضوع ماده (6) این آیین‌نامه توسط وزارت کشاورزی دریافت و به شرح زیر به حساب‌های مربوط واریز می‌گردد:

1- وجوه حاصل از فروش اراضی موضوع ماده (3) این آیین‌نامه به حسابی که توسط خزانه تعیین می‌گردد واریز و به درآمد عمومی کشور منظور می‌شود.

2- وجوه حاصل از فروش اراضی موضوع ماده (5) این آیین‌نامه به حساب صندوق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور واریز می‌گردد تا پس از پرداخت بدهی‌های قانونی و شرعی مالک به سازمان‌ها، نهادها و دستگاه‌های دولتی و تأمین هزینه‌های مربوط به دفتر اسناد رسمی، مابقی به مالک پرداخت شود.

ماده 8: نظارت بر حسن اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه با وزارت کشاورزی است و کلیه نیروهای انتظامی اعم از ژاندارمری، شهربانی و کمیته‌های انقلاب اسلامی مکلفند در اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه با وزارت کشاورزی و هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین همکاری نمایند.

تبصره: وزارت کشاورزی می‌تواند در صورت لزوم اشخاصی را که به هر طریق مانع اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه می‌شوند جهت تعقیب و تعیین کیفر به مراجع قضایی صالح معرفی نماید.

ماده 9: کلیه نهادها و سازمانهای دولتی موظفند در اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه با وزارت کشاورزی همکاری نمایند و اطلاعات و امکانات مورد نیاز را حسب تقاضای وزارت کشاورزی در حداقل زمان ممکن در اختیار آن وزارت قرار دهند.

ماده 10: سازمان برنامه و بودجه کلیه اعتبارات لازم جهت اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه را همه ساله در بودجه وزارت کشاورزی پیش‌بینی می‌نماید.

ماده 11: چنانچه مأموران اجرای ماده واحده و این آیین‌نامه مرتکب جرم و تخلفی شوند مطابق قوانین مربوط با آنان رفتار خواهد شد.

ماده 12: از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه هرگونه بخشنامه و دستورالعمل و مقررات مغایر با آن لغو و بلااثر می‌باشد.

ماده 13: ستاد مرکزی واگذاری زمین موظف است دستورالعمل‌های اجرای این آیین‌نامه را با نظر وزارت کشاورزی تهیه و به مورد اجرا گذارد.

تاریخ تصویب: 1374/02/03

مرجع تصویب: هیأت وزیران

از آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه

ماده 2: ادارات اوقاف و امور خیریه و متولیان موقوفات مکلفند با توجه به سوابق ثبتی موقوفات عامه‌ای را که به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت اشخاص درآمده باشد، صورت‌برداری و همراه با مستندات و دلایل به سازمان اوقاف و امور خیریه ارسال نمایند. سازمان اوقاف و امور خیریه موضوع را به کمیسیون مرکب از فقهای صاحب‌نظر که با انتخاب وزیر نظر نماینده ولی فقیه در سازمان یاد شده تشکیل می‌شود ارجاع می‌کند کمیسیون مذکور نظر خود را در مورد جواز شرعی فروش یا تبدیل رقبات اعلام می‌نماید. در صورتی که تبدیل و فروش رقبه موقوفه به نظر کمیسیون با مجوز شرعی انجام شده باشد معامله تأیید می‌شود و در غیر این صورت نظر نماینده ولی فقیه و سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه دایر بر بطلان سند فروش یا تبدیل موقوفه به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام می‌شود تا ادارات ثبت نسبت به بطلان سند در سوابق ثبتی و دفاتر مربوط ثبت و صدور سند دید به نام موقوفه اقدام نمایند.

ماده 3: پس از ابطال انتقالات بعد از وقف: اداره اوقاف و امور خیریه یا متولی با رعایت تبصره (4) ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات: آب و اراضی موقوفه، متصرف را برای تنظیم سند اجاره دعوت می‌نماید و در صورتی که متصرف ظرف سی (30) روز از تاریخ ابلاغ نظریه اوقاف برای تنظیم سند اجاره مراجعه ننماید به شرح زیر اقدام خواهند نمود:

- 1- از متصرف قبلی با رعایت حقوق مکتسب او خلع ید شده و موقوفه با در نظر گرفتن صرفه و صلاح وقف به داوطلبان دیگر اجاره داده خواهد شد.
- 2- در صورتی که در مورد میزان حقوق مکتسب قبلی بین او و اداره اوقاف و امور خیریه یا متولی اختلافی به وجود آید از طریق مراجع قضایی

تعیین تکلیف خواهد شد. دادگاه‌ها این گونه موارد را خارج از نوبت رسیدگی و به صدور حکم مبادرت می‌نمایند.

ماده 14: در مواردی که جهت مورد نظر واقف تغییر یافته باشد به صورت اصلی بازگردانده می‌شود مگر این که بازگرداندن آن به وضع اول موجب عسر و حرج و قلت درآمد و امثال آن باشد که در این صورت ابقای آن به صورت فعلی با اجازه ولی فقیه یا نماینده ایشان در سازمان اوقاف و امور خیریه بلااشکال خواهد بود.

ماده 16: مقررات این آیین‌نامه شامل موقوفات آستان قدس رضوی و حضرت معصومه و حضرت احمدبن موسی علیه‌السلام و سایر موقوفاتی که متولیان آنها منصوب از طرف ولی فقیه باشند نیز می‌شود. متولیان و امنای این موقوفات رسماً امور اجرایی را طبق ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه و این آیین‌نامه به عهده خواهند داشت.

تبصره: متولیان موقوفات یاد شده می‌توانند در تشکیل کمیسیون موضوع ماده (2) این آیین‌نامه تنها برای موقوفات تحت تولیت خود اقدام نمایند.

ماده 17: از تاریخ تصویب این آیین‌نامه کلیه مصوبات هیأت دولت که تغایر با این آیین‌نامه است ملغی می‌باشد.

تاریخ صدور: 1378/07/25

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین نامه اجرایی تبصره 3 ماده 2 قانون اصلاح مواد (147 و 148)

اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور

ماده 1: در کلیه مواردی که مستحذات و بنای تصرفی در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت‌های موضوع ماده (2) قانون اصلاح مواد (1)، (2)، (3) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1365/4/31 با انتخاب کارشناسان ثبتی و همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه و ترسیم، کروکی محل مورد تصرف، دلایل تصرف تعیین موقعیت، حدود، مساحت و شماره پلاک اصلی و فرعی و نحوه تصرفات اقدام و همراه با مشخصات کامل شناسنامه (اعم از نام، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل صدور آن) به صورت مستند از طریق ادارات به دستگاه صاحب زمین اعلام می‌نمایند تا در خصوص موارد قید نشده در بند (و) تبصره (3) ماده (2) اعلام نظر نمایند.

ماده 2: مدت زمان اعلام نظر مراجع موضوع بند (و) تبصره (3) ماده (2) قانون یاد شده حداکثر سی روز تعیین می‌شود در صورت عدم وصول پاسخ توسط مراجع مربوط هیأت، اعلام نظر خواهد کرد.

ماده 3: در کلیه موارد مقرر که جهت تعیین بهای ملک مورد تصرف به اعلام نظر کارشناس رسمی دادگستری نیاز می‌باشد، نظریه کارشناس توسط دبیرخانه هیأت، به متقاضی و دستگاه صاحب زمین اعلام می‌شود و در صورتی که طرفین نسبت به نظریه کارشناسی اعتراض داشته باشند حداکثر ظرف یک هفته کتباً به دبیرخانه هیأت اعلام می‌نمایند. در صورت عدم اعلام نظر در مهلت مقرر، دبیرخانه هیأت طبق مقررات اقدام خواهد نمود.

ماده 4: در کلیه موارد که هیأت پس از اخذ موافقت دستگاه صاحب زمین رأی به انتقال ملک به متقاضی را صادر می‌نماید بهای تعیین شده اعم از بهای تمام شده زمین یا قیمت عادلانه روز به شماره حسابی که از سوی دستگاه صاحب زمین اعلام می‌گردد واریز خواهد شد و رأی هیأت و قبض پرداختی

جهت تنظیم سند به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می‌گردد و چنانچه ظرف بیست روز پس از ثبت در دبیرخانه سازمان مزبور سند انتقال تنظیم نگردد نماینده اداره ثبت می‌تواند به قائم مقامی، سند انتقال را به نام متقاضی امضاء نماید.

ماده 5: در مواردی که دستگاه صاحب زمین با انتقال زمین موافقت نمی‌نماید مکلف است علت را مستدل به هیأت رسیدگی کننده اعلام نماید.

ماده 6: پرداخت هزینه‌های کارشناسی موضوع بند (ز) قانون اصلاح مواد (147) و (148) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب 1376 بر عهده متقاضی خواهد بود.

ماده 7: از تاریخ تصویب این آیین نامه آن قسمت از آیین نامه اجرایی مواد (147) و (148) قانون ثبت که مغایر با این آیین نامه است لغو می‌شود.

تاریخ تصویب: 1379/08/11

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها، برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی

ماده 1: اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه از نظر اجرای مقررات آن در معانی ذیل به کار می‌رود:

(الف) رودخانه: مجرای است طبیعی که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

(ب) نهر طبیعی: مجرای است که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته و دارای حوضه آبریز مشخصی نباشد.

(پ) نهر سنتی: مجرای آبی است که به وسیله اشخاص به صورت غیر مدرن احداث شده باشد.

(ت) مرداب: زمین باتلاقی، مسطح و پستی است که دارای یک یا تعدادی آبراهه باشد و معمولاً در مد بزرگ دریا زیر آب رود، همچنین اراضی پستی که در مناطق غیر ساحلی در فصول بارندگی و سیلاب غرقاب شده و معمولاً در تمام سال حالت باتلاقی داشته باشد.

(ث) برکه: اراضی پستی است که در اثر جریان سطحی و زیر زمینی آب در آنها جمع شده و باقی می‌ماند.

(ج) مسیل متروک: مجرای طبیعی است که تحت تأثیر عوامل طبیعی یا غیرطبیعی، امکان حدوث سیلاب در آن وجود نداشته باشد.

(چ) شبکه‌های آبیاری و زهکشی و کانال‌ها: مجاری مستحدثه‌ای هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی اراضی و یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شود.

(ح) بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره برگشت 25 ساله به وسیله وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود. در مناطقی که ضرورت ایجاب می‌نماید سیلاب با دوره برگشت کمتر یا بیشتر از 25 ساله

ملاک محاسبه قرار گیرد، سازمانهای آب منطقه‌ای حسب مورد با ارائه نقشه‌های مربوط و توجیحات فنی از حوزه ستادی وزارت نیرو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود. تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

خ) حریم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیین‌نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد. حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند، از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف بستر به وسیله وزارت نیرو تعیین می‌گردد.

ماده 2: شرکت‌های آب منطقه‌ای مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیله‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی موجود درحوزه فعالیت خود را با برنامه‌ریزی مشخصی و با اعزام کارشناس یا کارشناسان دیصلاح طبق مقررات این آیین‌نامه تعیین نمایند.

ماده 3: شرکت آب منطقه‌ای در هر مورد که بستر و حریم رودخانه، نهر طبیعی، مسیل، مرداب و برکه طبیعی را تعیین می‌نماید، مراتب را به طرق مقتضی به طور کتبی به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری، موضوع از طریق پخش اطلاعیه‌های محلی (برای یک نوبت) به اطلاع اشخاص ذینفع می‌رسد که بستر و حریم رودخانه، نهر (طبیعی - سنتی)، مسیل، مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص می‌توانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده به شرکت آب مربوط مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند ظرف یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه، اعتراض خود را به شرکت مربوط تسلیم و رسید دریافت دارند. چنانچه اعتراضی نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور در فوق واصل شود، شرکت آب منطقه‌ای مربوط اعتراض را به کمیسیون مرکب از دو نفر کارشناس فنی دیصلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجربترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیرعامل منصوب می‌شود، ارجاع می‌نماید.

ماده 4: کمیسیون مذکور در ماده (3) پس از وصول پرونده مورد اعتراض، گزارش کارشناس یا کارشناسان را بررسی می‌کند و در صورتی که با بستر و حریم تعیین شده موافق باشد، آن را تأیید می‌کند والا بعد از اخذ توضیحات از کارشناس یا کارشناسان ذیربط، نظر خود را به شرکت اعلام خواهد نمود. چنانچه توضیحات مذکور برای کمیسیون قانع کننده نباشد، کمیسیون می‌تواند رأساً یا به وسیله کارشناسان دیگری محل را بازدید کند و سپس نظر خود را در مورد بستر و حریم به شرکت اعلام دارد. نظر این کمیسیون قطعی و به منزله نظر وزارت نیرو است.

ماده 5: پس از اعلام نظر کمیسیون موضوع ماده (3) این آیین نامه، شرکت آب منطقه‌ای نسبت به علامت گذاری نهایی حد بستر و حریم تعیین شده به نحو مقتضی اقدام خواهد نمود و نسخه‌ای از نقشه مربوط به بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مأموران انتظامی جلوگیری خواهد کرد.

ماده 6: پس از تعیین و تشخیص میزان بستر و حریم رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی در صورتی که شرکت آب منطقه‌ای قلع و قمع اعیانی اعم از اشجار و غیر آن واقع در بستر و حریم را برای استفاده از امور مربوط به آب و برق لازم بدانند، براساس مقررات مربوط اقدام خواهد نمود.

تبصره: هرگاه اعیانی موجود در بستر و حریم به صورت کشت موقت باشد، پس از برداشت محصول مقررات ماده فوق اعمال خواهد شد.

ماده 7: کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره برداری از آب مزاحمتی ایجاد ننماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه‌ای ذیربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاوران بلا مانع است، ولی مستأجر به هیچ وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال و درخت (بجز زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد. شرکت آب منطقه‌ای ذیربط باید در اجاره نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچگونه مسؤولیتی نخواهد داشت.

تبصره: استفاده از مقررات این ماده در مورد اراضی بستر بالادست سدها شمول ندارد.

ماده 8: چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی و مسیل به صورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده می‌شود و کماکان در اختیار دولت است، برای اجرای طرحهای آب و برق قابل استفاده باشد، با حدود مشخصی از طریق وزارت نیرو به دستگاه متقاضی به صورت اجاره واگذار و نحوه آماده سازی، کناره بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.

ماده 9: چنانچه افراد یا شهرداریها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار یا مسیل یا مرداب و یا برکه طبیعی را که در مجاورت ملکی واقع است، بنمایند، شرکت آب منطقه‌ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آیین‌نامه اقدام نماید، مشروط بر اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تأیید شده باشد.

ماده 10: چنانچه امکان دیواره سازی و استفاده از اراضی مازاد بستر برای مجاوران وجود داشته باشد، شرکت آب منطقه‌ای ضمن مشخص کردن مجاوران رودخانه یا نهر یا مسیل یا مرداب یا برکه طبیعی، مشخصات دیواره و مقدار زمینهایی را که در اثر دیواره سازی حاصل می‌شود، معلوم و به مجاوران اعلام خواهد نمود تا در صورت تمایل به شرکت مراجعه و با قبول شرایط و مشخصات دیواره سازی برای اخذ اجازه مربوط اقدام نمایند. بستر واقع در پشت دیواره احدائی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است. شرکت می‌تواند پس از تأمین میزان حریم که بلافاصله بعد از دیواره احدائی شروع می‌شود، باقیمانده بستر را به سازنده دیوار یا در صورت عدم تمایل سازنده به دیگران اجاره دهد.

ماده 11: شرکتهای آب منطقه‌ای با همکاری شهرداریها و ادارات ثبت اسناد و املاک، مسیلهای متروک را شناسایی خواهند نمود. تشخیص متروک بودن مسیلهها در خارج محدوده قانونی شهرها با شرکت آب منطقه‌ای است، ولی در داخل محدوده قانونی شهرها، شرکت مزبور با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود.

در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر می‌باشد.

ماده 12: عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیله‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلا مانع است، ولی مسؤولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

ماده 13: وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی، شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیله‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است. متخلفان از این ماده طبق مقررات موضوعه تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده 14: هرگاه حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیله‌ها، مردابها، برکه‌های طبیعی و راههای اصلی و فرعی موجود تداخل نمایند، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات طرفین به طور مشترک مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

ماده 15: حریم کانالها، انهار احداثی و سنتی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر از طرف وزارت نیرو یا شرکتهای تابع آن برای هر طرف تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنها می‌باشد.

ظرفیت کانالها، انهار مستحده و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

(الف) آبدهی (دبی) بیش از 15 متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 12 تا 15 متر.

(ب) آبدهی (دبی) از 10 تا 15 متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 8 تا 12 متر.

(پ) آبدهی (دبی) از 5 تا 10 متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 6 تا 8 متر.

(ت) آبدهی (دبی) از 2 تا 5 متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 4 تا 6 متر.

(ث) آبدهی (دبی) از یکصد و پنجاه لیتر تا متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 1 تا 2 متر.

(ج) آبدهی (دبی) کمتر از یکصد و پنجاه لیتر در ثانیه: میزان حریم از هر طرف 1 متر.

الف) حریم لوله آبرسانی تا قطر پانصد میلیمتر کلاً 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

ب) حریم لوله از پانصد تا هشتصد میلیمتر کلاً 8 متر (4 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

پ) حریم لوله از هشتصد تا یکهزار و دویست میلیمتر کلاً 10 متر (5 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

ت) حریم لوله از یکهزار و دویست میلیمتر به بالا کلاً 12 متر (6 متر از هر طرف نسبت به محور لوله) در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب گردند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

تبصره 1: کانال، انهار، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

تبصره 2: در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط به فاصله (2) متر از منتهی الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود، ولی در هر حال فاصله‌ای که تأسیسات تبعی مذکور به انضمام دو متر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد، نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

تاریخ تصویب: 1383/03/06

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده 1: در اجرای این آیین‌نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده‌روستا عبارت از محدوده‌ها و حریم‌هایی می‌باشند که در طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده 2: منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (1) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح‌های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح‌های شهرک‌ها و شهرهای جدید می‌باشد.

ماده 3: کلیه مقررات این آیین‌نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم‌الاجرا است.

ماده 4: واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه‌های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری‌ها و شرکت‌های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می‌کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده 5: هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده 6: هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل‌الیه،

دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده 7: کاربریهای اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (6) این آیین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیونهای ماده (5) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359 و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداریها و سایر اعضاء و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیونها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده 8: کلیه دستگاههایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعمال دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طور کتبی در توافقنامه‌ها، صورتجلسات، ابلاغیه‌ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده 9: استعمال کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهار نظر توسط مرجع مورد استعمال را تسهیل می‌نماید، به مراجع مورد استعمال مربوط ارائه دهند.

ماده 10: مراجع مورد استعمال مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذار کننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعمال اقدام نمایند.

تبصره: در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعمال شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعمال، کسری مدارک را به دستگاه استعمال کننده اعلام نمایند.

ماده 11: سازمانهای مسکن و شهرسازی در مورد زمین‌ها و املاک واقع در محدوده شهرکها و شهرهای جدید و شهرداریها در داخل محدوده شهر، استعمال‌های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه‌های اجرایی طرحهای جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرحهای تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت

زمینه‌هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربریهای عمومی و خدماتی شهرها پیش‌بینی گردیده‌اند، براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

تبصره: در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداریهای مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده 12: هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط بر اساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاریها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرحهای هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده 13: سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها موظفند استعلامهای دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده 14: مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلامهای به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی را که می‌بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره 1: در صورت موافقت مراجع فوق‌الذکر با نقشه‌های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذیربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره 2: نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرکهای مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان

تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذریبط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرحها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهارنظر خواهند نمود.

تبصره 3: در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداریهای مذکور خواهد بود.

ماده 15: تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (8) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارائه پروانه‌های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرکها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده 16: مفاد ماده (6) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که براساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (147) و (148) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1370 و در کلیه واگذاریهای زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداریها و کمیسیونهای موضوع ماده (32) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359 و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره: نقشه تأیید شده موضوع ماده (4) آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده شهرها و شهرکها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می‌گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه‌های مذکور بعد از تفکیک می‌باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده 17: کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرکها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها،

بر خلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازه‌های غیرقانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده 18: درج شماره، تاریخ و نام صادر کننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن عمومی می‌باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هر گونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده 19: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روش‌های مقتضی به تمامی بنگاه‌های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (6) قانون، از تنظیم مبیعه نامه و نظایر آنها برای زمین‌های موضوع این قانون که فاقد نقشه‌های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

تبصره: وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین‌نامه توسط بنگاه‌های معاملات ملکی و شرکت‌های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده 20: وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین‌نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذیربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده 21: دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین‌نامه را بر عهده خواهد داشت.

تاریخ تصویب: 1386/03/02

مرجع تصویب: هیأت وزیران

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

ماده 1: در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌رود:
الف) قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374 و اصلاحیه آن مصوب 1385 که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می‌شود.

ب) محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده‌ای که براساس «قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384» به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.

پ) طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونت‌گاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

ت) اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (4) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می‌شود.

ث) کمیسیون: کمیسیون تبصره (1) ماده (1) قانون می‌باشد.

ج) کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (3) الحاقی ماده (2) قانون می‌باشد.

چ) تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

ح) افزاز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ) تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن.
 د) تغییر کاربری: هرگونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهادکشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ) مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارائه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می شود.

ر) طرحهای تملک و داراییهای سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی): طرحهایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز) طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده (2) قانون: طرحهای گردشگری و مجتمع‌های خدماتی بین راهی و طرحهایی که مورد نیاز مردم می باشد و عموم مردم بتوانند از آنها بهره‌مند شوند. (اصلاحی مورخ 86/9/18 هیأت وزیران)

س) مجوز موضوع ماده (7) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاه‌های اجرایی ذیربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

ش) مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (8) قانون: موافقتی که توسط دستگاههای ذیربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می شود.

ص) اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آبی آن در دوره طرح هادی روستا می باشد.

ماده 2: دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.

تبصره: نماینده دستگاه اجرایی ذیربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده 3: درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح موردنظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذیربط در چارچوب ماده (7) قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.

تبصره 1: درخواست دستگاههای مجری طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (طرحهای ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تبصره 2: نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام‌های مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

تبصره 3: دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارائه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

تبصره 4: جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره 5: دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده 4: در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارائه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (2) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام می نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.

تبصره: در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارائه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (2) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می گردد.

ماده 5: در مواردی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استانها در صدور مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (7) الحاقی ماده یک قانون احاله می گردد و کمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره: وزارتخانه های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذیربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهاد کشاورزی معرفی نمایند.

ماده 6: وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها، شهرکها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمانهای جهاد کشاورزی ابلاغ نماید.

ماده 7: استانداری، امور اقتصادی و دارایی و جهادکشاورزی استانها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستانها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده 8: به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی به استانها ابلاغ خواهد شد.

تبصره: تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده 9: ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرکها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره: ضوابط و حدنصاب‌های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمانهای جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده 10: مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (4) ماده (1) و تبصره (1) ماده (2) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده 11: وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (10) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده 12: به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغها، مأموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (10) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

تبصره 1: مأموران جهاد کشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهاد کشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره 2: مدیریت جهاد کشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می‌نمایند.

ماده 13: مأموران وزارت جهاد کشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره‌های (1) و (2) ماده (10) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورتجلسه، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده 14: فعالیتهای موضوع تبصره (4) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغها می‌باشد. در صورتی که مجریان فعالیتهای این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیتهای را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیرمجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می‌شود.

ماده 15: وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی

ایران و سایر مراجع ذیربط، موظفند در اجرای قانون همکاری‌های لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.

ماده 16: نحوه و چگونگی پرداخت حق‌الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون‌ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می‌گردد.

ماده 17: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (4) اصلاحی قانون، ردیف‌های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (80%) و بیست درصد (20%) در بودجه سنواتی دستگاه‌های یاد شده منظور نماید.

ماده 18: آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب‌نامه‌های شماره 13105/ت/15398-هـ مورخ 74/11/1 و شماره 20/128637/ت/16584-هـ مورخ 75/12/28 و اصلاحیه‌های بعدی آن لغو و این آیین‌نامه جایگزین آنها می‌گردد.

تاریخ تصویب: 1387/09/24

مرجع تصویب: هیأت وزیران

از اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن

فصل دوم: موضوع فعالیت و وظایف سازمان

ماده 6: موضوع فعالیت سازمان به این شرح است:

1- اجرای امور و وظایف مندرج در قوانین و مقررات مربوط در خصوص زمین و مسکن در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها در راستای حفظ حقوق و نمایندگی و اعمال مالکیت دولت نسبت به زمین‌های موات، دولتی، اراضی و مراتع ملی، حریم و مستحدث و ساحلی، اراضی و باغ‌ها و مستغلات خالصه و عرصه اعیان احداثی در زمین‌های خالصه، شهرک‌ها و مجتمع‌های نیمه تمام متوقف و دیگر اراضی و املاکی که اجرای امور آنها در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها به سازمان مسکن، سازمان زمین شهری و سازمان ملی زمین و مسکن محول شده و انجام سایر وظایف اجرایی که به موجب قوانین و مقررات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته یا می‌گیرد در چارچوب سیاست‌های دولت و قوانین و مقررات مربوط.

2- ارائه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های میان‌مدت و کوتاه‌مدت، ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های لازم مرتبط با اهداف و موضوع‌های فعالیت و وظایف سازمان به وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سیر مراحل تصویب در مراجع ذیصلاح.

3- اجرای برنامه‌های حمایتی تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، ایجاد مجتمع‌های مسکونی و شهرک‌ها، سرمایه‌گذاری و مشارکت در امر تأمین مسکن در محدوده شهرها و شهرک‌ها براساس سیاست‌های ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

4- الگوسازی در زمینه‌های طراحی شهری، طراحی و اجرای واحدهای مسکونی و جزییات شهری از طریق اجرای طرح‌ها و پروژه‌های ویژه، با هماهنگی حوزه‌های تخصصی در داخل وزارت مسکن و شهرسازی.

- 5- واگذاری اراضی، املاک و مستحقات ملکی مورد تصدی به عنوان معوض یا در قبال مطالبات اشخاص از سازمان از طریق مصالحه، تهاتر، معاوضه، فروش و اجاره دادن اراضی، املاک، مستحقات ملکی مورد تصدی با رعایت مقررات مربوط و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه عمران.
- 6- تملیک و تملک، خرید توافقی، اجاره کردن، تهاتر، معاوضه اراضی و املاک با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- 7- اعمال تصدی حقوق مالکیت نسبت به اراضی و املاک دولتی در اختیار به نمایندگی از دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) از قبیل شناسایی، حفاظت و نظارت، نقشه‌برداری، تجمیع، تفکیک و افراز آنها و طرح تعقیب و دفاع از دعاوی مربوط براساس سیاست‌های ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- 8- جلب، هدایت و تجهیز منابع مردمی و غیردولتی و همچنین اخذ کمک‌های دولتی از طریق مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی، حمایت از تشکیل شرکت‌های سهامی عام و نظایر آن، انتشار اوراق مشارکت، تحصیل وام از مؤسسه‌های اعتباری و پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- 9- برنامه‌ریزی و ایجاد زمینه برای استفاده از خدمات و منابع مالی مؤسسه‌ها و شرکت‌های خارجی برای فعالان امر مسکن در کشور و در صورت لزوم عقد قرارداد برای استفاده از خدمات و منابع آنها برای سازمان با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- 10- ارائه خدمات فنی و مهندسی و دانش استفاده از فناوری‌های نوین در تولید مصالح، قطعات ساختمانی و ساخت در اجرا و عملیاتی کردن برنامه‌ها و طرح‌های تأمین مسکن کشور.
- 11- تنظیم امور مربوط به واگذاری کارخانه‌های خانه‌سازی به بخش خصوصی یا غیردولتی با اعمال برنامه‌ها و سیاست‌های تشویقی و حمایتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- 12- حمایت، تشویق، ترغیب و هدایت بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در جهت تأسیس، ایجاد و بازسازی کارخانه‌های خانه‌سازی یا قطعات و مصالح ساختمانی و همچنین اصلاح یا تغییر خط تولید کارخانه‌ها به منظور افزایش سرعت، کیفیت و تولید صنعتی مسکن.

- 13- طراحی، احداث، خرید، اجاره کردن، تعمیر و نگهداری، تخریب و نوسازی، اجاره دادن و اداره خانه‌های سازمانی در حدود قوانین و مقررات مربوط و اعتباراتی که به این منظور در اختیار سازمان قرار می‌گیرد.
- 14- حمایت از فعالیت‌های بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند، کوچک‌سازی، انبوه‌سازی از طریق واگذاری زمین، ایجاد تسهیلات، تخفیفات، ارائه کمک‌های فنی براساس سیاست‌های ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی.
- 15- حمایت از تحقیقات، فعالیت‌های علمی، توسعه منابع انسانی و سایر عوامل مؤثر در بهبود مدیریت امور مرتبط با اهداف سازمان.
- 16- تضمین لازم برای خرید تولیدات و واحدهای مسکونی احداثی توسط بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در چارچوب سیاست‌های ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و مقدمات مالی سازمان.
- 17- گردآوری اطلاعات، ایجاد نظام‌های اطلاعاتی مرتبط با نیازهای سازمان و تشکیل بانک‌ها و پایگاه‌های اطلاعاتی در زمینه‌های زمین و مسکن، روش‌های ساخت، قطعات و مصالح ساختمانی و سایر وظایف سازمان.
- 18- انجام مطالعات کاربردی مرتبط با وظایف سازمان.
- 19- هماهنگی با مراجع و دستگاه‌های ذیربط در مورد تهیه برنامه‌های اجرایی زمین و مسکن و امور شهرسازی و معماری.



فصل سوم

آراء وحدت رویه

تاریخ صدور: 1371/11/17

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

محدود نمودن حق مالکانه افراد که املاک آنها در طرحهای عمومی قرار دارد فاقد وجاهت قانونی است

شاکي: آقای ... و آقای ...

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه جلسه مورخ 1371/6/16 شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران

مقدمه: شکات در دادخواستهای تقدیمی اعلام داشته‌اند، تبصره یک ماده واحده قانون تعیین تکلیف املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1367/9/2 که مقرر داشته است «در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب حداقل 10 سال بعد موکول شده باشد مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث بنا و تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از 10 سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارند» ملاحظه می‌فرمایید قانون مذکور برای مالک و بهره‌مندی از کلیه حقوق مالکانه اعم از فروش و یا افزایش بنا و غیره هیچ‌گونه مشکل و محدودیتی وضع ننموده ولی فراز (2) مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری که حداکثر زیربنا را برای مالک 150 مترمربع و تبصره 2 مصوبه که تاریخ تملک مالک و متقاضی پروانه ساختمان را قبل از 1367/9/29 وضع نموده با ماهیت و روح قانون و مخصوصاً بهره‌مندی مالک از کلیه حقوق مالکانه اعم از فروش و یا افزایش بنا که در متن ماده واحده آورده مغایر و عملاً مالک را از بهره‌مندی از کلیه حقوق مالکانه محروم می‌نماید. استدعا می‌شود با عنایت به اینکه بند 2 از ماده 2 قانون تشکیل شورای عالی شهرسازی و معماری حق اظهارنظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری را دارد و نه حق تصویب و وضع قانون و مقررات نسبت به ابطال مصوبه مذکور اقدام لازم معمول فرمایند.

1- مدیرکل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 230/28009 مورخ 1378/12/7 اعلام داشته‌اند، درخواست ابطال مصوبه جلسه مورخ 1371/6/16 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بنا به دلایل مرقوم ذیل درخواست فوق مردود می‌باشد، عبارت «کلیه حقوق مالکانه» در تبصره یک قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها موجب نقض یا تغییر کاربری املاک نبوده و مالک مختار به احداث، تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره با ملحوظ داشتن کاربری مصوب طرح هادی، جامع یا تفضیلی شهر می‌باشد. عبارت «هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق ملاطبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد». نیز موید همین مطلب است. یعنی بر فرض استفاده از حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و... توسط مالک کاربری ملک کماکان به قوت خود باقی است و دستگاه اجرائی ذیربط اختیار اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن را خواه قبل از ده سال و خواه بعد از ده سال دارد. مع‌الوصف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به موجب اختیار بند 2 ذیل ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 و به منظور رعایت حال مالکین بالانحص اشخاصی که قصد استفاده از املاک خود جهت احداث سرپناه را دارند، ضابطه‌ای تسهیل کننده مازاد بر اختیاراتی که قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها، برای مالکین در نظر داشته است مطابق بند 2 ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1371/6/16 اعلام می‌دارد.

2- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف مدت 18 ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و بعد از ده سال، با انقضای مدت 18 ماه مقرر در قانون در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی برارعیات ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا 150 متر مربع در کل زیربنا داده می‌شود» و به منظور سلب امکان سوء استفاده و سود جوئی افرادی که به موجب فروشنامه‌های عادی یا مشاعی بعد از تاریخ تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها

سعی در استفاده از مزایای بند 2 فوق الذکر را دارند. در تبصره 2 بند 2 ضوابط مصوب 1371/6/16 اعلام می‌دارد در صورت تعدد مالکین مشاع براساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (1367/9/29) به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر 150 متر مربع اجازه داده می‌شود، مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود، بدیهی است که به رسمیت شناختن مالکیت‌های مشاعی بعد از تاریخ فوق موجب نقض غرض را تعیین کاربری برای اراضی یکپارچه بوده و امکان تملک و اجرای طرح توسط دستگاه‌های اجرائی ذیربط را باخطر و صعوبت مواجه می‌سازد.

همانگونه که ملاحظه می‌فرمایید کلیه ضوابط مندرج در مصوبه 1371/6/16 در راستای وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی و برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم بوده و مصوبه مذکور تناقضی با روح قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری نداشته است، علیهذا با عنایت به موارد معنونه فوق‌الذکر درخواست مطروحه فاقد وجهت قانون بوده، رد آن از محضر اعضای هیأت عمومی مورد استدعا است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسا شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

تحدید دایره اعمال حقوق مالکانه اشخاص و کاهش قلمرو آن بدون تمسک به حکم قانونگذار جواز قانونی ندارد، بنابر این مصوبه مورخ 1371/6/16 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که استفاده از حقوق مالکانه اشخاص را در اجرای قانون تعیین تکلیف املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1367/9/29 مقید و محدود به 150 متر مربع کرده است خلاف قانون و خارج از حدود صلاحیت شورای عالی مذکور تشخیص

می‌گردد و مصوبه مذکور مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

تاریخ صدور: 1373/04/25

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

راجع به قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری

شاکي: آقای ...

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آرا صادره از هیأت تجدید نظر و شعبه

14 دیوان عدالت اداری

مقدمه:

الف) شعبه یازدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه 72/46 موضوع شکایت آقای عبدالحمید مجدی به طرفیت شهرداری اهواز به خواسته الزام شهرداری اهواز به اجرای قوانین و مقررات معتبر در مورد پرداخت حق کسب و پیشه طی نامه شماره 1372/03/25-236 چنین رأی صادر نموده است:

نظر به اینکه مطابق ماده 12 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای ... کلیه قوانین و مقررات که تا این تاریخ نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد و از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر می‌باشد و نیز مطابق تبصره 7 ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها از تاریخ تصویب لازم الاجرا شده این قانون ماده 4 و آن قسمت از ماده 5 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و ... که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو گردیده است فلذا اقدام شهرداری اهواز مطابق مقررات قانون بازسازی و عمران شهری سال 47 در مورد شکایت و جاهت قانونی نداشته، بنا به مراتب شکایت نامبردگان وارد تشخیص می‌شود و حکم بر الزام سازمان طرف شکایت به رعایت قوانین و مقررات جدید و معتبر در خصوص حق کسب و پیشه شکایت صادر و اعلام می‌گردد، این رأی تا ده روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر شکلی می‌باشد. هیأت تجدید نظر دیوان در رسیدگی به تقاضای تجدید نظر شهرداری اهواز نسبت به دادنامه شماره 72/3/25-236

صادر از شعبه یازدهم در پرونده کلاسه 72/46 طی دادنامه شماره 307-72/9/3 چنین رأی صادر نموده است:

باتوجه به مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب 58/11/17 شورای انقلاب اسلامی در باب تعیین قیمت اراضی و املاک و حقوق متعلق به آنها از جمله حق کسب و تجارت و فسخ مقررات مغایر از جمله مقررات قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347 به شرح مندرج در ماده 12 لایحه قانونی مذکور و این که تبصره 7 ماده واحده قانون نحوه تقویم و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها منحصراً در مقام الغا مواد 4 و 5 لایحه قانونی مصوب 58/11/17 از لحاظ قیمت عادلانه انشا شده و نافی اعتبار مادتين اخيرالذکر از حيث ترتيب تعيين ميزان حق کسب و پیشه و تجارت نیست. لذا دادنامه شماره 236-72/3/25 صادره از شعبه یازدهم دیوان عدالت اداری، فسخ و حکم به تایید ادعای شاکیان در حد و قوت و اعتبار لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب 58/11/17 شورای انقلاب اسلامی در قضیه مطروحه صادر می شود.

ب) شعبه چهاردهم در رسیدگی به پرونده کلاسه 72/901 موضوع شکایت آقای عبدالحمید مجدی به طرفیت شهرداری منطقه یک اهواز به رعایت قوانین و مقررات مؤخر بر قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347 از جهت پرداخت حق کسب و پیشه طی دادنامه شماره 1445-22/7/72 چنین رأی صادر نموده است: با توجه به مقررات قانون نحوه تقویم ابنیه و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب 1370 و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک و قانون نوسازی و عمران شهری و آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه در ارتباط با شکایت و خواسته شاکی دایر بر امتناع شهرداری از اجرای قوانین و مقررات مؤخر بر مقررات قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 58/11/17 شورای انقلاب و مصوب آذرماه 1370 و الزام شهرداری منطقه یک اهواز به رعایت دو فقره لوایح قانونی مزبور در مورد پرداخت حق کسب و پیشه شکات تخلفی از قوانین و مقررات و یا مخالفت با آنها مشهود نیست و بنا به مراتب فوق شکایت شاکی غیر وارد تشخیص و حکم به رد آن به شرح و به جهات فوق صادر و اعلام می گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و

پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رای هیأت عمومی

در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358/11/17 شورای انقلاب اسلامی نحوه تعیین بهای اراضی و املاک و حقوق متعلق به آنها از جمله حق کسب و پیشه موضوع تبصره 3 ماده 5 لایحه قانونی مذکور از طریق توافق یا کارشناسی مشخص شده و به شرح ماده 12 آن لایحه قانونی مقررات مغایر نسخ گردیده است. و چون مقررات قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب 1370/8/28 مجلس شورای اسلامی هم نسخ لایحه قانونی مصوب 58/11/17 شورای انقلاب از حیث ترتیب تعیین حق کسب و پیشه نمی‌باشد، دادنامه شماره 307 مورخ 72/9/3 هیأت تجدیدنظر در این خصوص موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود، این رأی به استناد قسمت آخر ماده 20 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 1360/11/4 برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

تاریخ صدور: 1373/07/16

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

الزام به وقف 5 تا 10 درصد از اراضی از سوی متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری

طرف شکایت:

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه طرح جامع شهر تبریز مبنی بر وقف نمودن 5 تا 10% از زمین متقاضی تفکیک زمین به شهرداری به شرح منعکس در صفحات 30 و 31 دفترچه طرح جامع شهر تبریز مصوب 1349/7/25.

مقدمه:

شاکای طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است: در دفترچه جامع شهر تبریز مصوب 1349/7/25 صفحات 30 و 31 چنین مقرر شده است: «کمیسیون تفکیک اراضی بایستی مالک زمین مورد تفکیک را مکلف نماید که علاوه بر خیابانها و جاده‌های مورد احتیاج 5 تا 10% از زمین خود را برای فضای باز و یا تأسیسات دیگر مورد استفاده عامه به شهرداری وقف نماید. زمینی که از طرف مالک به شهرداری داده می‌شود باید برای ایجاد پارک و سایر تأسیسات عمومی مناسب باشد»، با توجه به این که کمیسیونهای مربوط به تنظیم طرح جامع شهرها قانوناً و شرعاً حق ندارند که متقاضیان تفکیک املاک را مکلف نمایند 5 تا 10% زمین خود را به شهرداری وقف نمایند. مصوبه طرح جامع شهر تبریز خارج از حدود وظایف و اختیارات کمیسیون مربوطه بوده و همانطور که در دادنامه شماره 186- 1371/8/30 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آمده است مسئولیت قانونی کمیسیون موضوع ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در محدوده تعریف طرح تفصیلی است مورد شکایت خارج از حدود اختیارات بوده و تقاضای ابطال آن را دارد. شهردار تبریز در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 59,30116- 1372/10/9 اعلام داشته‌اند شهرداری تأسیسی عمومی و متعلق به عموم مردم یک شهر است و عمده وظایف و تکالیف و تعهدات شهرداری ارائه خدمات عمومی به

شهروندان و تأمین نظم و نسق ساخت و ساز در محدوده شهر و حوزه استحفاظی و احداث میادین و شوارع و خیابانها و پارکها و فضای سبز و غیر آن است، شاکی فراموش می‌کند با صدور مجوز تفکیک از شهرداری و انجام عمل تفکیک، قیمت متراژ ملک و قطعات ده‌ها برابر به سود مالک و متقاضی تفکیک افزایش پیدا می‌کند و کسی که یکباره در اثر تفکیک ملک خود از چند ده برابر شدن قیمت ملک خود متمتع می‌شود کجای این غیر منصفانه و خلاف قانون است که 5 تا 10 درصد همان ملک را به نفع حقوق عمومی و شهروندان به شهرداری وقف نماید، عوارض و سهم تفکیک به میزان 5 تا 10 درصدی که برای شهرداری منظور شده مجموعاً من حیث المجموع قسمتی از نیرویی است که شهرداری را برای ایفاء عهد و انجام تکلیف عمومی معهود در قبال شهروندان قادر می‌سازد. با عرض مراتب تقاضای رد دادخواست و ادعای شاکی را می‌نماید.

جلسه هیأت عمومی

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی‌پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی وحدت رویه

به موجب ماده یک قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351/12/22 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به منظور ایجاد هماهنگی در تدارک محیط زیست بهتر برای مردم همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روشهای نوین علمی و فنی در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی مقتضیات محلی تأسیس گردیده و در ماده 2 قانون مذکور مسئولیت‌های شورای مزبور تعیین شده و از جمله بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی در شمار وظایف آن مرجع قرار گرفته است که وضع قاعده خاص متضمن الزام متقاضیان تفکیک و افزاز اراضی به واگذاری 5 تا 10% از اراضی خود به شهرداری به صورت وقف جهت تأمین تأسیسات عمومی از مصادیق

اهداف و وظایف و اختیارات قانونی آن شورا نمی باشد، مضافاً این که تأمین تأسیسات عمومی به حکم قوانین مربوط با تملک اراضی مورد نیاز از طریق اسباب مملک قانونی تجویز گردیده است و سلب مالکیت مشروع اشخاص برای رفع نیازمندیهای عمومی بدون تمسک به قانون و یا جلب رضایت مالک خلاف قوانین موضوعه در باب اصل تسلیط در این زمینه می باشد بنا به جهت فوق الذکر آن قسمت از دفترچه طرح جامع شهر تبریز مصوب 1349/7/25 مبنی بر الزام متقاضیانی تفکیک و افزاز اراضی شهری به وقف نمودن 5 تا 10% از اراضی خود به نفع شهرداری جهت تأمین تأسیسات عمومی شهری مخالف قانون و خارج از حدود اختیار شورای مذکور تشخیص داده می شود و مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 1360/11/4 ابطال می گردد.

تاریخ صدور: 1374/07/15

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

حریم فضای اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها قبلاً توسط دیوان ابطال گردیده است

طرف شکایت: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - وزارت مسکن و شهرسازی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه جلسه مورخ 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. «حریم فضای سبز بزرگراه‌ها و معابر درجه 1 و 2 شهر تهران».

مقدمه:

شکایت به شرح دادخواست‌های تقدیمی اعلام داشته‌اند: شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه 69/2/17 ضوابطی را تعیین نموده بود مبنی بر اینکه طرفین کلیه اتوبانها و بزرگراهها و معابر درجه یک و دو به عمق حداقل 10 متر و تا انتهای محدوده ملکی و حداکثر 30 متر به کاربری فضای سبز عمومی شهری اختصاص یابد.

این مصوبه به دلایل این که خارج از حدود اختیارات قوه مجریه و مغایر با اختیارات مصرحه در قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 22 اسفند 1351 با اصلاحیه‌های بعد و قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب 16 تیر 1353 و اصلاحیه‌های بعدی به موجب دادنامه شماره 70 در پرونده کلاسه 67/69 هیأت عمومی محترم دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آن صادر گردیده است سپس کمیسیون ماده 5 شورای عالی شهرسازی و معماری (تهران) براساس و به استناد مصوبه مذکور ابطال شده ضوابطی را به موجب بند 2 صورتجلسه شماره 69/6/18-159 کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه 71/3/4 مصوبات کمیسیون ماده پنج تهران در قالب بند 2 صورت جلسه شماره 159 را تصویب می‌نماید.

مصوبه مذکور به دلایل زیر بر خلاف کلیه قوانین مربوطه مملکتی و مقررات شرع مقدس اسلام و فاقد هرگونه وجهت قانونی است.

اولاً: موضوع مصوبه همان ضوابط تعیین شده فضای سبز کنار اتوبانها می باشد که قبلاً به موجب دادنامه مذکور هیأت عمومی دیوان ابطال گردیده و اجرا ننمودن آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اجرا ننمودن مفاد قانون می باشد.

ثانیاً: به موجب بند 2 ماده 2 قانون تشکیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شورای عالی شهرسازی و معماری حق اظهارنظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری را دارند نه حق تصویب و وضع مقررات را.

ثالثاً: در نتیجه اجرای مصوبه مورد شکایت هر مالکی که قصد ساخت زمین خود یا تجدید نظر بنا یا تفکیک داشته باشد ناچار تا عمق 30 متر پلاک خود را برای فضای سبز شهر مجاناً و بلاعوض اختصاص دهد.

مصوبه مذکور با اصول 4، 22، 47 و 58 قانون اساسی مغایرت دارد و با مواد 30، 31 و 38 قانون مدنی نیز در تعارض است.

رابعاً: تبصره 5 بند 2 صورت جلسه شماره 69/6/18-159 کمیسیون ماده 5 تهران که تأمین معوض عرصه و املاک مشمول مصوبه را به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار داده است در مصوبه مورخ 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری حذف گردیده است و تا کنون هم نه وزارت مسکن و شهرسازی و نه شهرداریها هیچ گونه اقدامی جهت تأمین معوض یا حقوق مالکین ننموده اند با عنایت به مراتب درخواست ابطال مصوبه مورخ 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را دارد.

مدیرکل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه های شماره 73/2/4-230/817 و 51/11260 مورخ 72/10/27 اعلام داشته اند شاکی به استناد دادنامه شماره 70 پرونده 67/69 هیأت عمومی دیوان عدالت اداریه مصوبه 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را مورد اعتراض شکایت قرار داده و اظهار داشته این مصوبه ضوابطی است که در جلسه 69/2/17 شورای مذکور به تصویب رسیده و به وسیله دادنامه یاد شده اثر قانونی خود را از دست داده است در حالی که شورای عالی موصوف در تاریخ 71/2/4 با لحاظ رأی هیأت عمومی دیوان

عدالت اداری و با تعدیل و تطبیق موردنظر مصوبه این تاریخ را تنظیم و تصویب نموده‌اند و به عبارت دیگر اولاً با توجه به بندهای دوم و سوم و چهارم ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوبه اسفندماه 1351 اظهارنظر و تصویب مقررات مربوط به طرحهای جامع شهرسازی منطقه بندی و نحوه استفاده از زمین و تعیین مناطق صنعتی و بازرگانی و اداری مسکونی تأسیسات عمومی فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی و تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه‌های شهرداری که جز وظایف این شورا قرار داده شده و مصوبه جلسه 71/3/4 با مراتب بالا توافق داشته و به تصویب رسیده است. ثانیاً مصوبه مذکور برای قسمتی از اراضی طرفین اتوبانها یا معابر درجه یک و دو شهر تهران از شهرهای موردنظر برای کاربری فضای سبز عمومی در نظر گرفته شده و این امر به مالکیت اشخاص که مورد نظر آقای شاکتی است لطمه‌ای وارد نمی‌نماید. زیرا اگر شهرداریها طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوبه 67/8/29 و براساس قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداریها مصوب 70/8/28 به خرید و تملک اراضی مربوطه و تبدیل به فضای سبز مبادرت نمایند ذویالمنافع از کلیه حقوق مالکانه خود با رعایت کاربری ملک برخوردار می‌باشند بنا علی ذلک نظر به اینکه مصوبه 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موافق با اختیارات محصله قانونی تهیه و تصویب شده است و شکوائیه مورد بحث محمل قانونی ندارد رد این شکایت مورد استدعا می‌باشد. دبیر محترم شورای نگهبان طی نامه 6748-73/11/1 در خصوص ادعای مغایرت مصوبه مورد شکایت با موازین شرعی اعلام داشته‌اند:

نامه شماره 73/5/1-24/73 مبنی بر خلاف شرع بودن مصوبه مورخ 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه 73/10/28 فقهای شورای نگهبان مطرح شد و خلاف موازین شرع تشخیص داده نشد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور رؤسای شعب تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مصوبه جلسه مورخ 71/3/4 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تصویب بند 2 صورت جلسه شماره 159 مورخ 69/6/18 کمیسیون ماده 5

شورای مزبور راجع به تأمین و اختصاص فضای سبز در جلسه مورخ 73/10/28 فقهای شورای نگهبان مطرح و خلاف موازین شرع تشخیص داده نشده است.

با عنایت به بندهای 2، 3 و 4 ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مفاد دادنامه شماره 74/7/15-116 صادره در پرونده کلاسه 3/73 دیوان عدالت اداری مغایر قانون تشخیص داده نشد.

تاریخ صدور: 1375/06/04

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک خلاف اصل تسلیط و قوانین است

شاکي:

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بندهای سوم از بخش دوم و پنجم از بخش سوم دستورالعمل آماده سازی اراضی متعلق به نهادها، ارگانها، تعاونیها و اشخاص حقیقی و حقوقی در کلیه شهرها و شهرکهای کشور.

مقدمه:

شاکي در دادخواست تقدیمی اعلام داشته‌اند: شهرداری ساری ایضاً کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری استان مازندران به عنوان پیش شرط برای موافقت نمودن با تفکیک و کاربری یک قطعه زمین ابتدایی این تعاونی علاوه بر تعهد واگذاری 25% از ملک موصوف مستنداً به بند (5) بخش دوم این دستورالعمل به وسیله زمین شهری و از رقبه موصوف شهرداری ساری نیز به استناد بند سوم از بخش دوم دستورالعمل فوق‌الذکر مبادرت به اخذ تعهد واگذاری چهار هزار متر مربع نموده است. نظر به اینکه اولاً دو بند مارالذکر با هیچ یک از مواد قانونی و مقررات موضوعه منطبق نبوده و فاقد و جاهت قانونی است. ثانیاً بر خلاف قاعده تسلیط و شرع می‌باشد. علیهذا با التفات به مراتب فوق استدعا داریم نسبت به ابطال بندهای فوق‌الوصف حکم شایسته را صادر فرمایند.

مدیرکل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 230/12611 - 1373/7/18 اعلام داشته‌اند:

1- بند پنجم بخش سوم دستورالعمل مورد شکایت در مدت اعتبار ماده 9 قانون زمین شهری مصوب شهریور ماه 66 به تجویز تبصره‌های یک و 9 ماده مذکور به تصویب رسیده بود، با انقضای مهلت اعتبار ماده یاد شده بند مزبور به شرح بخشنامه شماره 1/1456 - 1372/3/12 وزیر محترم وقت وزارت مسکن

و شهرسازی از تاریخ انقضاء مهلت اعتبار ماده 9 قانون زمین شهری، موضوعاً منتفی اعلام گردیده، و در حال حاضر قابلیت اجراء ندارد تا درخواست ابطال آن قابلیت طرح داشته باشد. هیأت عمومی محترم دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره 106-105 مورخ 1372/6/20 صادره در پرونده‌های کلاسه 148/69 و 96/70 شکایت شکات دیگر راجع به ابطال بند مزبور را به لحاظ انتفاء موضوع قابل طرح و رسیدگی ندانسته است، رد شکایت شاکی نسبت به بند مرقوم به لحاظ منتفی شدن موضوع مورد تقاضاست.

2- به شرح مواد 14 و 15 قانون زمین شهری مصوب شهریور ماه 1366 تفکیک زمینهای شهری موکول به رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی است.

بند سوم بخش دوم دستورالعمل مورد شکایت به تجویز مورد مذکور و مواد مربوط به آماده سازی پیش بینی شده، در آئین نامه اجرائی قانون مزبور تنظیم شده و خارج از حدود اختیارات وزارت مسکن و شهرسازی و مخالف قانون نمی باشد.

ضوابط و مقررات شهرسازی ایجاب می نماید به هنگام آماده سازی زمینهای بزرگ شهری جهت احداث مسکن و یا عرضه و واگذاری قطعات تفکیکی به دیگران برای احداث ساختمان علاوه بر معابر قسمتی از زمین برای امور آموزشی و خدماتی متناسب با طرح و مساحت زمین تخصیص داده شود و واحدهای آموزشی و خدماتی هم احداث و مورد استفاده ساکنین قرار گیرد. نظر به اینکه مالکین زمینهای مذکور حاضر به احداث ساختمانهای آموزشی و خدماتی نمی باشند و ناچار دولت و شهرداری حسب مورد بایستی اقدام به ایجاد تأسیسات متناسب آموزشی و خدماتی برای استفاده ساکنین واحدهای مسکونی بنمایند، واگذاری زمینهای آموزشی و خدماتی به دولت و شهرداریها امری ضروری و لازمه شهرسازی است، لذا رد شکایت شاکی در این مورد نیز مورد تقاضاست.

فقهای محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای شاکی مبنی بر خلاف شرع بودن دستورالعمل مورد شکایت طی نامه شماره 840 - 1374/10/13 و 75/21/0569 - 1375/3/26 اعلام داشته اند: عطف بنا به شماره 159/72 - 1374/5/29 موضوع ادعای خلاف شرع بودن بند (3) بخش دوم و بند (5) بخش سوم دستورالعمل آماده سازی اراضی متعلق به نهادها، ارگانها، تعاونیها و

اشخاص حقیقی و حقوقی در کلیه شهرها و شهرکهای کشور در جلسه مورخ 1374/10/13 فقهای شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر آقایان فقهاء بدین شرح اعلام می‌گردد: «در صورتی که دریافت وجه در مورد سئوال فقط به موجب دستورالعمل و آئین نامه انجام گیرد، نه به موجب قانون با موازین شرعی مغایر است».

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در تاریخ فوق به ریاست حجه الاسلام و المسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی تعیین و اعلام می‌گردد.

رای هیأت

نظر به اینکه الزام متقاضیان تفکیک به دادن تعهد در خصوص واگذاری رایگان قسمتی از اراضی ملکی خود به منظور تأمین فضای آموزشی و خدماتی و غیره خلاف اصل مالکیت و قوانین مربوط به آن و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی است، لذا بند 3 بخش دوم از دستورالعمل آماده سازی اراضی متعلق به نهادها مستنداً به ذیل ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

تاریخ صدور: 1376/10/13

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

عدم استفاده از ماده واحده قانون تغییر

مواد 9 و 12 قانون زمین شهری

شاکي:

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره از شعبه چهارم در پرونده کلاسه

954/73-852/73

مقدمه:

رئیس شعبه چهارم دیوان عدالت اداری طی نامه تقدیمی به ریاست کل دیوان عدالت اداری اعلام داشته‌اند، در پرونده کلاسه 954/73 و 852/73 بانو اقدس ... به طرفیت سازمان زمین شهری اسلامشهر و شهرداری اسلامشهر با عنوان اعتراض به تملک پلاک‌های ثبتی 42/339 و 39/420 اقامه دعوی نموده و تقاضای رسیدگی و صدور حکم مقتضی مبنی بر ابطال تصمیمات و اقدامات سازمان زمین شهری اسلامشهر را در خصوص تملک پلاک‌های مرقوم و نیز ابطال اسناد پلاک‌های مذکور و خلع ید نسبت به 5 دانگ سهم خود و جبران وارد را نموده است.

شعبه دیوان در خصوص قسمت اول از دعوی مطروحه و به شرح دادنامه شماره 396-395 مورخ 75/4/9 مستنداً به واحده قانون تفسیر مواد 9 و 12 قانون اراضی شهری مصوب 1376 مجمع تشخیص مصلحت نظام حکم به رد دعوی شکایه صادر نموده است.

از آنجایی که ماده واحده قانونی مرقوم فقط اقدامات دولت را در مورد کلیه زمین‌هایی که در اجرای ماده 9 قانون اراضی شهری مصوب 1360 مجلس شورای اسلامی تملک، واگذار یا تعهد شده از زمان اجرای قانون مذکور و تا پایان مهلت قانون معتبر شناخته و اقدامات شهرداری‌ها در مورد تملک املاک مردم و اشخاص مشمول ماده واحده قانون مارالذکر نمی‌باشد. بنا به مراتب دادنامه صادره در مورد اقدامات شهرداری اسلامشهر که بدون توجه به مراتب فوق صادر شده است ناشی از اعتبار به نظر می‌رسد.

15، 18 و 19 قانون دیوان عدالت اداری اعلام و اتخاذ تصمیم شایسته مورد استدعاست.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت ... موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

نظر به اینکه ماده واحده قانون تفسیر مواد 9 و 12 قانون اراضی شهری مصوب 1367/1/16 مجمع تشخیص مصلحت نظام منحصراً مصرح در تنفیذ و تأیید اعتبار اقدامات دولت در زمینه تملک و واگذاری اراضی موات و دایر و بایر شهری در مدت اعتبار قانون مذکور است و با این وصف تسری آن به شهرداریها جواز قانونی ندارد. بنابراین دادنامه‌های شماره 395-396 مورخ 75/4/9 در پرونده‌های 852/73-954/73 در قسمت مربوط به شمول ماده واحده مزبور به شهرداری به استناد تبصره‌های الحاقی به ماده 18 قانون دیوان عدالت اداری نقض می شود و رسیدگی مجدد به شعبه دوم دیوان احاله می گردد.

تاریخ صدور: 1378/02/18

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت

ورود به محدوده و استفاده از مزایای آن منوط به تامین اراضی مورد نیاز برای کاربری‌های عمومی است

شاک: شرکت تعاونی مسکن عقاب، شرکت تعاونی مسکن ایزدیار، شرکت تعاونی مسکن 12 فروردین (پرسنل نیروی انتظامی)، شرکت تعاونی مسکن پرسنل هوانیروز، اتحادیه تعاونی‌های مسکن سپاه پاسداران استان تهران.
موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند یک مصوبه مورخ 1369/10/3 شورای عالی شهرسازی و معماری.
مقدمه:

شکات طی دادخواست‌های تقدیمی اعلام داشته‌اند به موجب تبصره 4 ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 1367/8/29 مجلس شورای اسلامی مراجع قانونی می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه عمران شهر حداکثر تا 20 درصد اراضی آنها را برای تأمین اراضی عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع آن قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت دارند مصوب 1369/10/3 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برخلاف قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها و به خصوص بر خلاف نص صریح تبصره 4 ذیل ماده آن قانون میزان حداکثر تا 20 درصد قانون مزبور را به 70 درصد به صورت بلاعوض تبدیل که نه تنها خود 20 درصد در قانون به صورت قطعی بیان نشده (یعنی از یک درصد تا بیست درصد) بلکه اساساً 50 درصد اضافه شده به آن در مصوبه مورد اعتراض فاقد مبنای قانونی است. با این شرح که بجای برآورد دقیق میزان سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی برای سهولت کار شورای عالی شهرسازی و معماری به صوری که یکنواخت 50 درصد را برای این منظور تعیین و تا 20 درصد موضوع تبصره 2 را هم به میزان 20 درصد ثابت نموده و بدین وسیله

میزان 70 درصد را از مجموع دو رقم به صورت بلاعوض تعیین و جهت اجرا به شهرداری ابلاغ شده است و با این ترتیب مالکین اراضی مورد نظر قانون را از استفاده مطلوب از املاک و حقوق مالکیت خود محروم ساخته است. قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی مصوب 1351/12/22 مجلس وظایف و اختیارات شورای مزبور را مجزا تعیین نموده است. فلذا به نظر می‌رسد اتخاذ تصمیم به شرح در مصوبه مورخ 1369/10/3 شورای موصوف خارج از حدود اختیارات و وظایف آن شورا بوده و فاقد وجاهت قانونی است علیهذا ابطال بند یک مصوبه مذکور مورد تقاضاست.

مدیرکل حقوقی و امورمجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 230/1022 مورخ 1377/2/6 230/12967 مورخ 1377/5/13 اعلام داشته‌اند مصوبه مورد شکایت استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک ساختمان سازی پس از رعایت مقررات قانونی زمین شهری را منوط به تأمین سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی نموده که صاحبان اراضی باید واگذار نمایند و مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیس و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و تفصیلی تعیین می‌شود که ضروریات شهرسازی است و چون مبنای قانونی مصوب 1369/10/3 شورای عالی شهرسازی تبصره 4 قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی شهرداری‌ها است که به موجب این تبصره در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار گیرد و مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر علاوه بر انجام تعهدات مربوطه به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی حداکثر تا 20 درصد از اراضی آنها را برای تأمین اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون دریافت نمایند.

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مجموع سهم هر زمین از خدمات شهری یعنی تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و سطوح خدماتی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و 20 درصد موضوع قانون را شهری یعنی

تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و سطوح خدماتی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و 20 درصد موضوع قانون را در ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها به شرح زیر تعیین نموده است:

شهرهای با جمعیت کمتر از 200000 نفر 50 درصد، سایر شهرها بجز تهران 55 درصد، تهران 70 درصد بنا به مراتب نظر به اینکه تصویب مصوبه مورخ 1369/10/3 در محدوده وظایف و اختیارات قانونی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بوده است لذا باستناد ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 و ماده 356 قانون آیین دادرسی مدنی رد دعوی خواهان مورد استدعاست.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت ا... موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

رأی

با توجه به اینکه اظهار نظر نسبت به پیشنهاد و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین تعیین مناطق صنعتی و بازرگانی اداره مسکونی تأسیسات عمومی فضای سبز و سایر نیازمندی‌های عمومی شهری به حکم بند 2 ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 از وظایف خاص شورای مذکور شناخته شده و با عنایت به تبصره 4 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1367 که ورود به محوده شهر و استفاده از مزایای آن را منوط و مقید به تأمین زمین معوض و همچنین واگذاری سطوح لازم برای تأمین تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی نموده است. مصوبه مورخ 1369/10/3 خارج از حدود اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مغایر قانون تشخیص نگردید.

تاریخ صدور: 1378/04/22

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

واگذاری بخشی از باغات (70) به طور رایگان به شهرداری در قبال مجوز تفکیک و احداث ساختمان با قانون مطابقت ندارد

شاکی: آقای

موضوع شکایت و خواسته: ابطال دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری به شماره 100/13630 مورخ 1374/9/1

مقدمه:

شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، شهرداری نقده به منظور موافقت با تفکیک املاک مشجر 70% از عرصه ملک را به عنوان سهم شهرداری مطالبه می نماید، و مستند آن را دستورالعمل صادره از وزارت مسکن و شهرسازی در رابطه با اجرای ماده 14 قانون زمین شهری و نهایتاً تصمیم کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری آذربایجان غربی قرار داده است.

وجهاً به اینکه این چنین مواردی در قوانین مصوب وجود ندارد و از طرفی مغایر با اصل مالکیت و تسلیط می باشد، مستنداً به مواد 11 و 25 از قانون دیوان عدالت اداری و اصل 170 از قانون اساسی تقاضای رسیدگی و ابطال دستورالعمل مورد شکایت را دارد.

مدیرکل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 230/21106 مورخ 1376/11/8 اعلام داشته اند، ماده 14 قانون زمین شهری مصوب 1366 تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی زراعی یا آیش را با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی بلاشکال دانسته است. قسمت اخیر تبصره 2 ماده 2 قانون کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب خرداد ماه 1374 وزارت مسکن و شهرسازی را مکلف نموده تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند. وزارت مسکن و شهرسازی با توجه به مواد فوق طی دستورالعمل شماره 100/13630 مورخ

1373/9/1 ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری و افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده 14 قانون زمین شهری داخل محدوده قانونی شهرها را تعیین نموده است و به تفکیک مقرر در تبصره ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ضوابط یاد شده به نحوی تعیین گردیده که حتی الامکان در موارد غیر ضرور از تبدیل و تغییر کاربری باغها به مسکونی جلوگیری شود، و به منظور تأمین موجبات زیست در شهرها، باغات و فضاهای سبز حفظ گردد. در عین حال مالکین باغات هم بتوانند به تناسب مساحت باغ واحد مسکونی منطبق با نیاز خود در آن احداث نمایند و بقیه مساحت باغ به صورت باغ یا فضای سبز در مالکیت آنها باقی بماند، بدون اینکه ملکشان را به طور رایگان به شهرداری و یا مرجع دیگری واگذار کنند. قسمت سوم بند الف دستورالعمل فوق در جهت ارفاق به مالکین باغاتی که باغ آنها در منطقه باغ مسکونی قرار دارد تنظیم شده است. چنین مالکینی به جای اینکه از نصاب تفکیکی بالا و تراکم ساختمانی کم قسمت دوم بند الف دستورالعمل مربوط به منطقه باغ مسکونی استفاده نمایند، در صورتی که داوطلبانه مایل به واگذاری هفتاد درصد از سطح باغ خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند می توانند از انواع منطقه بندی‌های مسکونی استفاده کنند. چنانچه مالکی با میل و رضا و داوطلبانه بخواهد از امتیازات این بند استفاده نماید، حق او در استفاده از قسمت 2 بند الف دستورالعمل محفوظ است و الزاماً تکلیفی به واگذاری قسمتی از باغ خود به طور رایگان به شهرداری نخواهد بود.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت ا... موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

نظر به اینکه ماده 14 قانون زمین شهری در خصوص تفکیک و افراز اراضی و باغات براساس ضوابط وزارت مشکن و شهرسازی مفید اعطاء اختیار وضع مقرراتی در باب ضرورت واگذاری بخشی از باغات به صورت رایگان در قبال استفاده از بقیه آن با کاربری مسکونی نیست، بنا به جهات فوق الذکر و

عدم انطباق مفاد قسمت سوم بند الف دستورالعمل فوق الذکر، مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

تاریخ صدور: 1379/03/16

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

واگذاری بخشی از زمین در قبال تفکیک و

صدور پروانه مغایر قانون است

شهرداری ارومیه با استناد به بند 4-7 در قبال اجازه تفکیک و صدور پروانه احداث بنا 60 درصد از زمین را جهت اجرای طرح‌های دولتی مطالبه می‌نماید که این موضوع غیرشرعی بوده و موضوع اخذ عوارض پذیره در جلسه فقهای شورای نگهبان و هیأت عمومی دیوان مطرح و به شرح ذیل اعلام نظر گردیده است:

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به وظایف و مسئولیت‌های کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها و توجه به تعریف طرح تفصیلی به شرح مذکور در بند 3 ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، وضع قاعده خاص مبنی بر الزام مالک اراضی بایر و مزروعی به واگذاری قسمتی از ملک خود به شهرداری به طور رایگان در زمان تفکیک و به لحاظ استفاده از خدمات عمومی شهری و همچنین اختصاص 60 درصد از اراضی به دولت به واسطه تفکیک و تبدیل کاربری آنها خلاف اصل تسلیط و مالکیت مشروع اشخاص و خارج از حدود اختیارات قانونی کمیسیون مذکور است. بنابراین بند 4-7 و تبصره ذیل بند 3-7-4 طرح تفصیلی شهرستان ارومیه مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

تاریخ صدور: 1379/03/16

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت

در خصوص ابطال قسمت‌هایی از طرح تفصیلی شهرستان ارومیه

شاکی: آقای

موضوع شکایت و خواسته: ابطال قسمتهائی از طرح تفصیلی شهرستان ارومیه
مقدمه:

1- آقای حبیب و خانم قدریه در دادخواست تقدیمی اعلام داشته‌اند، در سال 1372 تقاضای افراز و تفکیک ملک خود را به دو قطعه از شهرداری منطقه یک ارومیه نمودیم که متأسفانه شهرداری موافقت مبنی بر تفکیک را الزام به پرداخت 158 متر مربع یعنی 15 درصد از مساحت عرصه آنهم به قیمت کارشناسی روز به عنوان خدمات رفاهی مطالبه و مبلغ 254,880,000 ریال محاسبه و اعلام گردید.

با عرض مراتب چون براساس صفحه 25 طرح تفصیلی موظف نمودن اشخاص برای واگذاری زمین شرعی و قانونی و بالاخص خانه مسکونی با استناد دستورالعمل شماره 1/161 مورخ 1372/4/1 به شهرداری آن هم به قیمت کارشناسی قانونی وجود نداشت و کلمه (موظف) هم مغایر با بند 10 ماده 55 قانون شهرداری و ماده 30 و 31 و 38 قانون مدنی و اصل 22-46-47 قانون اساسی و مواد 22 و 70 قانون ثبت اسناد و صفحه 345 الی 391 جلد سوم تحریرالوسیله امام خمینی(ره) در ارتباط با مالکیت مشروع بوده. لذا تقاضای ابطال طرح تفصیلی شهرستان ارومیه مبنی بر درخواست و موظف نمودن مالکین در تفکیک و افراز 60 درصد سهم دولت و 40 درصد سهم مالک را می‌نماید.

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی آذربایجان غربی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 10/53/13168 مورخ 1378/5/20 اعلام داشته‌اند، تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به استناد ماده 5 قانون شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب 1351 با تشکیل کمیسیون ماده 5 به ریاست استاندار، عضویت سازمان مسکن و شهرسازی و سایر اعضا

صورت می‌گیرد و این سازمان به عنوان عضوی از کمیسیون مذکور بوده نه تهیه کننده طرح و شهرداری نیز مجری طرحهای تصویبی، علیهذا هرگونه ابطال طرح تفصیلی، به نظر بایستی به طرفیت مرجع ذیصلاح صورت گیرد. النهایه درخواست تفکیک پلاک مورد نظر خواهانها به طرفیت شهرداری و استعلام شهرداری از این سازمان و پاسخ به اینکه هرگونه اقدامات وفق مفاد کمیسیون ماده 5 مورخ 1369/8/19 بلا مانع می‌باشد و نامه شهرداری به شماره 2-3058 مورخ 1372/8/8 که مالکین مفاد کمیسیون را مبنی بر رعایت حریم بلوار نموده‌اند. نظر به اوصاف مذکور طرف دعوی خواهانها در این رابطه شهرداری بوده و اینکه قسمتی از حد شرقی پلاک مورد نظر تداخل در قسمت اعلام شده با کاربری آموزشی نموده که آن هم طی کمیسیون ماده 5 مورخ 1374/3/7 با تغییر کاربری قسمت مذکور به مسکونی اصلاح صورت گرفته که در این خصوص نیز مشارالیه جهت اصلاح سند می‌بایستی به اداره ثبت و اسناد مراجعه نمایند. با عنایت به موارد معروضه این سازمان دعوی مطروحه را متوجه خود ندانسته استدعای رد خواسته خواهانها را دارد.

2- آقای ابراهیم پور وهاب برنجی در دادخواست تقدیمی اعلام داشته است پس از دریافت سند به منظور استفاده از حقوق قانونی آن اعم از پایان کار وام نوسازی تجدید بنا و ... وسیله دفترخانه و یا توسط خود مالک از شهرداری استعلام می‌گردد.

شهرداری صدور مفاسا را مبنی بر الزام متقاضیان علاوه بر عوارض پذیره (برای احداث ساختمان) 50% به عنوان خدمات رفاهی از زمین با قیمت کارشناسی طبق نظر سه نفر ارزیاب و پرداخت کسری مساحت آنها با قیمت کارشناسی به عبارت دیگر کسری طرح تفصیلی موکول می‌نماید، اولاً نظر به اینکه وصول هرگونه وجهی از اشخاص باید مستند به قانون باشد و مانحن‌فیه قانونی وجود ندارد. لذا با توجه به دادنامه‌های شماره 186 مورخ 1371/8/30 و 210 مورخ 1372/12/14 دیوان عدالت اداری اصدار یافته متاسفانه تاکنون به مورد اجراء گذاشته نشده است. در ارتباط با اخذ 15 درصد خدمات رفاهی اخذ جریمه به عنوان کسری مساحت از زمینهایی که در آنها ایجاد ساختمان شده و سند مالکیت قانونی دریافت نموده‌اند مغایر ماده 22 و 70 قانون ثبت اسناد و ماده 30 و 31 و 35 و 38 و 143 و 144 و 219 و 22 قانون مدنی و مغایر اصول 22، 4، 31، 46 و 47 و همچنین بند 12 اصل سوم

قانون اساسی است. بنا به مراتب تقاضای ابطال اخذ 50 درصد خدمات رفاهی و کسری مساحت از سندھائی که بر اساس ماده 147 اصلاحی قانون ثبت داده شده مورد استدعا است.

شهرداری ارومیه در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 15/20284 مورخ 1374/8/20 اعلام داشته‌اند:

1- مالکین باغات و اراضی دایر و بایر برای گریز از قوانین و ضوابط معمول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، اقدام به تفکیک اراضی خود بدون تصویب شهرداریها و ادارات ثبت و مسکن نموده و قطعات تفکیکی را با قولنامه به فروش می‌رسانند و صدور سند مالکیت به این قبیل قطعات به دلیل اینکه ممکن است در داخل طرحهای عمرانی و مغایر طرح تفصیلی قرار گرفته باشند صحیح نبوده و نهایتاً باعث بروز اختلافات مابین خریداران و مجریان طرحهای مصوب شهری و سایر مسئولین می‌گردد.

2- برابر ضوابط طرح تفصیلی شهر ارومیه (بند 4-7) کلیه مالکین می‌بایست در زمان تفکیک به عنوان خدمات شهری درصدی از اراضی خود را به شرح بند مذکور در اختیار شهرداری قرار دهند که متاسفانه تعدادی از مالکین که احساس مسئولیتی در پیشبرد اهداف دولت و رفاه همشهریان خود نمی‌نمایند. جهت گریز از واگذاری خدمات رفاهی با قولنامه اقدام به فروش می‌نمایند و النهایه شهرداری مجبور می‌گردد در موقع مراجع خریداران جهت اخذ پروانه ساختمانی با در نظر گرفتن سند مالکیت مادر نسبت به اخذ خدمات رفاهی برابر ضوابط شورای عالی شهرسازی از آنان اقدام نماید. رعایت حد نصاب قطعات تفکیکی نیز با توجه به مصوبات شورای عالی شهرسازی بوده و ارتباطی به شرایط اساسی صحت معامله مندرج در قانون مدنی که مورد استناد خواهان قرار گرفته ندارد. اجرای این ضوابط و مصوبات برای اینکه شهروندان بتوانند از کلیه خدمات شهری از قبیل فضاهای بهداشتی فرهنگی، ورزشی و فضای سبز کافی استفاده نمایند و از محیط زیست سالمی برخوردار باشند ضروری بوده، رد دعوی خواهان مورد استدعا است.

دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن مورد شکایت طی نامه شماره 78/21/5621 مورخ 1378/8/13 اعلام داشته‌اند:

عطف به نامه شماره 125/76 مورخ 1378/5/23، موضوع ادعای خلاف شرع بودن طرح تفصیلی ارومیه (موضوع بند 4-7) در جلسه

مورخ 1378/8/13 فقهای شورای نگهبان مطرح شد و نظر آقایان فقها بدین شرح اعلام می‌شود، اگر مستند به قانون باشد اشکال شرعی ندارد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجه الاسلام و المسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

با عنایت به وظایف و مسئولیتهای کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها و توجه به تعریف طرح تفصیلی به شرح مذکور در بند 3 ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، وضع قاعده خاص مبنی بر الزام مالک اراضی بایر و مزروعی به واگذاری قسمتی از ملک خود به شهرداری به طور رایگان در زمان تفکیک و به لحاظ استفاده از خدمات عمومی شهری و همچنین اختصاص 60% از اراضی به دولت به واسطه تفکیک و تبدیل کاربری آنها خلاف اصل تسلیط و مالکیت مشروع اشخاص و خارج از حدود اختیارات قانونی کمیسیون مذکور است. بنابراین بند 4-7 و تبصره ذیل بند 3-7-4 طرح تفصیلی شهرستان ارومیه مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

تاریخ صدور: 1379/08/15

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

اخذ 30 درصد از اراضی داخل محدوده قرار می گیرند به استناد بخشنامه استانداری خلاف قانون است

شاکی: سازمان بازرسی کل کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشنامه شماره 5/46902 مورخ 1375/12/13

استانداری خراسان

مقدمه:

مسئول واحد پیگیری معاونت امور سیاسی و قضایی سازمان بازرسی کل کشور طی نامه شماره 78/9126 س مورخ 1378/5/17 مبادرت به ارسال تصویر گزارش شماره 1/1646 مورخ 1377/3/19 معاون امور سیاسی و قضایی سازمان بازرسی کل کشور نموده اند. در این گزارش آمده است آقای ... مدعی است که با ارائه سند رسمی از یک قطعه زمین به مساحت 310 مترمربع شهرداری تقاضای صدور پروانه نموده ولی شهرداری سبزوار از صدور پروانه ساختمانی خودداری و مطالبه هفتصد هزار ریال وجه نقد نموده است. شهرداری سبزوار اعلام کرده از آنجایی که ملک مزبور بدون رعایت ماده 101 قانون شهرداریها تفکیک شده بنابراین عمل یاد شده مورد تأیید شهرداری نبوده و لذا 30% از زمینهای شاکی مشمول بخشنامه شماره 5/469 مورخ 1375/12/14 استانداری خراسان می شود. بند 2 بخشنامه مزبور مقرر می دارد (30% از کلیه زمینهایی که اخیراً داخل در محدوده قانونی شهر گردیده و مالکان حقوق شهرداری را نپرداخته باشند جهت کاربریهای عمومی از مالک اخذ نمایند). استانداری خراسان در جهت حمایت از اقدام شهرداری فوق اعلام داشته (زمینهایی که بدون استعلام از شهرداریها و یا به استناد مواد 147 و 148 اصلاحی قانونی ثبت اسناد و املاک در خارج از بافت روستاها و بدون رعایت دستورالعمل اجرایی ماده 14 قانون زمین شهری تفکیک شده اند فاقد مشمول پرداخت مندرج در بخشنامه فوق الاشاره می گردند). با عنایت به اینکه بند 2 بخشنامه فوق الاشاره برخلاف دستورالعمل مورخ 1369/10/3

شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشند و وضع چنین ضابطه‌ای خارج از حدود اختیارات استاندار وقت خراسان بوده است. معاون هماهنگی امور عمرانی خراسان در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 4/15951 مورخ 1378/9/4 اعلام داشته‌اند:

1- استاندار قائم مقام جانشین شورای شهر (براساس تفویض اختیار وزیر کشور) بوده و در نتیجه اختیاراتی که در وظایف شورای شهر بوده و در غیاب شورای شهر به عهده استاندار می‌باشد از جمله اعلام نظر در خصوص ضوابط شهرسازی.

2- ماده 2 قانون شهرداری و بند 17 ماده 45 و بند 2 ماده 100 قانون شهرداری‌ها ناظر به تهیه مقررات به تفکیک قطعه بندی خیابان کشی و غیر در محدوده شهر بوده و به عهده شهرداری و شورای شهر واگذار شده است و در غیاب شورای شهر براساس اختیارات تفویضی برعهده استاندار می‌باشد.

3- استاندار هم از موضع جانشینی شهر و هم از موضع ریاست کمیسیون ماده 5 و هم از موضوع نماینده عالی دولت در استان می‌تواند اقداماتی را در محدوده سیاست‌های عمومی دولت به مرحله اجرا درآورد.

4- بخشنامه مذکور ناظر به مواردی است که در آینده اتفاق می‌افتد نه در مواردی که در گذشته صورت گرفته است.

5- بند 2 بخشنامه مذکور از صدر تا ذیل دلالت بر اقدام شهرداری برای جلوگیری از تخلفات مالکین و متصرفین برای تفکیک و احداث بنای خلاف 5 بوده نه موضوع دیگر.

6- هماهنگ‌گونه که در مصوبه مورخ 1369/10/3 شورای عالی شهرسازی و معماری هم قید شده است در شهرهای با جمعیت کمتر از 200 هزار نفر 50% و در شهرهای بالاتر از 200 هزار نفر غیر از تهران 55% و در تهران 70% قید شده است که چنانچه سرانه‌های شهرسازی تفکیک کردند و معابر و شوارع که معمولاً تا 25% وسعت اراضی سطح فضاهای شهری را در بر می‌گیرد سهم بقیه کاربری‌ها تقریباً همان 30% می‌باشد که در بند 2 بخشنامه مورد نظر قید شده است و مضافاً بر اینکه بخشنامه مذکور ناقض حقوق مالکانه نمی‌باشد و به معنی واگذاری رایگان سهم و سرانه‌های شهری به شهرداری نمی‌باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و

مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

نظر به مدلول رأی شماره 48 مورخ 1378/2/25 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر اعلام مغایرت دستورالعمل شماره 100/1363 مورخ 1374/9/1 موضوع واگذاری قسمتی از اراضی و باغات به طور رایگان به شهرداری بدون مجوز قانونی و ابطال مصوبه مذکور مصوبه مورد اعتراض نیز به جهت فوق الذکر خلاف قانون تشخیص داده می شود و مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

تاریخ صدور: 1380/04/09

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت

واگذاری بخشی از زمین در قبال اخذ مجوز تفکیک و احداث بنا فاقد وجاهت قانونی است

شاکي: سازمان بازرسی کل کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال قسمتی از بندهای 5-1-2 و 5-1-3 طرح جامع شهر کرج مصوب 1368/10/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

مقدمه:

معاون امور سیاسی و قضایی سازمان بازرسی کل کشور طی نامه شماره 1/7/11727 مورخ 1378/6/20 اعلام داشته‌اند، شورایی عالی شهرسازی در ضوابط اجرایی طرح جامع شهر کرج مصوب 1368/10/25 تکلیف به تملک بلاعوض حداقل سرانه‌های پیشنهادی خدمات در هنگام تفکیک زمین‌هایی در محدوده شهر نموده که به نظر می‌رسد با قوانین و مقررات در باب تملک املاک مورد نیاز دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها در ازمنه مختلف از طریق قانونگذار تعیین شده مغایر اصولاً این شورا از صلاحیت قانونی خود خارج و مبادرت به تدوین جامع شهر کرج که راجع به تملک بلاعوض سهم خدمات است ابطال گردد. مدیرکل حقوقی وزارت مسکن و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 230/2195 مورخ 1379/2/13 اعلام داشته‌اند:

- 1- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 مربوط به نظم عمومی است و حتی بر اراده افراد جامعه حاکمیت دارد. در ماده 2 این قانون وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری احصاء شده و طبق بند 3 ماده فوق بررسی و تصویب نهایی جامع و شهری و تغییرات آنها ... و همچنین در بند 4 تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهری به عهده شورای مذکور محول گردیده بنابراین تصمیمات اتخاذ شده در موارد بوده و جنبه قانونی دارد.

2- کلیه ضوابط مندرج در طرح جامع شهر کرج مصوب 1368/10/25 در خصوص تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی و هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم بوده است.

3- ماده 30 قانون مدنی مصرح است به اینکه (هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد) بر این اساس مصوبه 1368/10/25 شورای عالی شهرسازی و معماری منبعث از قانون بوده و لازم الرعایه است. بنا به مراتب رد درخواست مورد استدعا است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به اعتبار اصل تسلیط و مالکیت مشروع و قوانین مربوط به نحوه تملک اراضی و املاک اشخاص و اینکه هیچ یک از وظایف و اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح مقرر در ماده 2 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 متضمن تفویض اختیار سلب مالکیت مشروع اشخاص و یا الزام آنان به واگذاری قسمتی از زمین به طور رایگان و یا پرداخت قیمت معادل آن به منظور تفکیک آنها نمی‌باشد، مصوبه مورخ 1368/10/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موضوع طرح جامع شهر کرج در قسمتی که مشعر بر الزام اشخاص به واگذاری زمین به طور رایگان و یا پرداخت بهاء معادل آن به هنگام تفکیک است مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای عالی مذکور تشخیص داده می‌شود و طرح جامع شهر کرج در این قسمت به استناد قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

تاریخ صدور: 1384/05/09

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

تملك رایگان یا پرداخت بهای آن از سوی مالکین اراضی واقع در
طرح‌های عمومی در ازای موافقت با تفکیک فاقد اعتبار مشروع و
اصل تسلیط است

شاکي: 1- آقای ... 2- آقای ... 3- آقای ...

موضوع شکایت و خواسته: ابطال دستورالعمل شماره 1774 مورخ 1380/10/18

شورای اسلامی شهر کرمان.

مقدمه:

شکات به شرح دادخواست‌های تقدیمی اعلام داشته‌اند، طبق قانون لایحه نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358 و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب 1370، شیوه تملك اراضی وسیله شهرداری مشخص و معین گردیده است. شهرداری کرمان براساس مصوبه شورای اسلامی شهر کرمان که طی نامه شماره 1774 مورخ 1380/10/18 ابلاغ شده است در کلیه موارد مراجعه شهروندان به شهرداری برای اخذ مجوز اعم از جواز کسب استعمال وام، پاسخ دفترخانه، اخذ پروانه ساختمان، اخذ عدم خلاف، تفکیک اراضی و املاک در محدوده خدماتی شهر کرمان تقاضای مترائ قابل توجهی از عرصه ملک مورد تقاضا را به عنوان درصد تأسیسات شهری می‌نماید که به موجب قسمت (الف-1) دستورالعمل مورد شکایت میزان و مقدار آن از 6% تا 29% از 100% مترائ عرصه ملک را شامل می‌گردد و همچنین در تذکر 6 در صفحه چهارم دستورالعمل مورد شکایت آمده است «به طور کلی هنگام تفکیک سهم شهرداری بایستی در قالب قطعاتی از ملک دریافت گردد. در صورتی که تأمین سهم شهرداری به دلیل کوچک بودن مساحت ملک سهم شهرداری (ملاک حد نصاب) میسر نباشد در قالب وجه و بر مبنای قیمت کارشناسی روز تقویم و محاسبه خواهد گردید».

با عنایت به احکام بیع در قانون مدنی و رساله امام خمینی (ره) که خرید و فروش املاک بایستی اختیاری و در کمال آزادی و رغبت انجام پذیرد و در غیر این صورت از موارد غضب به حساب خواهد آمد و اینکه در موازین اسلام و قوانین جاری اخذ مجانی نداریم و اقدام مذکور در حدود صلاحیت و وظایف شورای اسلامی شهر مندرج در ماده 71 قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب 1375 نمی باشد، خواستار ابطال بند (الف-1) و تذکر 6 از دستورالعمل شماره 1774 مورخ 1380/10/18 شورای اسلامی شهر کرمان به لحاظ مغایرت با قانون، خروج از حدود اختیارات و مخالفت با موازین شرعی می باشیم.

شورای اسلامی شهر کرمان و شهرداری کرمان در لوایح جوابیه شماره 25685 مورخ 1382/7/3، 35857 مورخ 1382/9/13 و 15343 مورخ 1383/4/15 اعلام داشته اند، مسئولیت تثبیت و تأمین فضاهای عمومی در محدوده هر شهر براساس نقشه های مصوب جامع و تفصیلی از بدو تشکیل شهرها بر عهده شهرداری می باشد که در قوانین و مقررات شهرداری برای تأمین اینگونه فضاها قواعدی پیش بینی شده است از جمله ماده 101 قانون شهرداری مصوب 1334، لیکن علیرغم وجود این مقررات عده ای از مالکین و گاهی افراد سودجو و فرصت طلب بدون مستند دال بر مالکیت اراضی بدون مراجعه به شهرداری و برای گریز از قوانین و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری اقدام به تفکیک اراضی خود نموده و قطعات تفکیکی را با قولنامه عادی به فروش می رسانند و صدور سند مالکیت به این قبیل قطعات به دلیل اینکه ممکن است در داخل طرحهای عمرانی و مغایر طرح تفصیلی قرار گرفته باشند صحیح نبوده و نهایتاً باعث بروز اختلاف مابین خریداران و مجریان طرحهای مصوب شهری می گردد، برابر ضوابط طرحهای تفصیلی کلیه مالکین می بایست در زمان تفکیک به عنوان خدمات شهری درصدی از اراضی خود را در اختیار شهرداری قرار دهند.

شهرداریها در برخورد با این مسئله و به منظور تأمین بخشی از فضای عمومی از این قطعات درصدی به عنوان درصد تأسیسات شهری اخذ می نمایند و جهت تأمین فضاهای عمومی هزینه می گردد. با عنایت به مراتب فوق مصوبه شورای اسلامی شهر کرمان در راستای اهداف قانونگذار بوده و بر خلاف نظر شاکای از حیطة اختیارات قانونی شورای شهر خارج نمی باشد که در

این خصوص به بند 16 از ماده 71 قانون تشکیل شوراهای اسلامی استناد می‌نماید به این شرح «تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود از وظایف شوراها می‌باشد».

لذا اعمال عوارض مربوط به تأسیسات شهری در هنگام تفکیک اراضی که متضمن ارزش افزوده قابل توجه برای مالکین می‌باشد امر بدیهی و منطقی است که حسب مورد با توجه به استقرار موقعیت محلی ملک به میزان و مترای ملک، عوارض متعلقه از 6% تا 29% قابل اعمال است. علی‌ایحال استدعای رد دادخواست خواهان را دارد. دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن موارد شکایت طی نامه شماره 84/30/12411 مورخ 1384/3/19 اعلام داشته‌اند، موضوع بند الف-1 و تذکر 6 مصوبه شماره 1774 مورخ 1380/8/27 شورای اسلامی شهر کرمان در جلسه مورخ 1384/3/18 فقهای محترم شورای نگهبان مطرح شد که خلاف موازین شرع شناخته نشد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیات عمومی

الف) نظر به اینکه فقهای شورای نگهبان مصوبه شورای اسلامی شهر کرمان را به شرح نامه شماره 84/30/12411 مورخ 1384/3/19 در قسمت مورد اعتراض مغایر احکام شرع اعلام نداشته‌اند موجبی برای ابطال آن در اجرای قسمت اول ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری وجود ندارد.

ب) با عنایت به اینکه تأمین نیازمندی‌های شهرداریها به استفاده از اراضی و املاک اشخاص به منظور ایجاد تأسیسات عمومی شهری به حکم قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358 و قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1367 جز در موارد مصرح در قانون مستلزم تملک اراضی و املاک مورد نیاز براساس قوانین مربوط است و تملک رایگان اراضی اشخاص و یا دریافت بهاء آنها به منظور تأمین تأسیسات عمومی شهری در ازاء موافقت با تفکیک اراضی مذکور با اعتبار مالکیت مشروع و اصل تسلیط به شرح اصل 22 قانون اساسی

جمهوری اسلامی ایران و مقررات قانون مدنی در این باب منافات دارد، بنابراین بند الف-1 و تذکر 6 از مصوبه شماره 1774 مورخ 1380/10/18 شورای اسلامی شهر کرمان مغایر قانون تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

تاریخ صدور: 1384/10/11

مرجع صدور: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

واگذاری 50 درصد از اراضی واقع در طرحها برای حفظ سرانه‌های خدماتی شهر خلاف حرمت مالکیت مشروع اشخاص است

شاکي: آقای و خانم

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مواد 3، 4 و 5 مصوبه شماره 5/82/2342 مورخ 1382/4/23 شورای اسلامی شهر کرج.

مقدمه:

شکات به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته‌اند، مصوبه‌ای از شورای اسلامی شهر کرج به شماره 5-82/2342 مورخ 1382/4/23 به شهرداری ابلاغ گردید که ماده 3، 4، 5 و تبصره‌های ذیل آن مانع صدور پروانه ساختمان گردیده است.

همانگونه که مستحضرید به موجب ماده واحده قانون تعیین تکلیف املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری مصوب 1367/8/29 وزارت آموزش و پرورش در ظرف هجده ماه نسبت به انتقال سند رسمی اقدامی ننموده و طی نامه مورخ 1380/4/2 نیز آمادگی خود را طبق قانون فوق‌الذکر اعلام نموده است و با توجه به آراء شماره 351-325 مورخ 1379/11/17 و 169 مورخ 1381/8/27 و اصلاحیه تبصره یک ماده واحده مصوب 1380/2/3 از ده سال به پنج سال برای مالک و بهره‌مندی از کلیه حقوق مالکانه اعم از احداث بنا و فروش و غیر هیچگونه محدودیتی را وضع ننموده است، متأسفانه مواد 3 و 4 و 5 و تبصره‌های ذیل آن از مصوبه شماره 5-82/2342 مورخ 1382/4/23 شورای اسلامی شهر کرج موجب کاهش قلمرو حقوق مالکانه را فراهم نموده است. تصویب چنین مصوبه‌ای با ماده واحده مصوب 1367 و تبصره‌های ذیل آن مغایر و مالک را از کلیه حقوق مالکانه محروم می‌نماید. علیهذا با عنایت به این امر از آنجائی که قانونگذار براساس ماده 71 قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شهرداران مصوب 1375 وظایف و اختیارات شوراها را تصریح نموده است. لذا تقاضای ابطال مصوبه مرقوم را دارد. رئیس شورای اسلامی شهر کرج

در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 2/2/83/7559 مورخ 1383/8/28 اعلام داشته‌اند، برابر قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و سایر قوانین مرتبط سازمان مسکن و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیونهای مقرر در آن مرجع صالح جهت تصویب و ابلاغ طرحهای تفصیلی، تعیین و تغییر کاربری یا تراکم املاک بوده و مصوبات آنها برای شهرداری و به عنوان دستگاهی مجری به موجب همان قانون لازم‌الاتباع می‌باشد.

از طرفی دیگر با تصویب و ابلاغ قانون منع فروش و واگذاری اراضی با کاربری غیر مسکونی به اشخاص حقیقی و حقوقی و ... مصوب سال 1381 مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرائی آن که اصولاً هرگونه اقدامی بر روی اراضی دارای کاربری خدماتی و عمومی اعم از تفکیک، تغییر کاربری و ... حتی توسط مراجع صالح قانونی ممنوع اعلام و ابهام اساسی جدیدی نیز مبنی بر اینکه آیا اساساً قانون مذکور با قانون تعیین وضعیت املاک تعارض داشته و آن را نسخ ضمنی نموده و یا اینکه به لحاظ عام و لاحق بودن نسخ قانون خاص قبلی نخواهد بود که موضوع با توجه به اصل 73 قانون اساسی مبنی بر صلاحیت مجلس شورای اسلامی برای تفسیر قوانین عادی طی شرح مبسوطی به شماره 7350 مورخ 1383/8/6 از مجلس استعلام و تقاضای تغییر و رفع ابهام گردیده بنابراین ملاحظه می‌فرمایند که شورای شهر و حتی شهرداری به دنبال حل مشکل شهروندان بوده و عدم انجام امور نه به سبب آیین‌نامه شورا بلکه به واسطه نواقص و ابهامات قانون و ضوابط مربوط به نحوه اقدام در موارد خاص می‌باشد. اما راجع به مصوبه مورد شکایت به ویژه سه ماده مورد اشاره و فلسفه وضع آن نیز با توجه به عدم تحقق قانون برنامه‌های اول و دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی دولت مبنی بر خرید و واگذاری اراضی خدماتی وسیله سازمان مسکن بنا به دلایل متعدد من جمله نداشتن بودجه کافی و لازم و غیره و از طرفی دیگر وجود راهکارها، رویه‌ها و سلاقی مختلف در این زمینه جهت ایجاد رویه واحد و ارائه پیشنهادات جهت لحاظ موضوع به عنوان مبنای عمل فی‌مابین مالکین و شهرداری با حفظ حقوق کامل مالکانه اشخاص تهیه و در تمام بندهای آن بر لزوم توافق اشخاص و مالکین به عنوان رکن اصلی اقدام تاکید و بدیهی است انجام اقدامات و طی تشریفات در صورت توافق یاد شده ممکن والا هیچ گونه الزام و تحمیلی یک جانبه علیه مالکین یا تحدید حقوق

مالکانه ایشان محل بحث نبوده و تأکید بر اخذ همه مجوزهای لازم من جمله کمیسیون ماده پنج و نیز رعایت ضوابط شهرسازی در صورت عدم رضایت و توافق مالکین تمام حقوق مالکین جهت اقدام وفق ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک به شرح فوق، مراجعه به مراجع ذیربط و الزام شهرداری به صدور مجوز و غیره کاملاً محفوظ و نیز در صورت قصد و رضای کامل مالکین جهت انجام توافق امتیازات کاملاً مناسب و معقولی مانند لحاظ تراکم کل پلاک در باقیمانده در اختیار مالک و تراکم‌های مازاد دیگر، امتیازات تجاری یا برخی معافیت‌های دیگر پیش‌بینی و حتی به نوعی جبران خسارت می‌گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

الف) طبق بند 24 ماده 55 قانون شهرداری صدور پروانه احداث بنای مجاز در اراضی واقع در محدوده شهرها متضمن ذکر نوع استفاده از ساختمان با رعایت ضوابط مقرر از جمله تعیین تراکم مجاز و متناسب با مساحت ملک و محل وقوع آن از وظایف و مسئولیت‌های شهرداری محسوب شده است بنابراین ماده 3 آیین‌نامه اجرائی حفظ سرانه‌های خدماتی شهر کرج مشعر بر تعلیق انجام تکالیف قانونی شهرداری به الزام اشخاص به واگذاری 50% زمین ملکی خود در دفتر اسناد رسمی جهت تأمین سرانه خدماتی به عنوان قدرالسهم شهرداری خلاف اصل تسلیط و اعتبار و حرمت مالکیت مشروع و حکم بلاشرط و قید مقنن به شرح فوق‌الذکر است و مطابق تبصره یک اصلاحی ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها در صورتی که اجراء طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل 5 سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردار می‌باشند و همانطور که در دادنامه 169 مورخ 1381/5/27 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز تصریح شده است طرح‌های مصوب دولتی و شهرداریها در صورت عدم اجراء در مهلت مقرر در قانون در مقام اعمال حقوق مالکانه منتفی و کان لم یکن بوده و مالکین این قبیل اراضی

حسب مورد استحقاق اخذ پروانه احداث ساختمان مسکونی یا اداری یا تجاری را دارا می‌باشند. بنابراین اولاً مفاد ماده 4 آیین‌نامه در خصوص تغییر کاربری اراضی واقع در طرحهای خدماتی از طریق کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرط واگذاری 50% از اراضی مذکور به شهرداری به طور رایگان جهت تأمین سرانه خدماتی و همچنین ماده 5 آیین‌نامه مذکور که صدور پروانه احداث ساختمان مسکونی، تجاری و اداری را پس از انقضای مهلت اجرای طرح مصوب منوط به ارائه اعلام عدم نیاز بالاترین مقام سازمان مربوطه نموده و ذکر نوع کاربری خدماتی را در پروانه صادره و گواهی پایان کار علی‌رغم انتفاء طرح خدماتی ضروری دانسته است خلاف هدف و حکم مقنن و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر کرج تشخیص داده می‌شود و در نتیجه مواد 3 و 4 و 5 آیین‌نامه فوق‌الاشعار مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.



فصل چہارم

نظریات مشورتی

نظریه شماره: 7/3735

مورخ: 1360/09/04

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک دلالتی بر معافیت مالک از پرداخت مالیات معاف است نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«به موجب ماده 12 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 58/11/17 کلیه قوانین و مقررات مغایر با لایحه قانونی فوق‌الذکر در تاریخ تصویب آن ملغی الاثر است، بنابراین چون اموال غیرمنقول که برای مصارف عمومی به وسیله شهرداری خریداری می‌شود با رعایت ماده 2 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی ... مشمول لایحه قانونی مذکور می‌باشد و طبق تبصره 4 ماده 10 لایحه قانونی فوق‌الاشعار که ناظر بر معافیت طرح‌های موضوع این قانونی است فقط از معافیت از پرداخت عوارض مستقیم به شهرداری نام برده شده و از معافیت مالیاتی ذکری نشده است و هر نوع معافیت نیز احتیاج به نص دارد لذا مالک از پرداخت مالیات انتقال املاک غیرمنقول به شهرداری معاف نخواهد بود.»

نظریه شماره: 7/4678

مورخ: 1361/08/30

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

تأسیس دفتر اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون موضوع تبصره بند 20 ماده 55 قانون شهرداری نیست

سؤال: با توجه به اینکه طبق قسمت اخیر تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداری دایر بر کردن دفترخانه اسناد رسمی در محل مسکونی استفاده تجاری محسوب نگردیده است آیا شکایت از مزاحمت دفترخانه اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون موضوع بند 20 ماده 55 قانون مذکور می باشد یا نه؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با توجه به بند 20 ماده 55 قانون شهرداری اختیار شهرداری برای جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین گردد و به طور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا می‌کند یا مخالف اصول بهداشتی در شهرها است با توجه به مثال‌هایی که در این بند زده شده است شامل دفترخانه‌های اسناد رسمی نمی‌گردد و به نظر نمی‌رسد که موضوع سؤال قابل طرح در کمیسیون موضوع تبصره بند 20 ماده 55 قانون شهرداری باشد.»

نظریه شماره: 7/4878

مورخ: 1361/09/30

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

ماده 16 قانونه اراضی دولت و شهرداری‌ها مصوب 1339 و ماده 268 مکرر قانون مجازات عمومی نسخ شده است

سؤال: آیا ماده 16 قانون اصلاح اراضی دولت و شهرداری‌ها به قوت خود باقیست یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«ماده 16 قانون اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها مصوب 1339 و ماده 268 مکرر قانون مجازات عمومی در سال 1354 به موجب قانون اصلاح ماده 264 قانون مجازات عمومی لغو شده و در مورد ماده 264 اصلاحی قانون مجازات عمومی هم به موجب نص متن آن ماده دادستان با تنظیم صورتمجلس دستور متوقف ماندن عملیات متجاوز را تا صدور حکم قطعی صادر می‌نماید و تکلیف دیگری ندارد».

نظریه شماره: 7/2535

مورخ: 1362/10/14

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

نحوه پرداخت خسارت نسبت به اعیان فاقد سند مالکیت

در طرح تعریض شهرداری

سؤال: بعضی از املاک که در طرح تعریض شهرداری قرار گرفته‌اند مالکین آنها فاقد اسناد مالکیت می‌باشند نحوه پرداخت خسارت نسبت به اعیان فاقد اسناد مالکیت که در اجرای طرح مذکور قرار گرفته‌اند چیست؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«پرداخت خسارت یا قیمت اعیان به مالکین فاقد اسناد مالکیت که ملک آنها در طرح تعریض قرار گرفته است در صورتی که مالکیت مورد نزاع نبوده و مصون از تعرض باشد بلاشکال است والا با رعایت ماده 8 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب 58/11/17 ارزش تقویمی اعیان مورد تملک در صندوق ثبت محل تودیع و پس از احراز مالکیت در مراجع قضایی به مالک تأدیه می‌گردد».

نظریه شماره: 7/6313

مورخ: 1369/11/30

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

نحوه تملک املاک و رعایت قوانین مربوط

سؤال: مسئولین بعضی از ادارات و سازمان‌های دولتی و نهادها گاهاً بدون تشریفات قانونی از قبیل آگهی تملک و غیره اقدام به تصرف اراضی مردم کرده و به فوریت احداث بنا می‌نمایند و مردم نیز تقاضای خلع ید از اراضی متعلق به خود را می‌کنند تکلیف دادگاه در این گونه موارد چگونه خواهد بود؟
نظریه مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«نحوه تملک اراضی و املاک در قوانین نحوه تملک برای اجرای برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی دولت مصوب سال 1358 و قانون اراضی شهری مصوب 1366 و بعضی از مقررات دیگر روشن است. هر یک از ادارات و سازمان‌های دولتی که بدون رعایت مقررات این قوانین، املاک اشخاص را تملک نمایند، این تملک فاقد ارزش قانونی است و دادگاه باید در صورت درخواست مالک حکم خلع ید صادر نماید. کسانی که بدون رعایت مقررات این قوانین اقدام به تملک املاک مردم کرده‌اند ممکن است حسب مورد مسئولیت حقوقی و کیفری نیز داشته باشند».

نظریه شماره: 7/2294

مورخ: 1370/05/22

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

وظیفه دادستان در صدور اجرائیه با توجه به ماده 8 لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک

سؤال: با توجه به ماده 8 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و نظامی دولت مصوب 1358/11/17 شورای انقلاب و وظیفه دادستان چیست و آیا تحویل ملک نیاز به صدور اجرائیه دارد یا خیر؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

مقررات ماده 8 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت، خصوصاً عبارت «دادستان محل یا نماینده او سند انتقال را امضاء و طرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود». با حصول شرایط وظیفه تخلیه و خلع ید از مالک را ظرف یک ماه به عهده دادستان گذاشته است. این اقدام احتیاج به صدور اجرائیه ندارد. دادستان با امضاء سند و دادن فرصت یک ماهه باید به وسیله عوامل اجرایی دادسرا یا مراجع انتظامی نسبت به تخلیه و تحویل ملک به دستگاه ذیربط و با تنظیم صورت مجلس به وظیفه قانونی خود عمل نماید.

نظریه شماره: 7/2294

مورخ: 1370/05/22

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

دادستان باید وسیله اجرایی نسبت به تحویل ملک اقدام نماید

سؤال: با توجه به ماده 8 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 58/11/17 شورای انقلاب وظیفه دادستان چیست و آیا تحویل ملک نیاز به صدور اجراییه دارد یا خیر؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«مقررات ماده 8 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت، خصوصاً عبارت «دادستان محل یا نماینده او سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود» با حصول شرایط وظیفه تخلیه و خلع ید از مالک را ظرف یک ماه به عهده دادستان گذاشته است. این اقدام احتیاج به صدور اجراییه ندارد، دادستان با امضاء سند و دادن فرصت یک ماهه باید به وسیله عوامل اجرایی دادسرا یا مراجع انتظامی نسبت به تخلیه و تحویل ملک به دستگاه ذیربط و با تنظیم صورت مجلس قانونی خود عمل نماید».

نظریه شماره: 7/4589

مورخ: 1373/07/27

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

مالکین املاکی که در طرح قرار گرفته حق اخذ پروانه ساختمانی با رعایت ضوابط قانونی را دارند

سؤال: در صورتی که ادارات تربیت بدنی، بهداشت، آموزش و پرورش و... جهت تعیین تکلیف اراضی واقع در طرح به استعلام شهرداری در مورد اجرای طرح پاسخ ندهند تکلیف چیست؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«تکلیف اراضی واقع در طرح قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب 1367/8/29 مشخص شده و اشخاصی که اراضی آنها در طرح‌های مربوط به سازمانهای دولتی نظیر ادارات تربیت بدنی، بهداشت و درمان و یا آموزش و پرورش قرار گرفته است می‌توانند طبق ضوابط مندرج در این قانون جهت صدور پروانه ساختمانی به شهرداری مراجعه نمایند. در این صورت شهرداری مکلف است مطابق قانون عمل نماید اعم از این که سازمان‌های مذکور به استعلام شهرداری‌ها پاسخ بدهند یا خیر؟».

نظریه شماره: 7/1824

مورخ: 1374/07/15

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

عدم امکان ثبت ملک به نام شهرداری که قبلاً در تملک افراد بوده
موجب پرداخت بهای آن به مالک قبلی نیست

سؤال: افرادی که مالک ملک بوده تقاضای ثبت آن را کرده و ملک در اجرای طرح‌های شهرداری به شهرداری واگذار شده است و چنانچه مالک قبلی تقاضای صدور سند مالکیت به نام خود را بنماید تا رسماً ملک را به شهرداری منتقل کند و قسمتی از ملک مذکور تبدیل به شارع و خیابان و غیره شود، آیا ادارات ثبت می‌توانند به استناد ماده 24 قانون مدنی از صدور سند مالکیت به نام شهرداری امتناع کند؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«عدم امکان ثبت ملک به لحاظ خارج نشدن از ملکیت خصوصی، موجب نمی‌شود که بهای ملک طبق قانون پرداخت نشود، بلکه مالکین می‌توانند با اقامه دعوی در مرجع ذیصلاح احقاق حق نمایند و در صورتی که مالکیت قبلی آنان مورد قبول شهرداری باشد باید بهای آن را وفق قانون به مالکین پرداخت کند.»

نظریه شماره: 7/1824

مورخ: 1374/07/15

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

شوارع و کوچه‌هایی که بن بست نیست قابل تملک نمی‌باشد زیرا این گونه راه‌ها جزو اموال عمومی تلقی می‌شود

سؤال: در خصوص توضیح و تفسیر ماده 24 قانون مدنی و وجود نظرهای متفاوت در این باره، این مشکل پیش آمد که اگر ملکی در طرح‌های جامع شهر به تملک شهرداری درآمده و املاک مذکور در طرح خیابان کشی و احداث کوچه و پارکینگ عمومی و فضای سبز و مرکز خدمات محله قرار گیرد و در نهایت باید اسناد آن به نام شهرداری صادر شود. آیا ادارات ثبت می‌توانند به استناد ماده 24 قانون مدنی از ثبت به نام شهرداری امتناع کنند یا خیر؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«مفهوم ماده 24 قانون مدنی صرح و روشن است و به موجب مقررات این ماده طرق و شوارع و کوچه‌هایی که آخر آنها بن بست نیست قابل تملک نمی‌باشد، این بدان معنی است که مالکین ساختمان‌های اطراف مسیرهای مذکور نمی‌توانند مالک این گونه راه‌ها و کوچه‌ها باشند زیرا در حقیقت راه‌های مورد بحث به لحاظ این که بن بست نیست، مسیر حرکت افراد مختلف و وسایل نقلیه بوده و مالکیت افراد بر آن با توجه به حق سلطه مالک که ممکن است مانع تردد افراد و وسایل نقلیه شود قانونگذار به جهت حفظ حقوق عمومی مالکیت افراد را بر آن ممنوع کرده است و ماده 41 آیین‌نامه قانون ثبت نیز تصریح دارد بر این که نسبت به طرق و شوارع و اراضی و املاکی که مالک خاص ندارند درخواست ثبت پذیرفته نمی‌شود. بنابراین اگر املاکی که قبلاً مالک خاصی داشته است جزء طرق و شوارع و به طور کلی اموال عمومی گردد طبق ماده 45 آیین‌نامه عمل می‌شود بالعکس اگر یک منطقه که شامل کوچه‌ها و راه‌ها و ساختمانهای اطراف آن باشد، کلاً در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها قرار گیرد به لحاظ این که از تاریخ اجرای طرح به بعد به جای استفاده افراد، سازمانهای دولتی و نظامی و شهرداری‌ها از آن

استفاده کرده و کاربری آن را تغییر خواهند داد و در نتیجه محل مذکور از حالت کوچه و شوارع و راه و اموال عمومی خارج می‌شود و در این صورت طبق مفاد ماده 27 همان آیین‌نامه صدور سند مالکیت نسبت به آن، به نام سازمان دولتی شهرداری یا مرجع نظامی تملک کننده فاقد اشکال خواهد بود».

نظریه شماره: 7/2580

مورخ: 1376/07/30

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

عدم ذکر فضای سبز در تبصره 84 قانون برنامه دوم به معنای خروج از مقررات تبصره یاد شده است

سؤال: خواهشمند است نظریه خود را راجع به این که کاربری‌های فضای سبز مشمول تبصره 84 قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد یا خیر؟

نظر مشورתי اداره حقوقی به شرح زیر است:

«مقنن در شق (الف) تبصره 84 قانون برنامه دوم از کاربری‌های سه گانه آموزشی فرهنگی و خدماتی نام برده است، طبعاً کاربری فضای سبز، مانند کاربری فرهنگی چندان ممتاز است که نمی‌توانسته است مورد تغافل مقنن قرار گیرد به عبارت دیگر عدم ذکر کاربری فضای سبز در تبصره به معنای خروج آن از مقررات تبصره یاد شده است.»

نظریه شماره: 7/6564

مورخ: 1376/10/02

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

کوچه‌ای که غیر بن بست و راه عمومی است متعلق به شهرداری و
کوچه بن بست که به موجب سند رسمی متعلق به اشخاص است
معبر عام محسوب نیست

سؤال: آیا کوچه بن بست معبر عمومی و قابل استفاده برای عموم است یا
خیر و اصولاً کوچه‌ای که راهرو عمومی بوده و مربوط به شهرداری باشد کدام
کوچه است؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با توجه به تبصره 6 ذیل ماده 96 و ماده 101 قانون شهرداری‌ها اگر
کوچه‌ای معبر عام باشد و راه عمومی محسوب گردد و مورد بهره‌برداری قرار
گیرد متعلق به شهرداری خواهد بود قابل تملک خصوصی نیست و کوچه بن
بست اختصاصی، کوچه بن بست است که به موجب سند رسمی در ملکیت
شخصی قرار دارد و شخص یا اشخاص مذکور و خانواده آنان، از آن طریق
استفاده می‌کنند، چنین کوچه معبر عمومی محسوب نمی‌شود».

نظریه شماره: 7/7714

مورخ: 1376/11/13

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

مقررات مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت و مقررات ماده 101 قانون شهرداری‌ها هر کدام در جای خود قابل اجرا است

سؤال: در اجرای مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، مالکین اسناد عادی مبادرت به اخذ اسناد رسمی می‌نمایند. لذا خواهشمند است نظریه خود را در مورد نحوه اجرای ماده 101 قانون شهرداری‌ها، نحوه وصول عوارض تفکیک، دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری، ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهر و تبصره 4 قانون تعیین وضعیت املاک در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 1367 اعلام فرمایید.

نظریه مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«اجرای مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت در تبدیل سند عادی به رسمی، مانع اعمال مقررات ماده 101 قانون شهرداری‌ها و همچنین مصوبه وصول عوارض تفکیک ساله 1369 و تبصره 4 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 1367 و رعایت ضوابط و مقررات تأمین فضاهای عمومی نیست.

بدیهی است اجرای چنین مقررات که مسأله‌ای جانبی و متعلق به دستگاه‌های دیگر است برای کمیسیون تصمیم‌گیرنده در صدور اسناد رسمی تکلیفی ایجاد نمی‌کند و این خود دستگاه‌های ذینفع هستند که با اجرای مقررات لازم دستگاه متبوع خود رأساً اقدام می‌نمایند و به هر طریق انجام آنها نمی‌تواند مانعی برای کمیسیون صدور اسناد مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت باشد».

نظریه شماره: 7/1457

مورخ: 1377/2/23

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

اخذ تعهد از مالک بعد از تقاضای ده سال از تاریخ قرار گرفتن ملک در طرح مورد ندارد

سؤال: زمینی از سال 1363 کاربری فضای سبز داشته که تا کنون نسبت به اجرای طرح مذکور پس از ابلاغ به مالک اقدام نشده، لذا با توجه به ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک مصوب 1367/8/29 در صورت مراجعه مالک برای صدور پروانه ساختمانی آیا می‌توان تعهد مذکور در تبصره ماده واحده را اخذ نموده یا خیر؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«اخذ تعهد از مالک اراضی و املاک موضوع قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب سال 1367 پس از انقضای مدت ده سال از تاریخ در طرح قرار گرفتن ملک مورد ندارد».

نظریه شماره: 7/4029

مورخ: 1377/06/29

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

بعد انقضای 18 ماه از تاریخ در طرح قرار گرفتن ملک مالک حق در خواست پروانه ساختمانی را دارد

سؤال: براساس ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 1367/8/29 کلیه ادارات و مؤسسات و سازمان‌ها براساس برنامه زمان بندی شده بایستی نسبت به تملک املاک واقع در طرح اقدام نمایند. لکن اثر ادارات برنامه زمان بندی شده به شهرداری ارائه نمی‌دهند، در این گونه موارد شهرداری به چه صورت تبصره‌های قانون فوق‌الذکر را اجرا کند؟ ضمناً در متن ماده واحده ذکر شده پس از اعلام رسمی وجود طرح، کلیه ادارات مربوط موظف به اجرای تملک و تهیه طرح زمان بندی می‌باشند، لذا خواهشمند است اعلام دارند وجوه طرح به معنی تصویب طرح جامع یا هادی شهر است یا خیر؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«به موجب ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب 1367/8/29 کلیه وزارتخانه‌ها و ... مکلفند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آنها اعلام شده و در اراضی و املاک اشخاص قرار گرفته باشد پس از اعلام رسمی وجود طرح ظرف 18 ماه نسبت به انجام معامله اقدام نمایند.

در غیر این صورت مالک از کلیه حقوق مالکانه از جمله احداث بنا فروش ملک و غیره برخوردار خواهد بود. در مورد احداث بنا، چنانچه اجرای طرح و تملک طبق برنامه زمان بندی شده به کمتر از ده سال تعیین شده باشد مالک به هنگام اخذ پروانه ساختمانی باید تعهد کند که حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را نخواهد داشت و چنانچه سازمان مجری برنامه زمان بندی شده را برای اجرای طرح ارائه نداده و یا زمان اجرای طرح به حداقل ده سال بعد

موکول شده باشد مالک در هنگام اخذ پروانه ساختمانی هیچگونه تعهدی در مقابل سازمان مجری طرح به عهده خواهد گرفت.

بنابراین شهرداری‌ها مکلفند در صورت ارائه برنامه زمان بندی شده برای اجرای طرح که مدت آن به کمتر از ده سال موکول شده باشد در زمان اعطای پروانه ساختمان تعهد مورد نیاز را از مالک اخذ نمایند و چنانچه برنامه زمانبندی شده ارائه نگردیده و یا این برنامه به حداقل ده سال بعد موکول شده باشد بدون اخذ تعهد پروانه مورد نیاز را در اختیار مالک قرار دهند.

وجود طرح به معنی تصویب طرح جامع یا هادی نیست ولی به معنی آن است که سازمان مربوط با استفاده از وجود طرح، محل مورد نیاز خود را تملک نموده و نسبت به اجرای طرح اقدام نماید».

نظریه شماره: 7/5464

مورخ: 1377/07/23

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

صرف اعلام شهرداری مبنی بر عدم وجود بودجه برای پرداخت
محکوم به کافی است ولی اگر خلاف آن ثابت شود شهردار به مدت
یک سال منفصل می شود

سؤال: با توجه به قانون منع توقیف اموال شهرداری‌ها، چنانچه حکمی دایر
بر محکومیت مالی شهرداری صادر و حکم قطعی به شهرداری ابلاغ شده باشد
و شهرداری در جواب دادنامه به دادگاه اعلام نموده باشد که برای پرداخت
محکوم به، بودجه در اختیار ندارد آیا صرف اعلام شهرداری برای اجرای
احکام کافی است یا باید دادگاه نسبت به صحت و سقم آن تحقیق نماید؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با استنباط از تبصره ذیل ماده واحده قانون راجع به منع توقیف اموال
منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب سال 1361 صرف اعلام به
شهرداری مبنی بر عدم وجود بودجه، برای پرداخت محکوم به، برای دادگاه
کافی است و نیاز به تحقیق در صحت و سقم آن نمی‌باشد. لکن چنانچه بعداً
ثابت شود که شهرداری با وجود امکان لازم از پرداخت دین خود استنکف
نموده است، می‌توان شهردار را به مدت یک سال از خدمت منفصل نمود».

نظریه شماره: 7/2875

مورخ: 1378/10/12

مرجع تصویب: اداره کل حقوقی

ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1347،

ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدها را نسخ کرده است

سؤال: با توجه به این که ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت برای تغییر کاربری ضوابطی را در مورد میزان وجوه لازم برای تغییر کاربری پیش بینی کرده که حکایت از پذیرش تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها باشد و از طرفی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1374 (قانون مؤخر) اجرای مقررات ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت را در قسمت مغایر یعنی وصول اخذ عوارض نسخ کرده است، آیا عوارض مذکور ارتباطی به عوارض موضوع قانون حفظ کاربری دارد و جمع بین این دو قانون در این خصوص چگونه است؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با تصویب ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1374 ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب 1373 منسوخ است.»

شماره نظریه: 7/2489

تاریخ نظریه: 1388/04/24

دعوی مطالبه قیمت روز ملک واقع در طرح، قبل از تعیین ارزش و اظهاری نظر کارشناس قابل استماع است

1- دعوی به خواسته مطالبه قیمت روز ملک موضوع طرح تملک قبل از تعیین ارزش و اظهاری نظر کارشناس قابل استماع است و شهرداری مکلف است قیمت عادلانه مورد تملک شهرداری را حسب توافق طرفین یا با جلب نظر کارشناس پرداخت نماید. از این رو چنانچه شهرداری مفاد ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها، مصوب 1370 را اجرا نکرده باشد و مالک با مراجعه به دادگاه بهای اراضی مورد تصرف شهرداری - پس از تصرف - را مطالبه کند، دادگاه حسب مقررات قانون آیین دادرسی در امور مدنی عمل خواهد نمود.

2- تصمیم دادگاه در تعیین کارشناس قابل اعتراض نیست ولی در صورتی دادگاه می تواند از تصمیم متخذه در مورد انتخاب کارشناس عدول کند که جهات قانونی برای توجیه آن وجود داشته باشد.

3- با توجه به صراحت ماده 4 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دولت رأی اکثریت هیأت کارشناسی موضوع ماده یاد شده در خصوص تقویم ارزش ملک قطعی و لازم الاجرا بوده و غیرقابل اعتراض است.

شماره نظریه: 7/2585

تاریخ نظریه: 1388/04/28

عدم جواز واگذاری اراضی و ابنیه شهرداری به هیأت‌های مذهبی

نظر به اینکه در بند 6 ماده 55 قانون شهرداری¹ در مورد هیأت‌های مذهبی تصریح به ذکر نشده و با لحاظ کلمه امثال آن در صدر این بند و این که در تحقق مماثلت وجود اقوی خواص ممثل در مماثل شرط است، هرچند تشخیص مصادیق واژه «امثال» و «این قبیل موارد» با شهرداری و شورای اسلامی محل است، ولی به نظر نمی‌رسد هیأت‌های مذهبی از قبیل مؤسسات مذکور در این قانون باشد و جوازی برای واگذاری اراضی و ابنیه شهرداری به این هیأت‌ها ملاحظه نمی‌شود.

1- بند 6 ماده 55 قانون شهرداری (اصلاحی 1345/11/27):

«اجرای تبصره 1 ماده 8 قانون تعلیمات اجباری و تأسیس مؤسسات فرهنگی و بهداشتی و تعاونی مانند بنگاه حمایت مادران، نوانخانه، پرورشگاه، درمانگاه، بیمارستان، شیرخوارگاه، تیمارستان، کتابخانه، کلاس‌های مبارزه با بی‌سوادی، کودکان، باغ کودکان و امثال آن در حدود اعتبارات مصوب و همچنین کمک به این قبیل مؤسسات و مساعدت مالی به انجمن تربیت بدنی و پیشاهنگی و کمک به انجمن‌های خانه و مدرسه و اردوی کار. شهرداری در این قبیل موارد و همچنین در مورد موزه‌ها و خانه‌های فرهنگی و زندان با تصویب انجمن شهر از اراضی و ابنیه متعلق به خود با حفظ مالکیت به رایگان و یا با شرایط معین به منظور ساختمان و استفاده به اختیار مؤسسات مربوط خواهد گذاشت.»

شماره نظریه: 7/2727

تاریخ نظریه: 1388/05/05

بالاترین مقام اجرایی در شهرداری، موضوع ماده 2 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک شهردار است

بالاترین مقام اجرایی در شهرداری، موضوع ماده 2 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358/11/17 شهردار است. با توجه به مواد 1 و 9 لایحه قانونی مذکور شهرداری‌ها نیز می‌توانند در صورت ضرورت اجرای طرح با دلایل موجه با تصویب شورای اسلامی شهر و یا وزارت کشور حسب مورد اقدام کنند.

شماره نظریه: 7/2912

تاریخ نظریه: 1388/05/13

با استناد به قانون اصلاحات اراضی و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای ... حق دیگری برای زارع معین نشده مگر در مواردی که قرارداد یا عرف محل حقی را پیش بینی کرده باشد

با توجه به تبصره 1 ماده 22 قانون اصلاحات اراضی مصوب 1340¹ و ماده 4 لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش‌بینی نشده و در قوانین و مقررات اصلاحات اراضی مصوب 1349 و تبصره 2 ماده 5 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی ... مصوب 1358 به جز آنچه که در قوانین مذکور مقرر شده حق دیگری برای زارع پیش‌بینی نشده مگر در مواردی که طبق قرارداد یا عرف محل حقی برای زارع (منجمله حق ریشه) پیش‌بینی شده باشد.

1- از قانون اصلاحات اراضی (مصوب 1330/01/19):

«تبصره 1 ماده 22: انجام امور زراعت وسیله مالک در اراضی که در اختیار زارع است و یا در آن ریشه و اعیانی دارد پس از جلب رضایت زارع و خرید ریشه و اعیانی به موجب سند رسمی مجاز است.»

شماره نظریه: 7/2966

تاریخ نظریه: 1388/05/17

مدت اجرای قانون اراضی شهری مصوب 1360 متتفی و فعلاً قانون

زمین شهری مصوب 1366 لازم‌الاجرا می‌باشد

مدت اجرای قانون اراضی شهری مصوب 1360¹ متتفی شده و در حال حاضر قانون زمین شهری مصوب 1366 در سراسر کشور لازم‌الاجرا می‌باشد.²

1- قانون تفسیر مواد 9 و 12 قانون اراضی شهری مصوب جلسه مورخ 1367/01/16 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

«1- اقدامات دولت در مورد کلیه زمین‌هایی که در اجرای ماده 9 قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27 مجلس شورای اسلامی اعم از موات و بایر و دایر در محدوده قانون تملک و واگذار یا تعهد شده، از زمان اجرای قانون مذکور تا پایان مهلت آن قانون معتبر و هرگونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده فاقد اعتبار است.

2- اقدامات مذکور در مورد زمین‌هایی که به نحو فوق در همان مهلت تملک شده و در اختیار دولت است، لکن تا کنون واگذار نشده نیز معتبر بوده و هرگونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده فاقد اعتبار است.»

2- الف) رأی شماره 724 مورخ 1385/11/1 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:
نظر به انقضای مدت اجرای قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27 و این که به تبع پایان مدت اعتبار و اجرای قانون مذکور آیین‌نامه اجرایی آن نیز متتفی گردیده است، بنابراین اعتراض نسبت به ماده 83 آیین‌نامه اجرایی قانون سالبه به انتفاع موضوع است و موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد اعتراض نسبت به آن در هیأت عمومی دیوان وجود ندارد.

ب) رأی شماره 416 مورخ 1383/8/26 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:
با تصویب قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22 و آیین‌نامه اجرایی آن، قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27 و آیین‌نامه مربوط به آن منسوخ و از درجه اعتبار ساقط گردیده است.

شماره نظریه: 7/3015

تاریخ نظریه: 1388/05/18

با توجه به مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و
املاک برای دخالت دادگاه فقط در حد تعیین کارشناس است و
نمی تواند ماهیتاً رسیدگی نماید

- 1- مستفاد از مقررات تبصره 2 ماده 4 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358 شورای انقلاب، دخالت دادگاه طبق قانون فقط در حد تعیین کارشناس است که یک تصمیم اداری است و نمی تواند ماهیتاً رسیدگی و اظهار نظر نماید.
- 2- با توجه به مقررات تبصره‌های 2 و 3 ماده 5 همان قانون مالک املاک به ثبت رسیده اعم از املاک به ثبت رسیده در اداره ثبت اسناد و املاک است و شامل اسناد اصلاحات اراضی و سایر اسناد رسمی هم می گردد.
- 3- به نظر می رسد در وهله اول دادگاه نسبت به تعیین کارشناس از جانب مالک براساس تبصره 2 ماده 4 قانون فوق الذکر اقدام می نماید و کارشناس سوم با توافق این کارشناس و کارشناس منتخب دستگاه اجرایی تعیین می شود و در صورت عدم توافق طبق ذیل ماده 4 اقدام خواهد شد.
- 4- رأی هیأت کارشناسی مندرج در ماده 4 لایحه قانونی ذکر شده در هر صورت قطعی و لازم الاجرا می باشد.

شماره نظریه: 7/3096

تاریخ نظریه: 1388/05/20

اگر شهرداری رأساً اقدام به تملک زمین یا ملک یا تعریض آن بنماید، باید قیمت آن را به نرخ روز پرداخت نماید

چنانچه مالک شخصاً طرح تفصیلی شهر را در ملک خود پیاده نماید و یا داوطلبانه براساس پروانه ساختمانی هنگام نوسازی برهای اصلاحی طرح مصوب و یا عقب نشینی موضوع تبصره 6 ماده 100 قانون شهرداری¹ را انجام دهد در این صورت نمی‌تواند بهای آن قسمت از زمین را که در اثر اجرای طرح تعریض معبر یا خیابان یا کوچه و مانند آن قرار گرفته از شهرداری مطالبه نماید. لکن اگر شهرداری رأساً اقدام به تملک زمین یا ملک یا تعریض آن بنماید باید قیمت آن را به نرخ روز بپردازد.

1- تبصره 6 ماده 100 قانون شهرداری (اصلاحی 1358/6/27):

«در مورد تجاوز به معابر شهر مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد است.

شماره نظریه: 7/3098

تاریخ نظریه: 1388/05/20

ملکی که فاقد سند مالکیت و در تصرف دیگری است و دارای فوریت اجرای طرح می باشد می توان طبق قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک تصرف و بهای آن را طبق نظر هیأت کارشناسی به مالک رسمی پرداخت نمود

شهرداری برای اجرای برنامه های عمومی و خدماتی، ملکی را که فاقد سند مالکیت و در تصرف دیگری است و اجرای طرح دارای فوریت باشد می تواند بر طبق ماده 9 از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب 1358/11/17 تصرف نموده و بهای آن را طبق نظر هیأت کارشناسی تعیین و به کسی که مالکیتش در دادگاه ثابت شود پرداخت کند.

شماره نظریه: 7/3165

تاریخ نظریه: 1388/05/21

بهاء روز مندرج در قانون نحوه تقویم املاک و اراضی مورد نیاز
شهرداری‌ها، همان بهای عادلانه مذکور در ماده 5 لایحه قانونی نحوه
تملك اراضی و املاک می‌باشد

با توجه به ذیل تبصره 3 لایحه قانونی نحوه تملك اراضی و املاک مصوب
سال 1358 بهای عادلانه در مقابل قیمت منطقه‌ای است و آن چیزی است که
مورد توافق طرفین می‌باشد. در غیر این صورت برابر ماده 5 همان قانون، بهای
روز موضوع قانون نحوه تقویم املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب
سال 1370 همان بهای عادلانه روز تقویم مقرر در ماده 5 لایحه قانونی سال
1358 است. بنابراین دادگاه وفق قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و
انقلاب در امور مدنی با انتخاب یک نفر کارشناس بهای زمین را تعیین و
مشخص می‌نماید و تعیین هیأت کارشناسی موردی ندارد.

شماره نظریه: 7/3341

تاریخ نظریه: 1388/06/01

نظریات کارشناس رسمی در خصوص تعیین قیمت عادلانه روز تا شش ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود

اولاً تبصره 1 ماده 18 قانون کارشناسی رسمی دادگستری مصوب 1381 تصریح نموده که ارجاع امر کارشناسی از سوی مراجع قضایی به کارشناس، تابع قانون آیین دادرسی است و از آن جا که در این قانون اعتبار نظر کارشناس مقید به مدت معینی نیست از این رو تشخیص صحت و اعتبار نظر کارشناس با دادگاه رسیدگی کننده است.

ثانیاً: مقررات تبصره ذیل ماده 19 قانون مذکور، در مواردی قابل اعمال است که انجام معاملات مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از سوی کارشناس رسمی باشد، نه در همه مواردی که کارشناسان اظهار نظر می نمایند. به بیان دیگر، چون قیمت عادلانه روز ممکن است نوسان داشته باشد، مقنن با وضع این قانون امکان اظهار نظر مجدد کارشناس را فراهم نموده است. از این رو تبصره مزبور، صرفاً در حدود موضوع آن قابلیت استناد دارد و در صورتی که موضوع مشمول این تبصره قرار گیرد با انقضای مدت شش ماه، نظر کارشناس اعتبار ندارد.



سازمان حقوقی شهرداری تهران
اداره کل قوانین و مقررات

بانک اطلاعات قوانین و مقررات شهرداری تهران

« سامانه همگانی قوانین و مقررات »

در راستای آشنایی هر چه بیشتر و دسترسی آسان کلیه شهروندان به قوانین و مقررات، بانک الکترونیکی اطلاعات قوانین و مقررات شهرداری راه اندازی گردیده است. هدف از طراحی این بانک اطلاعاتی، آشنایی عموم مجریان، مدیران شهری، متولیان و شهروندان از مصوبات و قوانین موجود و حاکم و اشاعه و ارتقاء سطح دانش حقوقی عموم مردم می باشد.

راهنمای استفاده از سامانه در سیستم نصب گردیده است. این سایت شامل چندین قسمت است.

قسمتی برای جست و جوی قوانین و مقررات موضوعی و بخشی جهت مقررات مربوط به شهرداری در حوزه های مختلف شهرسازی، فنی، عمرانی و غیره طراحی شده است. لذا با توجه به حدوث امکان دسترسی عموم شهروندان به کلیه بخشنامه ها و مقررات داخلی شهرداری، در واقع امر مدیریت پاسخگو در شهرداری محقق گردیده است. بخش دیگر این سامانه در ارتباط با استفاده محققین و کارشناسان حوزه مدیریت شهری است. از جمله استفاده از مقالات حقوقی در حوزه شهری، فرهنگ لغات حقوقی (ترمینولوژی) که کاربران می توانند با استفاده از موتور جستجو از طریق عنوان قانون و حتی از طریق درج یک کلمه به کار رفته در متن قانون موضوعات مربوطه را یافته و مورد استفاده قرار دهند.

<http://www.tehran.ir>



دستور العمل استفاده از سامانه همگانی قوانین و مقررات



» <http://www.tehran.ir> «

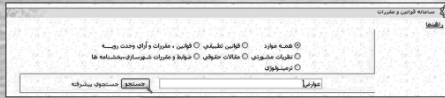


« ورود به سایت

در نوار Address آدرس فوق را وارد نموده و وارد سایت شهرداری تهران شوید. در سمت راست صفحه، عنوان سامانه قوانین و مقررات را انتخاب و وارد سامانه شوید.

« نحوه انتخاب و جستجو

برای جستجو کافی است کلمه مورد نظر را تایپ کنید، با انتخاب «همه موارد»، کلمه مورد نظر شما در همه موارد جستجو خواهد شد. با انتخاب سایر عناوین مشخص شده در صفحه، کلمه مورد نظر شما به صورت تخصصی در همان عنوان جستجو خواهد شد. قابل ذکر است هر یک از عناوین مشخص شده، دارای دو نوع جستجوی ساده و جستجوی پیشرفته می باشد.



« نتیجه جستجو

اسنادی که مشخصات وارد شده را دارا باشند، در جدولی مانند زیر نمایش داده می شوند. در هر صفحه تعداد ۱۰ سند نمایش داده می شود و می توانید با استفاده از شماره صفحه های درج شده در پایین صفحه به صفحات بعد منتقل شوید.



در صورتی که کل اسناد را جستجو کرده باشید، برخی از اسناد به رنگ طوسی نمایش داده خواهند شد. چنین اسنادی منسوخ شده می باشند.

« جزئیات سند

برای نمایش جزئیات مربوط به هر سند، کافی است روی عنوان سند مورد نظر کلیک کنید. در پایین هر سند، با توجه به نوع سند، پیوندهایی وجود دارد که جزئیات بیشتری در مورد سند را نمایش می دهند. اسناد نمایش داده شده در پیوست، اسناد مرتبط و جدول نسخ قابل نمایش هستند.

از سوی اداره کل تدوین قوانین و مقررات

منتشر شد:



سازمان تدوین قوانین و مقررات



سازمان تدوین قوانین و مقررات

مجموعه ۳ جلدی مصوبات ادواری شورای اسلامی شهر تهران با تفکیک موضوعی و به ترتیب تاریخ صدور



مجموعه ۱۰ جلدی قوانین و مقررات ملاک عمل شهرداری

در حوزه‌های مدیریت شهری، فضای سبز، ورزش، پسماند، اماکن اجتماعی و فرهنگی، املاک، محیط زیست شهری، زیباسازی، آتش نشانی، درآمد



تلفن تماس:
۸۸۳۱۳۳۲۸

آدرس: خیابان ایرانشهر، تقاطع طالقانی، ساختمان شماره ۳ شهرداری،
طبقه دوم، اداره کل تدوین قوانین و مقررات