

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 60.7.19 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 یانداشته 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 57.11.22 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 منتفی 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 - 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 سندعادی 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.

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 کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آیین‌نامه اجرایی خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تصویب می‌نماید 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 می‌توانند 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 می‌شود. طریقه افراز و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آیین‌نامه اجرایی خواهد بود.

تبصره 2 - کسانی که به حکم مواد شش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه

زمینی بایر می‌شوند در صورتی که مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده 8 باشد فقط می‌توانند 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 می‌گردد 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 حد نصاب 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 بهره‌برداری از زمین خود را دارا می‌باشند 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 می‌گیرد.

تبصره 5 - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزشهای معاملاتی) زمین می‌باشد.

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.

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 هر گونه 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 کمیسیونی 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 قابل‌اعتراض 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 هر گونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یاهر گونه نقل و انتقالات به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود از زمین‌مزبور 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 هر گونه معاملات اموال غیر منقول 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.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و چهارده تبصره در جلسه روز پنجشنبه بیست و هفتم اسفند ماه یک هزار و سیصد و شصت به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و شورای محترم نگهبان آن را تأیید نموده است.