

آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۲۴ خرداد ۱۳۷۱

ماده ۱- منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری که از این پس قانون نامده می شود - عموماً یادشده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیاء و عمران زمینهاست . عملیاتی از قبیل شخم غیر مسبوق به احیاء تحجیر ، ریختن مصالح در زمین ، حفر چاه و نظایر آن عمران و احیاء محسوب نمی گردد.

تبصره - تناسب میزان زمین عمران و احیاء شده با در نظر گرفتن مساحت زیربنا مساحت کل زمینو فضای عمومی آن یا سطح زیر کشت ، آیش و سایر تصرفاتی که با در نظر گرفتن مفاد این ماده عمران و احیاء محسوب می شود طبق دستورالعملهای صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

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

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

ماده ۳- تعریف مسکن مناسب موضوع ماده (۷) قانون و ضوابط آن به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است که به موجب دستورالعملی ضوابط آن را تهیه و جهت اجراء ابلاغ می نماید.

ماده ۴- منظور از استفاده از مزایای مواد (۶) و (۸) قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ عبارت است از :

الف - اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری .

ب - عمران و احیاء در زمین بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادی .

ماده ۵- برابر رأی دیوان عدالت اداری ابطال شده است.

تبصره - در مواردی که صدور مجوز عمران از نظر قانونی غیرمقدور یا ممنوع باشد مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می شود و در خصوص زمین های مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می گیرد احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین بوسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آیین نامه میباشد.

فصل دوم - مقررات تشخیص زمین ها

ماده ۶- کلیه مراجعی که به نحوی از انحا در ارتباط با زمین های شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند ملزم و موظفند قبل از هر گونه اقدامی بدو^۱ نظر وزارت مسکن و شهرسازی رادرباره نوع زمین استعلام نمایند مگر اینکه با توجه به سایر مواد آیین نامه نوع زمین مشخص و معین باشد . چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک ماه پاسخ استعلام مراجع یاد شده در این ماده را ندهد مراجع مزبور می توانند رأساً اقدام نمایند.

تبصره - اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده ۷ می توانند رأساً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند .

ماده ۷- مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب در صورت وجود نقشه هوایی تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند .

در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت در مواردی که رأساً قصد تملک دارند آخرین استعلام ثبتی یا صورت مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه را وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند .

وزارت مسکن و شهرسازی پس از بررسی مدارک و رسیدگی به شرح دستورالعمل مربوط ، یک نسخه نقشه امضاء شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه مرجع درخواست کننده ، ارسال می کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در وزارت مسکن و شهرسازی بایگانی می شود .

نظریه وزارت مسکن و شهرسازی که نسبت به یک زمین یا ملک صادر شده ، برای مواد مراجعه بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد ، ضروری نمی باشد .

ماده ۸- موارد زیر غیر موات تلقی می شود مگر آنکه خلاف آن بنا به تشخیص وزارت و مسکن شهرسازی ثابت می شود :

الف - پلاک هایی که طبق مقررات برای آن ها به عنوان نصاب مالکانه ، پروانه ساختمانی صادر شده یا بشود .

ب - پلاک هایی که مساحت زمین آن ها تا ۳۰۰۰ متر مربع بوده مربوط به واحدهای مسکونی ساخته شده یا هر گونه مستحذات باشد مشروط بر دارا بوده هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آن ها قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ باشد :

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

۲- گواهی پایان کمار یا مفاصا حساب نوسازی شهرداری یا سطح شهر گواهی های مالیاتی از قبیل مفاصاحساب یا گواهی ارث ، مشروط بر آن که در اسناد و گواهی های یاد شده تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر واحد ساختمانی یا مسکونی یا مستحذات است .

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

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

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

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

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

ماده ۹- به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمین ها به دولت از طریق توافق ، واگذاری قطعاتی از زمین های تملک شده مالکین به اقربای نسبی طبقه اول آنان که فاقد واحد مسکونی و زمین باشند ، با اولویت بلا مانع است .

فصل سوم : نحوه خرید و تملک زمین ها

ماده ۱۰- در مورد زمین های موات که در اختیار واجدین شرایط موضوع ماده (۷) قانون قرار گرفته و بعداً مورد نیاز طراحی باشد ، دستگاه مجری طرح مکلف است نسبت به واگذاری زمین عوض یا پرداخت قیمت عادلانه اقدام نماید .

ماده ۱۱- برای تملک زمین های بایر و دایر از سوی دولت و شهرداری ها و کله دستگاه هایی که طبق قانون ، حق خرید و تملک دارند ، رعایت ضوابط زیر ضروری است :

الف - دستگاه تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تأمین شده باشد .

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

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

د - در شهرهایی که دارای طرح های مصوب شهری است کاربری زمین مورد نیاز منطبق با طرح باشد.

ماده ۱۲- تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر ا دایر و میزان آن برای احداث واحدهای مسکونی یا واگذاری زمین جهت احداث مسکن و سایر نیازهای مربوط به آن ها و همچنین تطبیق میزان زمین های معوض مورد نیاز طرح های سایر دستگاهها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که با در نظر گرفتن اراضی موات و دولتی ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام ، اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره - تشخیص زمین های مورد نیاز طرح های سایر دستگاهها در شهرهای یاد شده در قانون ، با دستگاه مربوط است .

ماده ۱۳- در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک ، مشخص نباشد دستگاه تملک کننده محل زمین مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک نقشه محدوده را بر روی نقشه های هوایی در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد به اداره ثبت محل ارسال می نماید.

اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک را براساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده به مرجع تملک کننده ارسال نماید.

در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلان محدوده مورد نظر ، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند و بطور کلی در تمام موارد مندرج در تبصره (۶) ماده (۹) قانون ضمن تودیع بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت سند انتقال ، حسب مورد از طرف وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء می گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیاتها و هزینه های تعلق گرفته مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.

تبصره ۱- چنانچه مالک یا مالکین درخواست زمین عوض خارج از محدوده مورد عمل این قانون بنمایند و امکان واگذاری وجود داشته باشد پس از انتخاب زمین و رضایت مالک یا مالکین به اخذ آن اداره ثبت مبلغ تودیع شده را به مرجع تملک کننده مسترد می نماید تا زمین عوض واگذار شود.

تبصره ۲- ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداری ها و سایر سازمانهای ذیربط سند تجمیعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمناً "دربرگیرنده معابر ، مسیل ها ، انهار متروک حریم ها موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالک - از نظر مقررات ثبتی - نیز باشد طبق مقررات مربوط صادر نمایند .

در صورتی که در محدوده مورد تجمیع زمین موات یا ملی شده وجود داشته باشد سند مالکیت تجمیعی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صادر می شود .

تبصره ۳- در کلیه مواردی که زمین هایی در طرح های مصوب دولتی و شهرداری قرار می گیرد و گواهی عدم امکان تأمین زمین های مورد نیاز طرح از زمین های دولتی و موات دریافت شده باشد باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هر گونه نقل و انتقال اینگونه زمین ها تا انجام مراحل تملک حداکثر ظرف مدت هجده ماه از تاریخ اعلام به اداره ثبت خودداری گردد . همچنین مراتب باید به شهرداری محل نیز جهت رعایت مقررات قانونی ظرف مدت مزبور اعلام شود .

تبصره ۴- دستگاههای مجری طرح موظفند در کلیه موارد یک نسخه از آگهی تملک خود را به اداره اوقاف محل و آستان قدس رضوی ارسال دارند . عدم ارسال مدارک برای سایر متولیان آستانه ها رافع مسئولیت ادارات اوقاف و متولیان در اجرای این امر نمی باشد.

ماده ۱۴- در صورتی که در محدوده اعلان شده برای تملک زمین وقفی وجود داشته باشد اعم از اینکه به اجاره واگذار شده یا نشده باشد ادارات اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی نظریه خود را به دستگاه مجری طرح اعلام کنند و حداکثر ظرف یک ماه نقشه زمین وقفی و مشخصات آن را ارائه دهند تا حسب مورد نسبت به اجرای آن قسمت از طرح که در زمین های وقفی است از سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین ضمن رعایت مقررات و غبطه موقوفه و با مصالحه واگذار و طرح اجرا گردد.

تبصره - به منظور جلوگیری از تضييع حقوق اوقاف سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمین های اوقافی خود را در هر شهر به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند .

ماده ۱۵- مالکینی که در اجرای تبصره (۱) ماده (۹) قانون برای تعیین تکلیف زمین های خود در شهرهای موضوع ماده یاد شده مراجعه می نمایند باید درخواست خود را با نقشه و مشخصات کامل زمین به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها تسلیم نمایند تا آن وزارتخانه ، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاههای مختلف و طرح های خدمات عمومی شهری و شهرداری ها از لحاظ نیازهای خود موضوع را بررسی و شهرداری ها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک سال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ متقاضی را بدهند .

کلیه دستگاههای ذیربط مکلف به همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی می باشند .

در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری به عوض آن اقدام می نماید در صورت اعلام عدم نیاز چنانچه بر اساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد مالک می تواند پس از آماده سازی و احداث بنا در زمین های خود طبق مواد این آیین نامه نسبت به تفکیک و واگذاری واحدهای احداثی به متقاضیان اقدام نماید.

تبصره - در صورتی که علیرغم تکمیل مدارک لازم پس از انقضای مهلت مزبور به متقاضی پاسخ داده نشود ، مالک طبق ضوابط قانونی و کاربری های مربوط حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد .

ماده ۱۶- مالکان زمین های بایرو دایر با کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمین های خود را به شهرداری محل مراجعه نمایند .

تبصره ۱- در مورد زمین هایی که تملک می شود چنانچه مالک یا مالکین از مزایای تبصره (۲) ماده (۹) قانون استفاده نکرده باشند پس از تملک و تهیه طرح تفکیکی و کسر میزان زمینی که به نسبت سهم آنها در خیابانها و خدمات عمومی طرح قرار می گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذار می گردد تا برابر مقررات عنوان نمایند.

تبصره ۲- منظور از عدم امکان مندرج در تبصره (۲) ماده (۹) قانون مواردی است که سهم مالکانه در طرح دستگاه تملک کننده قرار گرفته و واگذاری آن به مالک باعث بر هم خوردن طرح و عدم امکان اجرای آن گردد و جابه جایی طرح نیز مقدور نباشد . در این صورت زمینی معادل قیمت زمین تملک شده و حتی المقدور به همان میزان و حداکثر تا حدنصاب مقرر در قانون از محل دیگری به مالک یا مالکین واگذار می گردد . تشخیص این امر با دستگاه تملک کننده است .

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی ضوابط چگونگی عمران و اراضی مازاد بر حد نصاب مالکانه موضوع قسمت آخر تبصره (۲) ماده (۹) قانون را به نحوی که موجب تشویق در توسعه احداث مسکن باشد حداکثر ظرف سه ماه تهیه و جهت اجراء ابلاغ می نماید .

ماده ۱۷- در شهرهای غیرمشمول ضرورت ، نقل و انتقال زمین های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمین های دایر کشاورزی بلامانع است ؛ ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

ماده ۱۸- وزارت کشاورزی و هیأت های ۷ نفره واگذاری زمین حتی الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص زمین های موات و ابطال اسناد آن مصوب ۶۶/۷/۸ به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه های تملک کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می نمایند زمین عوض معادل بهای منطقه ای زمین تملک شده در خارج از محدوده مورد عمل قانون برای امر کشاورزی به مالکین معرفی شده واگذار نمایند .

ماده ۱۹- ادارات ثبت مکلفند در هر مورد که زمین هایی اعم از موات و غیر موات به صورت شش دانگ یا مشاع بر اساس قانون به مالکیت دولت در می آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا

درخواست سایر دستگاهها در مواردی که رأساً زمین های غیر مواتی را با رعایت مقررات قانون و این آیین نامه تملک می نماید نسبت به صدور سند مالکیت به شرح زیر اقدام نمایند :

۱- ابطال سند مالکیت قبلی - اعم از اینکه سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد - و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداری ها به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند .

۲- در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه وزارت مسکن و شهرسازی زمین ، موات تشخیص داده شود با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمین های موات و بایر بلامالک به نام دولت مصوب ۱۳۵۴ و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام دولت نبوده و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی صورتمجلس تعیین حدود با رعایت حدود مجاورین در صورت وجود سابقه تحدید حدود با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت بهنام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد.

۳- در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشته باشد ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد اعم از این که آگهی های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی نسبت به تنظیم صورتمجلس تعیین حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند (۱) این ماده از طرف اداره ثبت اقدام می گردد.

۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی یا شهرداری ها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیرمواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده اند ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارند و زمین مزبور از نظر مقرراتی مجهول المالک است ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورتمجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آیین نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود مشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین اگر سابقه تحدید حدود دارد تعیین نمایند :

الف - پس از ارائه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل ، اداره ثبت بر اساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت یا نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی درخواست کننده که سند به نام آن ها تنظیم شده یا شهرداری ها حسب مورد صادر می نمایند.

ب - برای روشن شدن وضع پرداخت بهای زمین مورد تملک ادارات ثبت باید نسبت به تنظیم اظهارنامه ثبتی اقدام نمایند و علاوه بر قید نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملک کننده یا شهرداری ها نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند بر اساس صورتمجلس تنظیمی بالا در اظهارنامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آیین نامه قانون ثبت مبادرت به انتشار آگهی های نوبتی کنند. در صورتی که در مهلت مقرر قانونی اعتراضی نرسید پس از گواهی اداره ثبت محل و اخذ مفاصا حساب های لازم بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می شود؛ ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت یا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاههای صالح بهای ملک پرداخت نخواهد شد.

ج - چنانچه زمینی که موات اعلام شده دارای اعتراضی به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص نوع زمین یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذیصلاح یا تعارض ثبتی باشد یا در رهن و وثیقه و بازداشت بوده یا حق اعیانی و حق ریشه و کشت برای دیگران در آن قید شده باشد؛ ادارات ثبت مکلف به صدور سند آزاد و بدون قید بازداشت یا وثیقه و رهن و سایر قیود یادشده به نام دولت به نمایندگی مرجع قانونی درخواست کننده سند می باشند.

در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رأی قطعی از طرف مراجع قضایی ادارات ثبت مراجع تملک کننده با رعایت قانون و این آیین نامه حقوق محکوم له را ادا می نمایند.

در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمین های بایر و دایر نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذ گواهی از اداره ثبت محل از محل اعتبارات طرح تملک زمین مبلغ مندرج در سند وثیقه و رهن و مبلغ مورد بازداشت را پرداخت نماید و مراتب را به اداره ثبت محل اعلام کند. در صورتی که مبلغ یاد شده بیش از مبلغ مورد تملک باشد، بستانکار و مرجع بازداشت کننده می تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را بر اساس قوانین مربوط از مراجع ذی صلاح بنماید.

د - در صورتی که زمین مورد تملک بر اساس سند انتقال رسمی سابقه ثبت داشته ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده باشد اداره ثبت محل مکلف است بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورتمجلس تحدید حدود با رعایت حدود مجاورین اگر سابقه تحدید حدود داشته باشد اقدام نماید و بلا فاصله سند مالکیت زمین را به نام وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه تملک کننده صادر نماید.

در صورتی که اشتباهی در اسناد تنظیمی پیش آید، اصلاح اسناد با تنظیم سند اصلاحی به امضاء دستگاه تملک کننده و به قائم مقامی مالک یا مالکین بلا مانع است و برای اینکه پرداخت وجه مورد تملک به مالک مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی های نوبتی بر اساس بند (ب) این ردیف اقدام می نماید.

در مورد زمین های مورد تملک که سابقه ثبت و انتشار آگهی نوبتی داشته ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده تعیین حدود و صدور سند مالکیت به شرح بند یاد شده صورت می گیرد.

در انجام عملیات تحدید و تفکیک زمین های موات یا خریداری شده دولت عدم اجرای ماده (۸۰) آیین نامه قانون ثبت و عدم حضور مالک اولیه مانع انجام عملیات یاد شده نخواهد بود و ادارات ثبت مکلفند برابر نقشه ارائه شده نسبت به تحدید و تفکیک بدون حفری اقدام نمایند .

۵- در مواردی که زمین بر اساس نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات تشخیص داده شود ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی قبل از قطعیت نظریه مرقوم سند مالکیت آن را به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند .

در صورتی که بر اساس رأی قطعی دادگاه زمین غیر موات تشخیص داده شود در شهرهای مشمول ضرورت بر اساس ماده (۹) قانون یا مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرک های کشور تبصره های (۷) و (۸) ماده (۹) قابل اجرا است .

۶- مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری ها در مورد زمین هایی که در اجرای قانون اراضی شهری مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ موات شناخته شده یا به تملک دولت درآمده ولی سند مالکیت آن صادر نگردیده قابل اجرا است .

۷- زمین هایی که مالکیت آنها در اجرای قانون لغو مالکیت موات شهری و اصلاحیه آن لغو گردیده و مراتب به دفاتر املاک ثبت ، اخبار و به امضای مسئول مربوط رسیده باشد با توجه به ماده (۲۲) قانون ثبت در مالکیت دولت مستقر و سند مالکیت آن باید به نام دولت صادر شود.

۸- اسناد زمین های مواتی که قبلا در اختیار بنیادهای غیردولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

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

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

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

ماده ۲۰- کلیه دستگاههای یادشده در ماده (۱۰) قانون موظفند زمین های خود را در اجرای ماده (۱۰) قانون ، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند .

ادارات ثبت مکلفند پس از اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به ثبت انتقال ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند ، اقدام نمایند .

هر یک از کارکنان دستگاههای یاد شده که در تحویل زمین های مذکور و صدور اسناد مالکیت آنها به شرح این ماده ، مسامحه یا کارشکنی نمایند در اجرای ماده (۱۶) قانون متخلف محسوب شده و با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی چنانچه ظرف دو ماه نسبت به تحویل زمین و اسناد و مدارک آن اقدام ننمایند ، ادارات ثبت مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی سند مالکیت جدید به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند ، صادر نماید .

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

تبصره ۲- در صورتی که در زمین های یاد شده تجاوزات یا تصرفاتی صورت گرفته باشد ، درموقع معاینه محل با حضور نماینده سرچنگل داری یا دستگاه دارنده زمین ، میزان تصرفات و تجاوزات ، صورتجلسه شده و سند مالکیت کل محدوده ملی شده یا زمین دولتی مذکور بدون توجه به تجاوزات انجام شده به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد .

ماده ۲۱- در مورد زمینهای مشاعی چنانچه یک یا چند مالک مشاع در مهلت مقرر مراجعه کنند ولی به لحاظ عدم حضور بقیه مالکین انجام معامله کل ملک مقدور نباشد ، نسبت به آن تعداد از مالکین که تنظیم سند امکان ندارد طبق مفاد قانون و این آیین نامه سند انتقال به قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء می شود

و

فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمینها

ماده ۲۲- آماده سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد که شامل موارد زیر می باشد :

الف - عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف ، تسطیح و آسفالت معابر ، تأمین شبکه های تأسیساتی آب و برق ، جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره .

ب - عملیات زیربنایی مانند احداث مدارس ، درمانگاه ، واحد انتظامی ، فضای سبز ، اداره آتش نشانی ، اماکن تجاری و نظایر آن .

ماده ۲۳- دستگاہها ، بنیادها ، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذارکننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی زمین های آنها طبق ضوابطو تأیید دستگاہهای اجرایی مربوط ، قبل از واگذاری انجام شده باشد.

تبصره - در صورتی که تعاونی های مسکن قادر به انجام آماده سازی تمام زمین یا بخشی از آن باشند می توانند طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند . بدیهی است هنگام تعیین قطعی قیمت زمین ، هزینه آماده سازی از قیمت قطعی زمین ، هزینه آماده سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد .

ماده ۲۴- مالکین زمین های بایر ودایر اعم از حقیقی و حقوقی که طبق مواد (۱۴) و (۱۵) قانون ، مجوز تبدیل و تغییر کاربری زمین خود را از وزارت مسکن و شهرسازی اخذ کرده اند و قصد تفکیک یا افراز یا تقسیم اراضی خود را دارند ، موظفند نقشه تفکیکی زمینهای خود را به ضمیمه طرح های اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ارائه نمایند .

ماده ۲۵- بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارت است : از قیمت منطقه ای زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی .

ماده ۲۶- در کلیه طرحهای آماده سازی تأسیسات روبنایی مثلمدارس ، درمانگاهها ، فضای سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری ، زمین های واگذاری همان شهر ، احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاہهای بهره برداری کننده تحویل می شود .

دستورالعمل تعیین سرانه تأسیسات روبنایی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

ماده ۲۷- بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری و خدمات صنفی برابر است با قیمت منطقه ای ، به علاوه هزینه های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می گردد.

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد واگذاری اینگونه قطعات ، ترتیبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تأسیسات روبنایی ، صرف احداث تأسیسات مزبور شود.

تبصره - در احداث واحدهای انتفاعی ، مجموعه های مسکونی کارگری با وجود شرایط مساوی ، حق تقدم با تعاونیهای کارگری است .

ماده ۲۸- واگذاری هر نوع زمین در طرح های مصوب شهری که به توسعه یا احداث معابر و میادین اختصاص داده شده است ممنوع می باشد.

ماده ۲۹- واگذاری زمین به افراد و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن و کارکنان دولت بر اساس ضوابط و مقرراتی است که بع وسیله وزارت مسکن و شهرسازی ، با رعایت قوانین و لحاظ اولویت برای کارکنان و کارمندان دولت تعیین و ابلاغ خواهد گردید.

تبصره ۱- واگذاری زمین به سازندگان واحدهای مسکونی ، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز کسانی که آمادگی و شرایط لازم را برای سرمایه گذاری در امر تولید و احداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند ؛ بر اساس ضوابطی است که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می شود .

تبصره ۲- انتقال قطعی اراضی واگذار شده ، پس از ارائه گواهی پایان کار ساختمانی خواهد بود و ممنوعیت انتقال مندرج در اسناد انتقال قطعی تنظیمی به تاریخ پیش از اجرای این آیین نامه کان لم یکن تلقی می گردد.

تبصره ۳- اوراق قرارداد واگذاری یادشده و نیز اوراق واگذاری زمین در شهرهای جدید ، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تأمین اجتماعی به مشمولان قانون تأمین اجتماعی می دهد ، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری ، فاقد صورت مجلس تفکیکی است ، نماینده دستگاه واگذار کننده زمین ، اسناد تنظیمی را منحصرًا از جهت تجویز رهن ، امضاء می نماید.

ماده ۳۰- واگذاری زمینهای شهرداری ها ، شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداری ها توسط آنها به منظوری غیر از رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری ، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

ماده ۳۱- واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع مؤسسات یا کارگاههای تولیدی و خدماتی و محلهای کسب با شرایط زیر انجام می گیرد :

الف - متقاضی ، خدمت وظیفه عمومی را انجام داده یا دارای کارت معافیت بوده و توانایی مالی احداث ساختمان را داشته باشد .

ب - مجوز قانونی لازم را جهت دایر نموده واحد پیشنهادی داشته باشد.

ج - زمین های واگذاری برای هر پیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرح های شهرسازی مصوب ، و در صورت فقدان طرح های یادشده ، طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد.

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

ه - در بعضی از شهرهای محروم ، طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی رعایت شرط مدت سکونت برای متقاضی ضروری نمی باشد ؛ مشروط بر آنکه متقاضی در شهرهای مزبور ، به سرمایه گذاری در امر ایجاد واحدهای تولیدی ، صنعتی و خدماتی به جز محل های کسب اقدام نماید.

تبصره ۱- افرادی که حرفه دیگری جز آنچه برای آن تقاضای زمین می نمایند نداشته باشند ، اولویت خواهند داشت.

تبصره ۲- به منظور جذب سرمایه گذاری در نقاط محروم و کمک به امر تولید و اشتغال افراد به شرط آنکه افراد مزبور از وزارتخانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند ضمن اولویت اعطای زمین به اینگونه افراد، از تخفیف های مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند.

ماده ۳۲- واگذاری زمین های داخل شهرک های مشمول قانون «اجازه واگذاری اراضی داخل شهرک ها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرک ها نیمه دولتی» مصوب ۱۳۶۰/۷/۶ که در زمان اخذ مجوز شهرک ، خارج از حریم استحفاظی شهرها بوده اند طبق قانون یاد شده و آیین نامه آن انجام می گیرد.

ماده ۳۳- منظور از زمین های متعلق به دولت یاد شده در ماده (۱۳) قانون کلیه زمین هایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است . همچنین کلیه زمین های ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیونهای مربوط ، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است اعم از اینکه

به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد نمایندگی دولت در مورد زمین های مزبور یا سازمانهای زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند .

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

ماده ۳۵- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمین های نزدیک کارخانه ها و کارگاههای تولیدی به کارکنان آنها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود واحدهای مسکونی و تأسیسات عمومی مربوط را احداث و فقط به کارکنانی که علاوه بر دارا بودن شرایط دریافت زمین به صورت انفرادی حداقل دو سال در آن واحد اشتغال به کار داشته اند ، به قیمت تمام شده مورد تأیید آن وزارت اقدام نماید.

در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال ، زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد . در مورد کارخانه هایی که تازه تأسیس شدهاند ، شرط دو سال اشتغال در آن واحد ضروری نمی باشد.

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

الف - ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی برسد.

ب - متقاضی ، دارای مجوز احداث کارخانه یا کارگاه و پروانه اشتغال از مراجع مربوط باشد .

ج - تعداد شاغلانی که برای آنها خانه های سازمانی احداث می شود باید از نظر این که از کارکنان کارخانه یا کارگاه متقاضی می باشند به تأیید وزارت کار و امور اجتماعی یا دارات تابع در شهرستان مورد نظر برسد .

د - حداقل سن شاغلان بند (۳) باید (۱۸) سال تمام و دارای کارت پایان خدمت یا معافیت از خدمت باشند .

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

و - پروژه ساختمانی از نظر مساحت زیربنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد .

ز - خانه های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی می شود و تابع قوانین مربوط می باشد .

فصل پنجم - مقررات متفرقه

ماده ۳۷- سهم وزارت مسکن و شهرسازی در شرکت هایی که در اجرای قسمت اخیر تبصره (۵) ماده (۱۱) قانون با مشارکت بیش از پنجاه درصد بخش غیر دولتی ایجاد می شود ، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمین ها به قیمت عادلۀ روز کارشناسی رسمی تأمین می شود . اساس نامۀ اینگونه شرکت ها نیز مطابق تبصره یاد شده ، به تصویب دولت خواهد رسید .

تبصره - خدمت کارکنان دولت در شرکت های یادشده با توجه به ماده (۱۱) قانون استخدامی کشوری مجاز است .

ماده ۳۸- قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی حسب مورد به تقاضای وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداریها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز از زمین های مشمول قانون ، با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها همکاری ، نظارت و دخالت مستقیم نمایند .

ماده ۳۹- با انقضای پنج سال مهلت مندرج در ماده (۹) قانون ، صرفاً "موادی از این آیین نامه که در ارتباط با کلیه شهرها و شهرک های کشور باشد . همچنان قابل اجرا بوده و در کلیه شهرها و شهرکهای کشور به صورت یکسان عمل می شود .

ماده ۴۰- این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۱۹۹۴ ه/ت ۳۱۵ مورخ ۱۳۶۷/۴/۲۹ می شود .

ابطال ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری

رأی شماره ه - ۴۷۱/۸۰ - ۱۳۸۱/۱۱/۲۱ دادنامه شماره ۳۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری .

سیاق عبارت حکم مقرر در ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ علی الاصول مفید لزوم تعیین مدت متناسب در آیین نامه مربوط به منظور عمران و احیاء اراضی موات شهری موضوع این ماده از تاریخ واگذاری زمین به شخص واجد شرایط است .

بنابراین ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری که ابتدای مهلت عمران اراضی موات توسط افراد واجد شرایط را تاریخ تشخیص نوع زمین اعلان رأی کمیسیون تشخیص کرده مغایر هدف و حکم مقنن به

شرح مقرر در ماده ۷ قانون زمین شهری است و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری
ابطال می شود .