

شماره ۱۵۶۴ - ق

تاریخ ۱۹ / ۹ / ۶۰



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

بجای

دفتر شورای نگهبان
تاریخ ۱۳۶۰ / ۹ / ۲۹
شماره ۴۰۶۲

شورای محترم نگهبان

عطف به نامه شماره ۳۳۵۷ مورخ ۱۳۶۰/۵/۲۹ دولت درخصوص طرح قانونی اراضی شهری که در جلسه علنی روز سه شنبه ۱۳۶۰/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی با حضور نمایندگان شورای محترم نگهبان بتصویب رسیده است در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی برای رسیدگی و اظهار نظر آن شورای محترم به پیوست ارسال میگردد. / ن

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

بخش اول

طرح قانونی اراضی شهری

ماده ۱- با توجه به اصول ۳۱-۳۳-۳۵-۳۷-۳۹ قانون اساسی و کمبود شدید مسکن برای طبقه مستضعف و نیاز مبرم دولت به زمین برای انجام این وظیفه مهم و جلوگیری از بورس بازی زمین که مهمترین عامل بازدارنده دولت در تامین مسکن طبقه محروم و سایر تاسیسات شهری میباشد، با استفاده از اجازه مورخ ۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانونگزاری لازم در این موارد دانستند تصویب و اجرای طرح قانونی اراضی شهری برای مدت ۵ سال ضروری تشخیص داده میشود.

ماده ۲- اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد.

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.
ماده ۴- اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵- کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ 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 می باشد آزاد تلقی و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی میگردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۶- کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۸ 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 داده اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلتهای مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین میشود اجازه



بخش اول

عمران داده خواهد شد .

ماده ۲ - کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت میباشد .
ماده ۳ - 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 ۱۰۰۰ متر مربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرها تیکه نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آئین نامه اجرائی 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 ۱ - مالکین اراضی مشاعی هر یک میتوانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل یکدیگر نباشند 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 آئین نامه اجرائی خواهد بود .

تبصره ۲ - کسانی که بحکم مواد پنج و هفت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر میشوند در صورتیکه مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۸ باشد فقط میتوانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل یکدیگر باشند یک اجازه عمران صادر میگردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است .

تبصره ۳ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی 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 ۴ - شرکت های تعاونی مسکن که قبل از تصویب این قانون بموجب اسناد رسمی مالک زمینهای باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضا 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 میگیرد .

تبصره ۵ - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقی (ارزشهای معاملاتی) زمین با کسر ارزش ناشی از خدمات عمومی است .

ماده ۹ - مالکین زمینهای بایر و بایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت میتواند بجای زمینهای 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 بفروشنده واگذار کند .
تبصره ۱- مقررات این قانون نسبت به زمینهای تملکی قبلی دولت و بانکها که تمام یا قسمتی از بهای آن را پرداخت نکرده اند نیز قابل اجرا است .

تبصره ۲- در صورت استتکاف 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 هرگونه 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 می نماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصحا حسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار میگردد .

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه ها و موسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و موسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد .

تبصره ۱- شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری .

تبصره ۲- اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف می شود ، لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی بانظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد .

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تاسیساتی مجاناً واگذار نماید .

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آئین نامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران بانظر شهرداری تهران می باشد .

تبصره ۱- دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است .

تبصره ۲- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از ارزش های معاملاتی مصوب منطقه ای تجاوز نماید .

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تمییز بایر و موات اراضی با کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

شماره ۱۵۶۳ - ۵

تاریخ ۱۹ ۹ ۶۰

- ۴ -

بجسلی

طبق آئین‌نامه اجرائی آن 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 ۱۳ - تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی

و هیات‌های ۵ نفری بطریقی است که در آئین‌نامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴ - 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 هرگونه نقل و

انتقالات بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هرگونه عملی بر

خلاف این قانون جرم شناخته میشود، ازمین 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 بمدت پنج سال از انجام

هرگونه معاملات اموال غیرمنقول در سراسر ایران محروم میشوند.

ماده ۱۵ - وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها بایجاد این متجاوزین راه 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 ۱۶ - هر یک از کارمندان که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه

رعایت دقیق مقررات آنرا 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 میگرددند.

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است

حداکثر ظرف سه ماه آئین‌نامه اجرائی مواد این قانون را که به تصویب هیات دولت خواهد

رسید، تهیه و به اجراء بگذارد.

طرح قانونی فوق مشتمل بر هفده ماده و چهارده تبصره در جلسه روز سه شنبه

هفدهم آذرماه یکهزار و سیصد و شصت مجلس شورای اسلامی بتصویب رسیده است. / ن

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی
۱۹ ۹ ۶۰