



جمهوری اسلامی ایران  
مجلس شورای اسلامی

شماره ۲۳۴۴ ق  
تاریخ ۲۷/۱۲/۶۰

بجسائی

دفتر شورای نگهبان  
تاریخ ۲۲/۱۲/۱۳۶۰  
شماره ۴۴۵۷

شورای محترم نگهبان

عطف به نامه شماره ۴۱۰۹ مورخ ۶۰/۱۰/۳ طرح اراضی شهری  
که در جلسه علنی روز پنجشنبه ۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی  
با حضور نماینده شورای محترم نگهبان با اصلاحاتی 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

اکبرهاشمی  
۲۷  
۱۲/۱۲/۶۰

دفتر شورای نگهبان

تاریخ ۱۳۶۰ / ۱۲ / ۷

شماره ۴۴۵۲

طرح قانونی اراضی شهری

ماده ۱- برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تامین نیازهای عموم به مسکن و تاسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و بمنظور جلوگیری از بورس بازی روی زمین بصورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه‌ها به بخشهای تولیدی زیربنائی (کشاورزی و صنعتی) میباشد با استفاده از اجازه مورخ ۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانونگذاری لازم در این موارد دانستند، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده میشود.

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

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمینهای 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 میباشند 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 داشته‌اند 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 دادماند 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

## مجلس

- ۲ -

قضائی تایید گردد برابر ضوابطی که در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین میشود اجازه عمران داده خواهد شد .

ماده ۷- کلیه اراضی بایر شهری بلا صاحب معلوم در اختیار دولت میباشد .

ماده ۸- 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 شهرهاییکه 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 دیگری نباشند (با 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 آئین نامه اجرائی خواهد بود .

تبصره ۲- کسانیکه بحکم مواد شش و هشت 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 دیگری باشند (با استثنای همسر) 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- شرکتهای 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 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 میگیرد .

تبصره ۵- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقی ( ارزشهای معاملاتی ) زمین میباشد .

ماده ۹- مالکین زمینهای بیروندایر 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 را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد بفروشد و 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 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 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 مفاصا 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 می گیرد .

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 مجانا 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 تمیرو هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است .

تبصره ۲ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقی (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت‌های منطقی (ارزش‌های معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می‌گردد.

ماده ۱۲ - تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تمییز بایر وموات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین‌نامه‌ها جرائی 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، 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 بمدت پنج سال از انجام هرگونه معاملات اموال غیر منقول در سراسر ایران محروم می‌شوند.

ماده ۱۵ - وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها با پدید آمدن 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 ۱۶ - هریک 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 می‌گردند.

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 پنجشنبه بیست و هفتم اسفندماه یکهزار و سیصد و شصت مجلس شورای اسلامی بتصویب رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبرهاشمی  
۱۳۶۲/۱۲/۲۵