

آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری

۲۰۰۵۳ - ۱۳۷۱.۰۳.۲۴ تا ۱۳۷۱.۰۴.۲۹ - ۱۳۷۱.۰۴.۲۹ - ۳۶۲

& آیین دادرسی کیفری - اراضی - استخدام کشوری - تعاونیها - ثبت اسناد و املاک - جنگلها و مراتع - دفاتر اسناد رسمی - سازمانهای دولتی - شهرداری - صنایع - کار - کشاورزی و روستایی - مسکن - معاملات و اموال دولتی - نهادهای انقلاب اسلامی & وزارت مسکن و شهرسازی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱.۳.۲۴ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۹۶۲۷ مورخ ۱۳۷۰.۱۱.۲۱ وزارت مسکن و شهرسازی، و به استناد ماده (۱۷) قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶ - آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری را با اصلاحات زیر تصویب نمودند:

"[Z] آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری"

فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمینها

ماده ۱ - منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می شود - عموماً یاد شده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمینهاست. عملیات از قبیل شخص 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 احیا شده با در نظر گرفتن مساحت زیربنا، مساحت کل زمین و فضای عمومی آن یا سطح زیر کشت، آیش و سایر تصرفاتی که با در نظر گرفتن مفاد این ماده، عمران و احیا محسوب می شود، طبق دستورالعملهای صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۲ - منظور از اراضی دایر موضوع قانون، باری تملک و زمینهای کشاورزی مندرج در ماده (۵) قانون و این آیین نامه، زمینهایی است که بهره برداری بالا 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 دانشکدههای کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستانهای کشاورزی که مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی باشد، از شمول زمینهای دایر موضوع

قانون مستثنا می باشد وزارت کشاورزی مکلف است فهرست ایستگاه های فوق را با ذکر میزان زمینها، 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 اجرا 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 احیا در زمین، بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادی.

ماده ۵ - مهلت عمرانی زمینهای موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلام رأی کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می باشد.

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

فصل دوم - مقررات تشخیص زمینها

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

تبصره - اشخاص ذینفع 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 ده، دو نسخه

کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد، با 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 موادی که رأساً قصد تملک دارند، آخرین استعلام ثبتی یا صورت مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه را به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی پس از بررسی مدارک و رسیدگی به شرح دستورالعمل مربوط، یک نسخه نقشه امضا شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به 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 موارد مراجعه بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد، ضروری نمی باشد.

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

الف - پلاکهایی که طبق مقررات برای آنها به عنوان نصاب مالکانه، پروانه ساختمانی صادر شده یا بشود.

ب - پلاکهایی که مساحت زمین آنها تا ۳۰۰۰ متر مربع بوده و مربوط به واحدهای مسکونی ساخته شده یا هر گونه مستحدثات باشد، مشروط بر دارا بودن هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تاریخ ۱۳۵۸.۴.۵ باشد:

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

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

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

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

ج - در صورتی که اسناد انتقال مربوط به پلاکهایی باشد که به عنوان ساختمان مورد معامله وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و

نهادهای انتقال اسلامی یا شهرداریها و مؤسسات اعتبار مجاز قرار گرفته باشد.

د - پلاکهایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸.۴.۵ به صورت تأسیساتی از قبیل مستحذات صنعتی، ورزشی، جایگاههای فروش مواد نفتی، کارگاهها، گاراژها، توقفگاهها و انبارهای مسقف، اماکن درمانی، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و خدمات عمومی و تأسیسات مشابه باشد، مشروط بر آن که مساحت زمین آنها از سه هزار مترمربع بیشتر نبوده و دارای پروانه رسمی کسب یا ساختمان یا گواهی پایان کار باشند.

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

ماده ۹ - به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمینها به دولت از طریق توافق، واگذاری قطعاتی از زمینهای تملک شده مالکین به اقربای نسبی طبق اول آنان که فاقد واحد مسکونی زمین باشند، با اولویت بلامانع است.

فصل سوم - نحوه خرید و تملک زمینها

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

ماده ۱۱ - برای ملک زمینهای بایر و دایر از سوی دولت و شهرداریها و کلیه دستگاههایی 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 زمینهای موات و دولت در آن شهر اعلام نموده باشد.

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

ماده ۱۲ - تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر یا دیار و میزان آن برای احداث واحدهای مسکونی یا واگذاری زمین جهت احداث مسکن و سایر نیازهای مربوط به آنها و همچنین تطبیق میزان زمینهای معوض مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که بادر نظر گرفتن اراضی موات و دولتی

ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام، اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره - تشخیص زمینهای مورد نیاز طرح‌های سایر دستگاه‌ها در شهرهای یاد شده در قانون ۷ با دستگاه مربوط است.

ماده ۱۳ - در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی مزین مورد تملک، مشخص نباشد، دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بروی نقشه‌های هوایی - در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد - به اداره ثبت، محل ارسال می‌نماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه، مشخصات پلاکهای ثبت یا تفکیکی و نقشه پلاک‌بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک را بر اساس 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 اعلام محدوده مورد نظر، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه ننمایند یا زمین مشاعی بوده و برخی از مالکین مشاع مراجعه نکنند و به طور 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 امضا می‌گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیاتها و هزینه‌های تعلق گ

رفته، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود.

تبصره ۱ - چنانچه مالکی یا مالکین درخواست مزین 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 می‌نماید تا زمین عوض واگذار شود.

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداریها و سایر سازمانهای ذیربط، سند تجمیعی پلاک‌های محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگیرنده معابر، مسلیها، انهار متروک، حریمها، موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول‌المالک - از نظر مقررات ثبتی - نیز باشد، طبق مقررات مربوط صادر نمایند.

در صورتی که در محدوده مورد تجمعی زمین موات یا ملی شده وجود داشته باشد، سند

مالکیت تجمیعی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌شود.

تبصره ۳ - در کلیه مواردی که زمینهایی در طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری قرار می‌گیرد و گواهی عدم امکان تأمین زمینهای مورد نیاز طرح از زمینهای دولت 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 این گونه زمینها تا انجام مراحل تملک، حداکثر ظرف هیجده ماه از تاریخ اعلام، به اداره ثبت خودداری گردد. همچنین مراتب باید به شهرداری محل نیز جهت رعایت مقررات قانونی ظرف 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 و آستانه‌ها رافع مسئولیت ادارات اوقاف و متولیان در اجرای این امر نمی‌باشد.

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 زمینهای وقفی است، از سوی اوقاف یا آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجازه به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین، ضمن رعایت مقررات و غبطیه موقوفه و با مصالح واگذار و طرح اجرا گردد.

تبصره - به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اوقاف، سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمینهای 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 زمینهای خود در شهرهای موضوع ماده یاد شده مراجعه می‌نمایند، باید درخواست خود را با نقشه و مشخصات کامل زمین به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها تسلیم نمایند تا آن وزارتخانه، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاه‌های مختلف و طرح‌های خدمات عمومی شهری و شهرداریها از لحاظ نیازهای خود موضوع با بررسی و شهرداریها 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

می‌باشند. در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری عوض آن اقدام می‌نماید و در صورت اعلام عدم‌نیاز، چنانچه بر اساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد، مالک می‌تواند پس از آماده‌سازی و احداث بنا در زمینهای خود طبق مواد این آیین‌نامه 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 مقتضای پاسخ داده نشود، مالک طبق ضوابط قانونی و کاربریهای مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد.

ماده ۱۶ - مالکان زمینهای بایر و دایر یا کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می‌توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمینهای خود به شهرداری محل مراجعه نمایند شهرداریها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از اینکه مقتضای مزایای مواد (۸) و (۶) قانون اراضی شهری استفاده کرده است یا خیر، مراتب را با ذکر مشخصات کامل مالک و پلاک مورد نظر از اداره زمین شهری مربوط، استعلام و پس از وصول پاسخ در صورت عمد استفاده از مزایای یاد شده، با رعایت سایر مقررات و اخذ تعهد رسمی مطابق فرم تنظیمی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده بیشتر از مزایای تبصره (۲) ماده (۹) قانون، پروانه ساختمانی صادر نمایند.

تبصره ۱ - در مورد زمینهایی که تملک می‌شود، 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 می‌گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذاری می‌گردد تا برابر مقررات عمران نمایند.

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

تبصره ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی ضوابط چگونگی عمران 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 اجرا ابلاغ می نماید.

ماده ۱۷ - در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلا مانع 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 زمینهای موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۶۶.۷.۸ - در هر 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 زمینهایی - 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 با درخواست سایر دستگاه ها - در مواردی که رأساً زمینهای 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 شهرداریها به نمایندگی مرجع قانون 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 زمینهای موات و بایر بلا مالک به نام دولت - مصوب ۱۳۵۴ - و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبت به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدید بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس 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 به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

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

۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاه های دولتی یا شهرداریها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده اند، وی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول المالك است، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس 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. همین صورت مجلس، مستند انجام معامله خواهد بود. پس از تنظیم سند انتقال بر اساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها 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 بانماینده گی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه های دولتی درخواست کننده که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداریها حسب مورد صادر می نمایند.

ب - برای روشن شده 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 شهرداریها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند بر اساس صورت مجلس تنظیم 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 مفاصحاسبهای لازم، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می شود، ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاه های 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 یاد شده، به نام دولت به نمایندگی مراجع 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 دارا می نمایند در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمینهای بایر و دیار نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذ گواهی از ادارات 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 مراجع بازداشت کننده می تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را بر اساس قوانین مربوط از مراجع ذیصلاح 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 صورت مجلس تحدید حدود با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود داشته باشد - اقدام نماید و بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام وزارت مسکن و شهرسازی با دستگاه تملک کننده صادر نماید. در صورتی که اشتباهی در اسناد تنظیمی پیش آید، اصلاح اسناد با تنظیم سند اصلاحی به امضای دستگاه تملک کننده و به قائم مقامی مالک یا مالکین بلامانع 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 زمینهای موات یا خریداری شده دولت، عدم اجرای ماده (۸۰) آیین نامه قانون ثبت و عمد حور مالک اولیه، مانع انجام عملیات یاد شده نخواهد

بود و ادارات ثبت مکلفند برابر نقشه ارائه شده نسبت به تحدید و تفکیک، بدون حفر پی 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 با مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرکهای کشور، تبصره های (۷) و (۸) ماده (۹) قانون، قابل اجراست.

۶ - مقررات بند (۵) این ماده را جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها در مورد زمینهایی 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 اجراست.

۷ - زمینهایی 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 نامه دولت صادر شود.

۸ - اسناد زمینهای مواتی که قبلاً در اختیار بنیادهای غیر دولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

۹ - افزایش زمینهای مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

۹ - افزایش زمینهای مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده بر اساس لایحه قانونی راجع به فرار از 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 افزایش، ضرورت ندارد.

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

۱۱ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هر گونه معامله نسبت به زمینهای 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 یاد شده در ماده (۱۰) قانون موظفند زمینهای 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 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 یا نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه‌های یاد شده که در تحویل زمینهای مذکور و صدور اسناد مالکیت آنها به شرح این ماده، مسامحه یا کارشکنی نمایند در اجرای ماده (۱۶) قانون مختلف محسوب شده و با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی مورد پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت و از تاریخ درخواست 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 می‌کند، صادر نمایند.

تبصره ۱ - صدور سند مالکیت زمینهای ملی شده یا سایر زمینهای دولتی واقع در محدوده مورد عمل قانون، به نام وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تحویل و تنظیم صورت جلسه از طرف سرچنگلداریها ندارد.

تبصره ۲ - در صورتی که در زمینهای یاد شده تجاوزات و تصرفاتی صورت گرفته باشد، در موقع معاینه محل با حضور نماینده سرچنگلداری یا دستگاه دارنده زمین، میزان تصرفات و تجاوزات، صورت جلسه شده و سند مالکیت کل محدوده لمی شده یا زمین دولتی مذکور بدون توجه به تجاوزات انجام شده به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

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 آیین‌نامه سند انتقال به قایم مقامی مالک یا مالکین امضا می‌شود.

فصل چهارم - نحوه آماده‌سازی و عمران و واگذاری زمینها

ماده ۲۲ - آماده‌سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر

می‌باشد:

الف - عملیات زیربنایی از قبل تعیین بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع‌آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره.

ب - عملیات روستایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتش‌نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن.

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

تبصره - در صورتی که تعاونی‌های مسکن قادر به انجام آماده‌سازی تمام زمین یا بخشی از آن باشند می‌تواند طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. بدهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین، هزینه آماده‌سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد.

ماده ۲۴ - مالکیت زمینهای دایر و بایر 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

کرده‌اند و قصد تفکیک یا افزای تقسیم اراضی خود را دارند، موظفند نقشه تفکیکی

زمینهای خود را به ضمیمه طرح‌های اجرایی آماده‌سازی همراه با برآورد هزینه‌های

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 منطقه‌ای

زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه‌های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق

دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۶ - در کلیه طرح‌های آماده‌سازی تأسیسات روبنایی مثل مدارس، درمانگاه، فضای

سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری، زمینهای واگذاری همان شهر،

احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاه‌های بهره‌برداری کننده

تحویل می‌شود.

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

می‌شود.

ماده ۲۷ - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری

و خدماتی صنفی برابر است با قیمت منطقه‌ای، به علاوه هزینه‌های زیربنایی و روبنایی

قطعه که از متقاضی دریافت می‌گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد

واگذاری این گونه قطعات، ترتیبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه‌های تأسیسات روبنایی، صرف احداث تأسیسات مزبور شود.

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

ماده ۲۸ - واگذاری هر نوع زمین در طرح‌های مصوب شهری که به توسعه یا احداث معابر و میادین اختصاص داده شده است، ممنوع می‌باشد.

ماده ۲۹ - واگذاری زمین به افراد و اعضای شرکت‌های تعاونی مسکن و کارکنان دولت بر اساس ضوابط و مقرراتی است که به 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 سکونی، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز کسانی که آمادگی و شرایط لازم را برای سرمایه‌گذاری در امر تولید و احداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند، بر اساس ضوابط است که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌شود.

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 آیین‌نامه کان‌لم‌یکن تلقی می‌گردد.

تبصره ۳ - اوراق قرارداد واگذاری یاد شده 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 می‌دهد، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری، فاقد صورت مجلس تفکیکی است، نماینده دستگاه واگذارکننده زمین، اسناد تنظیمی را منحصرأ از جهت تجویز رهن، امضا می‌نماید.

ماده ۳۰ - واگذاری زمینهای شهرداریها، شرکتهای و سازمانهای وابسته به شهرداریها 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 می‌باشد.

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

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

ب - مجوز قانون لازم را جهت دایر نمودن واحد پیشنهادی داشته باشد.

ج - زمینهای واگذاری برای هر پیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرحهای شهرسازی مصوب، و در صورت فقدان طرحهای یاد شده، 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 آن که 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 آن که افراد مزبور از وزارتخانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند، ضمن اولویت اعطای زمین به این گونه افراد، از تخفیف های مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند.

ماده ۳۲ - واگذاری زمین های داخل شهرکهای مشمول قانون "اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی" - مصوب ۱۳۶۰.۷.۶ - که در زمان اخذ مجوز شهرک، خارج از حریم استحفاظی شهرها بوده اند، طبق قانون یادش ده و آیین نامه آن انجام می گیرد.

ماده ۳۳ - منظور از زمینهای متعلق به دولت، یاد شده در ماده (۱۳) قانون، کلیه زمینهایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمینهای 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 زمینهای مزبور با سازمان زمین شهری با دستگاه است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند،

ماده ۳۴ - منظور از زمینهای متعلق به شهرداری - یاد شده در ماده (۱۳) قانون - کلیه زمینهایی است که طبق قوانین و مقررات به شهرداریها تعلق دارد. اعم از آن که

به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد.

ماده ۳۵ - وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمین‌های نزدیک کارخانه‌ها 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 داشته‌اند، به قیمت تمام شد مورد تأیید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امرانتقال، زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌گیرد. در مورد کارخانه‌هایی که تازه تأسیس شده‌اند، شرط دو سال اشتغال در آن واحد، ضروری نمی‌باشد.

ماده ۳۶ - شرایط واگذاری زمین جهت احداث خانه‌های سازمانی به مؤسسات و کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که دارای شخصیت حقوقی باشند، به شرح زیر می‌باشد:

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 خانه‌های سازمانی احداث می‌شود، باید از نظر اینکه از کارکنان کارخانه یا کارگاه متقاضی می‌باشند، به تأیید وزارت کار و امور اجتماعی یا ادارات 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 زیر بنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی، منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

ز - خانه‌های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی می‌شود و تابع قوانین مربوط می‌باشد.

ماده ۳۷ - سهم وزارت مسکن و شهرسازی در شرکتهایی که در اجرای قسمت اخیر تبصره (۵) ماده (۱۱) قانون با مشارکت بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) بخش غیر دولتی ایجاد می‌شود، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمینها به قیمت عادلانه روز کارشناسی رسمی تأمین

می شود. اساسنامه این گونه شرکتها نیز مطابق تبصره یاد شده، به تصویب دولت خواهد رسید.

تبصره - خدمت کارکنان دولت در شرکت های یاد شده با توجه به ماده (۱۱) قانون استخدام 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 زمینهای مشمول قانون، با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها 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 شهرکهای 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 ۵۱۹۹۴ت ۳۱۵ مورخ ۱۳۶۷.۴.۲۹ می شود.