

## ◀ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۱۳۷۱/۳/۲۴

شماره ابلاغ: ۲۰۰۵۳/ت/۱۷۹-شماره انتشار: ۱۳۸۰۸ تاریخ ابلاغ: ۱۳۷۱/۴/۲۹ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۷۱/۵/۱۵

### فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمین ها

**ماده ۱ -** منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می شود. - عمومات یاد شده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمین هاست. عملیات از قبیل شخص غیر مسبوق به احیاء تحجیر، ریختن مصالح در زمین، حفر چاه و نظایر آن، عمران و احیا 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 دستورالعمل های صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

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

**تبصره -** اراضی دایر کشاورزی ایستگاه های 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 مستثنا 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 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 زمین های 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 زمین های 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 پروانه‌های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می‌دهند، ملزم و موظفند قبل از هرگونه اقدامی بود، نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند، مگر این‌که با توجه به سایر مواد آیین‌نامه، نوع مزین مشخص و معین باشد. چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک ماه، پاسخ استعلام مراجع یاد شده در این ماده را ندهد، مراجع مزبور می‌توانند رأساً اقدام نمایند.

**تبصره -** اشخاص ذی‌نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) می‌توانند رأساً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

**ماده ۷ -** مراجع درخواست‌کننده 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، 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 صورت‌مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین‌نامه 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 درخواست‌کننده، ارسال می‌کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در وزارت مسکن و شهرسازی بایگانی می‌شود. 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 نمی‌باشد.

**ماده ۸ -** موارد زیر غیرموات تلقی می‌شود، مگر آنکه خلاف آن بنا به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی ثابت شود:

الف - پلاک‌هایی که طبق مقررات برای آن‌ها به‌عنوان 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 هرگونه مستحقات باشد، مشروط بر دارا بودن هریک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آن‌ها قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ باشد:

۱- اسناد مالکیت که به‌عنوان هرگونه مستحقات، صادر شده یا تحت این عنوان مورد نقل و انتقال قرار گرفته و در ستون انتقالات قید مستحقات شده باشد.

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

۳- سند رسمی اجاره به‌عنوان 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 مستحقات درآمده باشد.

ج- در صورتی که اسناد انتقال مربوط به پلاک‌هایی باشد که به‌عنوان ساختمان مورد معامله وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی یا شهرداری‌ها و مؤسسات اعتبار مجاز قرار گرفته باشد.

د- پلاک‌هایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به صورت تأسیساتی از قبیل مستحقات 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-** به‌منظور 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 موردنیاز 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 تملک‌کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تأمین شده باشد.

ب- بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک‌کننده 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 موردنیاز، منطبق با طرح باشد.

**ماده ۱۲-** تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر یا دایر 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 موردنیاز طرح‌های 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 زمین‌های موردنیاز طرح‌های سایر دستگاه‌ها در شهرهای یاد شده در قانون ۷ با دستگاه مربوط است.

**ماده ۱۳-** در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک، مشخص نباشد، دستگاه تملک‌کننده محل زمین محدوده موردنیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی 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 براساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت‌مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک‌کننده، به مرجع تملک‌کننده 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 نمایند 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 قائم‌مقامی مالک یا مالکین امضا می‌گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیات‌ها و هزینه‌های تعلق گرفته، 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 تملک‌کننده مسترد می‌نماید تا زمین عوض واگذار شود.

**تبصره ۲-** ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک‌کننده زمین و موافقت کتبی شهرداری‌ها و سایر سازمان‌های ذی‌ربط، سند تجمیعی پلاک‌های محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگیرنده معابر، مسیل‌ها، 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 تجمیعی 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 موردنیاز 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 هرگونه 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 استان قدس رضوی ارسال دارند. عدم ارسال مدارک برای سایر متولیان و استانه‌ها 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 این که 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 استان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره 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 استان 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 دستگاه های مختلف و طرح های خدمات عمومی شهری و شهرداری ها از لحاظ نیازهای خود موضوع با بررسی و شهرداری ها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک سال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ مقتضای را بدهند. کلیه دستگاه های ذی ربط 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 عوض آن اقدام می نماید و در صورت اعلام عدم نیاز، چنانچه براساس 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 مقتضای پاسخ داده نشود، مالک طبق ضوابط قانونی و کاربری های مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد.

**ماده ۱۶ -** مالکان زمین های بایر و دایر یا 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 به شهرداری محل مراجعه نمایند شهرداری ها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از این که مقتضای از 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 عدم 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 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 آن ها در خیابان ها و خدمات عمومی طرح قرار می گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آن ها واگذاری می گردد 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 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 حد نصاب 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 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 زمین های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمین های دایر کشاورزی، بلامانع است، ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.
- ماده ۱۸ -** وزارت کشاورزی و هیئت 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 ۱۳۶۶/۷/۸ 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 زمین هایی - اعم از موات و غیر موات - به صورت شش دانگ یا مشاع براساس قانون به مالکیت دولت در می آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست سایر دستگاه ها - 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 این که سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداری ها به نمایندگی مرجع قانون درخواست کننده سند.
  - ۲- در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و براساس 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 آن ها 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 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 نامیده باشد - اعم از این که 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 می گردد.
  - ۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاه های دولتی یا شهرداری ها براساس 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 براساس 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 تملک) به اداره ثبت محل، اداره ثبت براساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی درخواست کننده که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداریها 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 شهرداریها، نام شخص یا اشخاصی را که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند براساس 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 مفاصحاسب های 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 ذی صلاح 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 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 دارا نماینده ای در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمین های 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 مرجع بازداشت کننده می تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را براساس قوانین مربوط از مراجع ذی صلاح بنماید.

د - در صورتی که زمین مورد تملک براساس 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 یا 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 این که پرداخت وجه مورد تملک به مالک مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی های نوبتی براساس بند

(ب) این ردیف اقدام می‌نماید. در مورد زمین‌های 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 می‌گیرد. در انجام عملیات تحدید و تفکیک زمین‌های موات یا خریداری شده دولت، عدم اجرای ماده (۸۰) آیین‌نامه 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 براساس 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 براساس رأی قطعی دادگاه، زمین غیر موات تشخیص داده شود، در شهرهای مشمول ضرورت براساس ماده (۹) قانون با مالک رفتار می‌شود و سایر شهرها و شهرک‌های کشور، تبصره‌های (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 ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ - 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 نام دولت صادر شود.

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

۹- افراز زمین‌های مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.<sup>۱</sup>

۹- افراز زمین‌های مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک‌کننده براساس لایحه قانونی راجع به افراز 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 افراز، 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 افراز و تقسیم و تفکیک زمین‌ها، موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی را اخذ نمایند.

۱۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به زمین‌های موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس 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

<sup>۱</sup> - در مصوبه هیئت دولت شماره ۹ تکرار شده است.



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 نمایند، 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 قائم 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 بر و کف، 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 افزاز یا 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 حتی‌الامکان 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 براساس ضوابط و مقرراتی است که به‌وسیله 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 به‌منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند، براساس 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 کالعدم یکن 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 می نماید.

**ماده ۳۰ -** واگذاری زمین های شهرداری ها، شرکت ها و سازمان های وابسته به شهرداری ها توسط آن ها به منظوری غیر از رفع نیازمندی های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح های مصوب شهری، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

**ماده ۳۱ -** واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع مؤسسات یا کارگاه های تولیدی و خدماتی و محل های 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 قانون لازم را جهت دایر نمودن 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 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 نماینده ای 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 شهرک های مشمول قانون «اجازه واگذاری اراضی داخل شهرک ها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمان های شهرک های نیمه تمام دولتی»- مصوب ۱۳۶۰/۷/۶- که در زمان اخذ مجوز شهرک، خارج از حریم استحقاقی 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 کمیسیون های مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است- اعم از این که به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد- نمایندگی دولت در مورد زمین های 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 شده مورد تأیید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال، 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 این که 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 زیربنای 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 غیردولتی ایجاد می‌شود، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمین‌ها به قیمت عادلانه روز کارشناسی رسمی تأمین می‌شود. اساسنامه این گونه شرکت‌ها نیز مطابق تبصره یاد شده، به تصویب دولت خواهد رسید.

**تبصره -** خدمت کارکنان دولت در شرکت‌های 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 شهرک های کشور باشد، همچنان قابل اجرا بوده و در کلیه شهرها و شهرک های کشور به صورت یکسان، عمل می شود.