

## ◀ آیین نامه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۵/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی

شماره ابلاغ: ۱/۵۹۹۷ شماره انتشار: ۱۰۰۷۵ تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۸/۵/۶ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۵۸/۷/۳ با تأیید شماره ۸-۱۳۶۲/۸/۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۲ و شقوق نه گانه آن و ماده ۱۳ و ماده ۱۵ این آیین نامه ابطال شده است. (نکته اینکه تاریخ ابلاغ زودتر از تاریخ تصویب می باشد.)

هیئت وزیران دولت موقت جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۱۳۵۸/۵/۲۲ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن را به شرح زیر تصویب نمودند:

### فصل اول - نحوه اعلام به مالکین

**ماده ۱ -** وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به مالکین اراضی مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی از طریق جراید کثیرالانتشار و سایر رسانه های گروهی اعلام نماید که ظرف مهلت های تعیین شده در ماده ۶ این آیین نامه نسبت به عمران و آبادی اراضی خود با رعایت ضوابط این آیین نامه اقدام نمایند و گرنه پس از انقضای مهلت مقرر و عدم اقدام نسبت به عمران و آبادی، زمین بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

### فصل دوم - مقررات تشخیص اراضی موات و عمران و آبادی

**ماده ۳ -** کسانی که اراضی آن ها مشمول تبصره ذیل قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۲۸ شورای انقلاب اسلامی می باشد و در پروانه ساختمانی آن ها مدت معین نشده باشد مکلفند ظرف ۳ ماه از تاریخ انتشار این آیین نامه به دستگاه های ذی ربط مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آن ها وسیله دستگاه های مذکور معین می شود رعایت نمایند.

**ماده ۴ -** کسانی که تا قبل از تاریخ قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای عمران زمین خود پروانه دریافت نموده و کار را نیز شروع نموده باشند مکلفند نسبت به عمران زمین خود طبق ضوابط این آیین نامه در مدت قید شده در پروانه ساختمان اقدام نمایند و چنانچه در پروانه ساختمانی آن ها مدت معین نشده باشد باید به شهرداری ها مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آن ها معین می شود رعایت نمایند.

### فصل سوم - اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

**ماده ۵ -** مساحت یک قطعه زمین کوچک در تبصره فوق الذکر برای شهرهایی که مطابق سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند ۱۰۰۰ متر مربع و برای شهرهایی که کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند ۱۵۰۰ متر مربع خواهد بود.

**تبصره ۱ -** هرگاه قطعه کوچک بیش از مساحت پیش‌بینی شده در ماده ۵ بوده و مازاد به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک و استفاده نباشد در این صورت مساحت اضافی جزو قطعه محسوب است.

**تبصره ۲ -** مراد از مالکیت خانه مسکونی مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مالکیت ۶ دانگ اعیانی واحد مسکونی می‌باشد.

**ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۸/۱۰/۱۲) -** مهلت مقرر برای عمران زمین‌های کوچک موضوع تبصره ۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۶-۱ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ کمتر از پنجاه هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول در خواست گواهی مهلت عمران ۶ سال می‌باشد.

۶-۲ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از پنجاه هزار نفر و کمتر از دویست هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول در خواست گواهی مهلت عمران ۵ سال می‌باشد.

۶-۳ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول در خواست گواهی مهلت عمران ۴ سال می‌باشد.

**ماده ۷ (اصلاحی ۱۳۵۸/۱۰/۵) -** کسانی که در تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی صاحب یک واحد مسکونی غیر آپارتمانی که مساحت عرصه آن از ۱۵۰ مترمربع تجاوز نماید و یا یک واحد آپارتمانی با مساحت اختصاصی حداکثر ۱۰۰ مترمربع باشد (در شهرهای موضوع شق اول ماده ۵ این آیین‌نامه) و در سایر شهرها موضوع شق دوم ماده ۵ آیین‌نامه مذکور مساحت و واحد مسکونی غیر آپارتمانی از دو یست متر تجاوز نماید و یا واحد مسکونی او در رهن بانک یا مؤسسه وام دهنده رسمی (بخش دولتی یا خصوصی) در مقابل وام مسکن باشد، می‌تواند از مزایای تبصره یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری استفاده نماید.

**ماده ۸ -** اشخاص مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن در صورتی که مشاعاً مالک زمینی باشند هر یک از آن‌ها می‌توانند در سهم خود از مزایای قانونی مندرج در این فصل استفاده کنند.

### فصل چهارم - تعیین تکلیف اراضی موات

**ماده ۹ -** مالکیت اراضی موضوع ماده ۲ این آیین‌نامه که زمین خود را مشمول یک یا چند بند ماده مزبور می‌دانند مکلفند ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به محل‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کنند مراجعه نمایند و با تسلیم فتوکی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط تقاضای صدور گواهی مبنی بر موات نبودن زمین خود دریافت دارند.

**ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۵۸/۱۰/۱۲) -** افرادی که براساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می‌دانند باید ظرف سه ماه از تاریخ اجرای این آیین‌نامه در خواست خود را منضم به فتوکی سند مالکیت زمین و کورکی مربوط به محل‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین

نموده تسلیم و گواهی لازم دریافت نمایند تفکیک این گونه اراضی ممنوع است. در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر و عدم صدور گواهی زمین به تصرف دولت در می آید.

**تبصره ۱ (الحاقی ۱۳/۱۱/۱۳۵۸)** - در صورتی که مالکیت اشخاص از طریق انحصار وراثت یا آراء دادگاه ها و یا بنچاق نامه های رسمی احراز شده باشد لکن هنوز منجر به صدور سند مالکیت رسمی نشده باشد در صورتی که اشخاص مذکور واجد شرایط تشخیص داده شوند می توانند از مهلت عمران استفاده نمایند.

**تبصره ۲ (الحاقی ۱۳/۱۱/۱۳۵۸)** - چنانچه صحت معامله و مالکیت اشخاصی که زمینی را به صورت قسطی خریداری نموده اند و هنوز فاقد سند مالکیت رسمی می باشند و یا بر طبق عرف محل با سند عادی معامله کرده اند و یا سایر موارد مشابه در کمیسیونی متشکل از نماینده دادگاه شهرستان نماینده اداره ثبت محل و نماینده وزارت مسکن و شهرسازی احراز گردد، در صورت دارا بودن سایر شرایط می توان برای آنها گواهی عمران صادر نمود از تاریخ صدور گواهی عمران باقی مانده اقساط با توجه به روش های قیمت گذاری سازمان های عمران اراضی شهری و به تشخیص کمیسیون مذکور به سازمان های عمران اراضی شهری پرداخت خواهد شد.

**تبصره ۳ (الحاقی ۱۳/۱۱/۱۳۵۸)** - شرایط احراز مالکیت مندرج در دو تبصره فوق برای احراز مالکیت اشخاص مندرج در ماده ۹ آیین نامه مربوط به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن نیز قابل تسری است.

اشخاصی که خود را مشمول یکی از تبصره های فوق می دانند از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه به به مدت ۱۵ روز فرصت مراجعه به سازمان عمران اراضی شهری را دارند.

**ماده ۱۱** - اراضی موات متعلق به وزارت خانه ها و مؤسسات و شرکت های دولتی و مؤسساتی که مشمول حکم مستلزم ذکر نام آنهاست نیز در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت.

**تبصره** - موقوفات عام که اسناد [اسناد] مالکیت وقف نامه های آنها حاکی از عمران و آبادی در آن باشد احیاء شده محسوب می گردد، ولی در هر حال مشمول بند ۲ - ۵ این آیین نامه خواهد بود و اگر ضروری باشد از این گونه اراضی استفاده ای غیر از آنچه در وقف نامه ذکر شده است بشود موافقت هیئت وزیران الزامی است.

**ماده ۱۲** - مراد از محدوده قانونی (۲۵ ساله) مذکور در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن محدوده ایست که بر طبق ضوابطی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می شود تعیین شده باشد.

**ماده ۱۳ (ابطال شده مورخ ۱۳۶۲/۸/۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری)** - شهرداری ها در موقع صدور پروانه ساختمان برای کسانی که طبق تبصره ذیل ماده یک قانون می خواهند اقدام بعمران نمایند موظف می باشند تعهد لازم را از متقاضی اخذ نمایند تا چنانچه بعداً ثابت شود که واجد شرایط مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون نبوده، تصرف او بر روی زمین تصرف غیر قانونی در تعرض باموال عمومی تلقی می شود و طبق مقررات مربوطه با او رفتار خواهد شد.

**ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۵۸/۱۰/۱۲)** - هرگاه شهرداری‌ها به علت ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی و یا به علل دیگر نتوانند برای متقاضیان پروانه صادر نمایند وزارت مسکن و شهرسازی باید به درخواست شهرداری‌ها یک قطعه زمین در حد نصاب تفکیک مجاز شهرداری‌ها از زمین‌هایی که به تصرف دولت درآمده به مالکین واجد شرایط به‌طور رایگان، ضمن انتقال سند مالکیت زمینی که در طرح قرار می‌گیرد به نام وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نماید.

**ماده ۱۵ (ابطال شده مورخ ۱۳۶۲/۸/۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری)** - در مورد زمین‌هایی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی آن به تصرف دولت درآمده است، اعلام وزارت مسکن و شهرسازی برای ابطال اسناد مالکیت و تفکیک آن‌ها و صدور پروانه ساختمانی کافی است و سازمان ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

### فصل پنجم - نحوه واگذاری اراضی

**ماده ۱۶** - زمین‌هایی که در داخل محدوده‌های خدماتی شهری به تصرف دولت در می‌آید باید مجاناً برای نیازمندی‌های عمومی شهر اختصاص یابد و در صورتی که زمین با تشخیص شهرداری محل و تصویب مقامات ذی‌صلاح شهر مازاد بر نیازمندی‌های عمومی شهر باشد وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری اینگونه زمین‌ها به متقاضیان اقدام خواهند نمود.

**ماده ۱۷** - اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرها که در داخل محدوده قانونی است باید از طرف وزارت مسکن و شهرسازی آماده و براساس طرح‌های تفصیلی تفکیک شده و زمین‌هایی که برای نیازمندی‌های عمومی شهر اختصاص یافته مجاناً در اختیار مؤسسات ذی‌صلاح دولتی قرار گیرد و زمین‌هایی که به بخش خدمات خصوصی واگذار می‌شود باید با نظر شهرداری و تصویب مقامات ذی‌صلاح شهر برای عمران فروخته شود.

**ماده ۱۸** - زمین‌هایی که برای واحدهای مسکونی تک واحدی آماده‌سازی و تفکیک شده با رعایت اولویت‌های زیر در صورتی که تعداد متقاضی واجد شرایط بیش از قطعات مورد معامله باشد از طریق قرعه کشی به متقاضیان فروخته خواهد شد.

۱۸ - ۱ - متقاضی و افراد تحت تکفل او فاقد واحدهای مسکونی و زمین باشند.

۱۸ - ۲ - تاریخ سکونت و اشتغال در محل مورد تقاضا نباید بعد از فروردین سال ۱۳۵۳ باشد و کسانی که مدت بیشتری در محل مورد تقاضا سکونت داشته باشند اولویت خواهند داشت.

**تبصره (الحاقی ۱۳۵۹/۲/۱۳)** - کارمندان دولت نظیر قضات، پرسنل نیروهای مسلح، مأمورین شهربانی، ژاندارمری و وزارت کشور که نوع شغل و خدمت آن‌ها ایجاب می‌کند که هر چند مدتی در یکی از شهرستان‌های کشور انجام وظیفه نمایند از شمول بند ۲ ماده ۱۸ آیین‌نامه خارج می‌باشند و این‌گونه کارمندان دولت برای یکبار با جلب نظر سازمان متبوع می‌توانند در هر یک از شهرستان‌های ایران که در نظر دارند به‌طور دائم ساکن آن شهرستان شوند. سازمان عمران اراضی شهری محل مورد تقاضا مکلف به قبول تقاضای آنان می‌باشد. مشروط بر آنکه این تقاضا برای شهرستان تهران و حومه آن نباشد.

۱۸-۳- متقاضی باید امکانات مالی لازم برای ساختمان را تأمین کرده باشد.

**ماده ۱۹** - وزارت مسکن و شهرسازی، قیمت زمین های آماده شده را براساس هزینه متوسط تأسیسات زیربنایی و درصدی بابت سایر هزینه های بالاسری آنها و با رعایت نحوه استفاده از زمین تعیین و به متقاضیان واجد شرایط واگذار خواهد کرد. جزئیات ضوابط و شرایط واگذاری اراضی در هر منطقه را وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری محل تعیین و به اطلاع عموم خواهد رسانید.

**ماده ۲۰** - در زمین هایی که ساختمان بیش از یک واحد مجاز می باشد (آپارتمان سازی) متقاضیان احداث آپارتمان می توانند به صورت گروهی با و کالت رسمی یک نفر با رعایت طرح جامع و تفصیلی شهر و مفاد ماده ۱۸ این آیین نامه نسبت به احداث اقدام نمایند.

**ماده ۲۱** - شرکت های رسمی تأمین مسکن که شرایط و صلاحیت آنها طبق ضوابطی باشد که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین شده است می توانند درخواست زمین نموده و اقدام به احداث آپارتمان و یا خانه تک واحدی نموده و طبق قیمتی که بیش از قیمتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می کند نباشد نسبت بفروش آنها اقدام نمایند.

**تبصره (الحاقی ۱۲/۱۰/۱۳۵۸)** - شرکت های تعاونی مسکن و کارخانجات و کارگاه های تولیدی که تعهد نمایند در زمین مورد واگذاری برای اعضاء و کارکنان خود طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی خانه سازی نموده به آنها واگذار نمایند مشمول مفاد ماده ۲۱ خواهند بود.

**ماده ۲۲** - واگذاری قطعی زمین موقعی انجام خواهد گرفت که گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق مراجع ذیصلاح صادر شده باشد.

**ماده ۲۳** - تاریخ اجرای این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در هر شهر تعیین و اعلام خواهد شد.