

◀ از آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ با اعمال اصلاحات

شماره ابلاغ: ۱۱۴۸۳/ت/۲۹۷۸۲ شماره انتشار: ۱۷۲۵۹ تاریخ ابلاغ: ۱۳۸۳/۳/۱۰ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۸۳/۳/۱۳

**ماده ۳ -** کلیه مقررات این آیین‌نامه مانند لزوم استعمال و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آن‌ها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم‌الاجرا است.

**ماده ۴ -** واگذاری، تفکیک و افزای اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه‌های دولتی و عمومی و وابسته به آن‌ها اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری‌ها و شرکت‌های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می‌کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

**ماده ۵ -** هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست ممنوع است.

**ماده ۶ -** هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل‌الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

**(اصلاحی ۱۳۸۴/۵/۵) ماده ۷ -** کاربری‌های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، در داخل شهرها قابل تغییر توسط کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ - و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آن‌ها در محدوده خارج از شهرهای قابل تغییر توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آیین‌نامه مربوط به اراضی و مستحدثات از محدوده قانونی و حریم شهرها نبوده و پذیرش درخواست تغییر بعدی توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداری‌ها و سایر اعضا و طرح این درخواست در جلسات گروه‌ها و کارگروه‌ها ممنوع است.

**ماده ۸ -** کلیه دستگاه‌هایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشند، موظف‌اند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعمال دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده‌کنندگان، به‌طور کتبی در توافق‌نامه‌ها، صورت‌جلسات، ابلاغیه‌ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

**ماده ۹ -** استعمال‌کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلف‌اند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعمال را تسهیل می‌نماید، به مراجع مورد استعمال مربوط ارائه دهند.

**ماده ۱۰ -** مراجع مورد استعلام مکلف اند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

**تبصره -** در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلف اند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام کننده اعلام نمایند.

**ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۸۳/۱۲/۱۹) -** سازمان‌های مسکن و شهرسازی در مورد زمین‌ها و املاک واقع در محدوده شهرک‌ها و شهرهای جدید و شهرداری‌ها در داخل محدوده شهر، استعلام‌های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه‌های اجرایی طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی آن‌ها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرح‌های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمین‌هایی که موقعیت کلی آن‌ها برای کاربری‌های عمومی و خدماتی شهرها پیش‌بینی گردیده‌اند، «براساس مصوبات کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد شد و در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده یاد شده مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود».

**تبصره -** در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداری‌های مزبور به انجام خواهد رسید.

**ماده ۱۲ -** هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط براساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاری‌ها با همکاری بنیاد یادشده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح‌های هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

**ماده ۱۳ -** سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها موظف‌اند استعلام‌های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

**ماده ۱۴ -** مراجع پاسخ‌دهنده به استعلام موظف‌اند استعلام‌های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی را که می‌بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات موردنیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

**تبصره ۱ -** در صورت موافقت مراجع فوق‌الذکر با نقشه‌های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی‌ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

**تبصره ۲ -** نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذی‌ربط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح‌ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهارنظر خواهند نمود.

**تبصره ۳ -** در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهارنظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری‌های مذکور خواهد بود.

**ماده ۱۵ -** تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارائه پروانه‌های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک‌ها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

**ماده ۱۶ (اصلاحی ۱۳۸۴/۵/۵) -** کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۲) آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و ماده (۳۱) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی - مصوب ۱۳۴۶ - و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می‌باشد.

**تبصره -** نقشه تأییدشده موضوع ماده (۴) آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می‌گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه‌های مذکور بعد از تفکیک می‌باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

**ماده ۱۷ -** کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک‌ها و شهرهای جدید و حریم آن‌ها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت‌وسازهای غیرقانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آن‌ها رفتار خواهد شد.

**ماده ۱۸ -** درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صداوسیما و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن عمومی می‌باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

**ماده ۱۹ -** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلف‌اند حسب مورد به روش‌های مقتضی به تمامی بنگاه‌های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیعه‌نامه و نظایر آن‌ها برای زمین‌های موضوع این قانون که فاقد نقشه‌های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

---

**تبصره -** وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظف اند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین نامه توسط بنگاه های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت راه و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

**ماده ۲۰ -** وزارت راه و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی ربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

**ماده ۲۱ -** دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت.