

# قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای

## اسلامی

ماده 1 - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل 31 و نیل به اهداف مندرج در اصول 43 و 45 و 47 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن و تاسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجرا است.

ماده 2 - اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است.

ماده 3 - اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ 5 4 1358 به بعد احیا شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

ماده 4 - اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیا داشته و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده 5 - اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیا و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفا اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

ماده 6 - کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ 11 22 1357 توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه می‌باشد و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب 1360 و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در می‌آید آزاد تلقی می‌شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش این گونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده 7 - کسانی که طبق مدارک مالکیت ، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد 6 و 8 قانون اراضی شهری مصوب 1360 استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعا معادل 1000 (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیا کنند در صورت عدم عمران و احیا بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز می‌گردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب 5 4 1358 با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلتهای مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تایید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.(1)

ماده 8 - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ماده 9 - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایر شهری تامین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیردولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداری ها) بفروشند.

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت مسکن و شهرسازی به افراد واجد شرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان سازی مسکونی.

ب - ایجاد تاسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه ها و شهرداری ها و موسسات و شرکت های دولتی و نهادها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره 1 - در صورت مراجعه مالک یا مالکین زمینهای بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداریها به زمین مالک می‌تواند پس از عمران و آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره 2 - مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا ششدانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداریها به شرح این ماده است مشروط به اینکه از مزایای مواد 6 و 8 قانون اراضی شهری مصوب 1360 استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند زاید بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده و واگذار نماید.

تبصره 3 - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا و مفقودالانرا و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی دولتی به صورت عوض واگذار می‌گردد.

تبصره 4 - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هریک از مالکین پس از انتقال زاید برحد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

تبصره 5 - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب 1360 مالک زمینهایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هریک از اعضا واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب 1360 و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره‌برداری از زمین خود را دارا می‌باشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

تبصره 6 - در صورت استتکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداری ها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قایم مقامی مالک سند انتقال را امضا می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارایه مفاسد حساب های لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد.

تبصره 7 - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تاسیسات عمومی زیربنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های این ماده تملک نمایند.

تبصره 8 - زمینهای دایری که دولت یا شهرداریها در کلیه شهرها و شهرکها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداری ها.

تبصره 9 - تقویم دولت براساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری براساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد.

تبصره 10 - در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است به جای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها در اختیار دارد معادل ارزش زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید.

تبصره 11 - این ماده و تبصره های آن با استفاده از اجازه مورخ 19 7 1360 حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفا در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره های 7 و 8 آن در کلیه شهرها و شهرکهای سراسر کشور برای مدت 5 سال از تاریخ تصویب قابل اجرا است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجرا خواهد بود.

ماده 10 - از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب 1360 کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و موسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و موسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

تبصره 1 - اراضی غیرموات بنیادهای غیردولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره 2 - شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداری ها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری این گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره 3 - اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می گیرد لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره 4 - 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 11 - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره 1 - تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی یا طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن ( موضوع ماده 101 قانون شهرداریها ) به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره 2 - دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمیر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره 3 - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات براساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تاسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید.

تبصره 4 - به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره 5 - وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرای مفاد این ماده و ایجاد شهرها و شهرک‌ها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه می‌تواند نسبت به تشکیل شرکتهای عمرانی و ساختمانی راسا و یا با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکتها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیات دولت خواهد رسید.

ماده 12 - تشخیص عمران و احیا و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد. ( مصوبه مجمع تشخیص مصلحت مصوب 3 11 70 )

تبصره 1 - دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی‌گردد.

تبصره 2 - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده 12 در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ 22 11 1357 وسیله دولت یا ارگان‌ها و نهادهای و کمیته‌ها و دفاتر خانه‌سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود.

ماده 13 - هرگونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری‌ها و یا احداث هرگونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی و یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم شناخته می‌شود و با متجاوزین براساس تبصره 2 ماده 148 اصلاحی قانون ( اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و اصلاحات بعدی آن ) مصوب 31 4 1365 مجلس شورای اسلامی رفتار می‌شود.

ماده 14 - تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش ( اراضی موضوع ماده 2 این قانون ) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

ماده 15 - هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

ماده 16 - هریک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع ، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دایم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده 17 - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت 3 ماه آیین نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیات دولت برساند.

شهرهای مشمول ضرورت

1 - تهران 17 - گرگان

2 - اصفهان 18 - نجف آباد

3 - تبریز 19 - آمل

4 - شیراز 20 - رجایی شهر

5 - اهواز 21 - بابل

6 - باختران 22 - خوی

7 - رشت 23 - قایمشهر

8 - اردبیل 24 - بوشهر

9 - کرج 25 - بهبهان

10 - اراک 26 - قرچک

11 - قزوین 27 - مهاباد

12 - اسلامشهر 28 - میاندوآب

13 - خرم آباد 29 - ورامین

14 - بروجرد 30 - مهرشهر

15 - دزفول 31 - الیگودرز

16 - ساری 32 - ملایر