

## قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

مقدمه - از آن جا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمینهای موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده بر خلاف موازین اسلام و مصلحت است. قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تصویب می :

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

- دولت مکلف است در داخل محدود قانونی ( ساله) شهرها در نقاطی که قانونی وجود دارد و در سایر شهرها ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد. به تدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه به کسانی که طبق موازین رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می‌شدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی این گونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت اقدام لازم به عمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

- دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده خانه مسکونی می

حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود پردازند.

- دولت باید زمینهای تفکیک نشده‌ای را که به ترتیب مقرر در این قانون به تصرف خویش در می‌آورد تفکیک کند و بر

اساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهد.

- نحوه اعلام به کسانی که در رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی

و شرایط و اگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمینهای مذکور در تبصره ماده یک در هر منطقه و سایر مسائل اجرایی این

آیین‌نامه‌ای خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌کند و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است.

## اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

- مهلت مقرر در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مخصوص زمینهایی است که

مشمول تبصره ذیل همان ماده است و برای مساحتهای زائد بر آن نیازی به دادن مهلت از جانب دولت نیست بلافاصله به تملک

دولت در خواهد

- اراضی موات واقع در داخل محدوده شهرکها مشمول ماده یک این قانون هستند و دارندگان پروانه احداث مجتمعهای

مسکونی و شهرکها در صورتی که از تاریخ تصویب این قانون نسبت به احداث تأسیسات زیربنایی اقدام نموده باشند ولی نتوانند در مهلت مقرر در پروانه ساختمانی خود واحدهای مسکونی مورد نظر را بسازند آن قسمت از اراضی که ساخته نشده است به تملک دولت در خواهد آمد.

در صورت تملک این گونه اراضی بهای تأسیسات زیر بنایی شهرکها مشروط بر آن که به تشخیص دولت قابل بهره‌برداری و سکونت باشد با نظر کارشناسان قابل پرداخت خواهد .

بهای اعیانی و مستحدثات ایجاد شده در سایر زمینهایی که به موجب این قانون به تصرف دولت در می‌آید نیز به ترتیب فوق قابل

## آیین نامه لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

\*\*. <<پاورقی: به قانون اراضی شهری مصوب . . . و آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری مصد . . . مراجعه >>.

هیأت وزیران دولت موقت جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ . . . بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن را به شرح زیر تصویب نمودند:

- نحوه اعلام به مالکین - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به مالکین اراضی مشمول تبصره ذیل ماده

یک قانون مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت . . . شورای انقلاب اسلامی از طریق جراید

کثیرالانتشار و سایر رسانه‌های گروهی اعلام نماید که ظرف مهلت‌های تعیین شده در این آیین‌نامه نسبت به عمران و

آبادی اراضی خود با رعایت ضوابط این آیین‌نامه اقدام نمایند و گرنه پس از انقضای مهلت مقرر و عدم اقدام به عمران و آبادی، زمین بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

- مقررات تشخیص اراضی موات و عمران و آبادی

- زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد، عمران و آبادی

قابل قبول به شرح زیر .

- - زمین قبلاً به صورت خانه بوده و در سند مالکیت قید شده باشد.

- - هر گاه در زمین قبلاً ساختمانی بوده و بعداً خراب شده و فعلاً بقایای آن مشهود باشد و در این صورت معادل

مساحت زیربنای ساختمان مخروبه، احیاء شده محسوب می .

- - اراضی زیر کشت محصولات زراعی و باغهای گل که لااقل ( ) ( ) مساحت زمین آن زیر کشت باشد.

- - باغ مشجر اعم از مثمر و غیر مثمر که در هر صد متر مربع - اصله درخت سه ساله کاشته شده باشد. مشروط بر

این که با در نظر گرفتن خیابان‌بندی و تأسیسات مورد نیاز باغ لااقل ( ) ( ) از مساحت زمین مشجر باشد.

- - نوع استفاده از اراضی و باغات مذکور در بندهای - - تغییر ناپذیر است ولی صاحبان این اراضی و باغ

می‌توانند با رعایت مقررات شهرداری محل برای سکونت شخصی و یا رفع نیازمندیهای زراعی و باغداری یک دستگاه ساختمان

که مساحت زیر بنای آن از تجاوز ننماید احداث نمایند.

- در صورتی که در زمین ساختمان احداث شده باشد، لااقل یک طبقه آن کامل مسقف قابل بهره‌برداری بوده و مجموع مساحت زیر بنای ( ) ( ) مساحت کل زمین کمتر .

- در مورد پارکینگ‌ها - اتوشویی‌ها - تعمیرگاه‌ها و تأسیسات مشابه عمران آن شهرهایی که ضوابطی موجود نباشد شهرداریها ضوابط آن را تعیین خواهند نمود. و چنانچه تأسیساتی که در گذشته به وجود آمده است دارای پروانه کسب بوده و یا دائر باشند احیاء شده محسوب می .

- هر گاه اعیانی استخر شنا یا ورزشگاه باشد در این صورت مساحتی معادل حداکثر برابر سطح زیر بنا احیاء شده محسوب می .

- اراضی مشمول بندهای - غیر قبال تفکیک بوده و نوع استفاده از آنها تغییر ناپذیر است. ولی مالکین آن می ضوابط شهرداریها نسبت به تکمیل و مرمت آنها اقدام نمایند.\*

\*<<پاورقی: به موجب اصلاح بند آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب . . مندرج در صفحه این مجموعه، عبارت "اراضی مشمول بندهای - - غیر قابل... " به عبارت "اراضی مشمول بندهای - - غیر قابل" اصلاح >>

- کسانی که اراضی آنها مشمول تبصره ذیل (ماده یک) قانون اصلاح مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت شورای انقلاب اسلامی می و در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد مکلفند ظرف از تاریخ انتشار این آیین‌نامه به های ذیربط مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها وسیله های مذکور معین می‌شود رعایت نمایند.

- کسانی که تا قبل از تاریخ تصویب 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 آیین‌نامه در مدت قید شده، در پروانه ساختمان اقدام نمایند و چنانچه در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد باید به شهرداریها مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها معین می رعایت نمایند.

اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

- مساحت یک قطعه زمین کوچک در تبصره فوق‌الذکر برای شهرهایی که مطابق سرشماری سال بیش از دویست هزار نفر جمعیت متر مربع و برای شهرهایی که کمتر از هزار نفر جمعیت دارند متر مربع خواهد

- هر گاه قطعه کوچک بیش از مساحت پیش‌بینی شده در ماده بوده و مازاد به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک این صورت مساحت اضافی جزو قطعه .

- مراد از مالکیت خانه مسکونی مندرج در تبصره ذیل ماده مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مالکیت اعیانی واحد مسکونی می .

- مهلت مقرر برای عمران زمین‌های کوچک موضوع تبصره قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران

آن به شرح زیر تعیین می . \*

<<پاورقی: مطابق آیین نامه اصلاحی مصوب . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه، بندهای >>.

- - در شهرهایی که برابر سرشماری سال کمتر از هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست دور پروانه می .

- - در شهرهایی که برابر سرشماری سال بیش از هزار نفر کمتر از هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ صدور پروانه سال می .

- - در شهرهایی که برابر سرشماری سال بیش از هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه می .

- کسانی که در تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت . . شورای انقلاب اسلامی صاحب یک واحد مسکونی بوده ولی در رهن بانک وامدهنده در مقابل وام مسکن می باشد از نظر این آیین نامه مالک شناخته نشده و از مزایای تبصره ماده یک برخوردار می .\*\*

\*\*<<پاورقی: این ماده به موجب ماده اصلاحی مصوب . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه اصلاح شده >>.

- 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 می توانند در سهم خود از مزایای قانونی مندرج در این فصل استفاده کنند.  
فصل چهارم - تعیین تکلیف اراضی موات

- مالکین اراضی موضوع ماده این آیین نامه که زمین خود را مشمول یک یا چند بند ماده مزبور می دانند مکلفند ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین نامه به محل هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می کنند مراجعه نمایند و با تسلیم فتوکپی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط تقاضای صدور گواهی مبنی بر موات نبودن زمین خود دریافت دارند.  
- افرادی که بر اساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می دانند باید ظرف مدت ماه از تاریخ تصویب این آیین نامه درخواست خود را منضم به فتوکپی سند مالکیت زمین با کروکی مربوط به محل هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین نموده مراجعه و گواهی لازم دریافت نمایند\*\*\*.

\*\*\*<<پاورقی: این ماده به موجب آیین نامه اصلاحی مصوب . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه اصلاح شده همچنین مطابق مصوبه . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه تبصره به این ماده الحاق گردیده >>.

- اراضی موات متعلق به وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است نیز در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت.

- موقوفات عام که اسناد مالکیت و قفنامه های آنها حاکی از عمران و آبادی در آن باشد احیاء شده محسوب می گردد. ولی در هر حال مشمول - - این آیین نامه خواهد بود و اگر ضروری باشد از این گونه اراضی استفاده ای غیر از آنچه در قفنامه ذکر شده است بشود موافقت هیأت وزیران الزامی است.

- مراد از محدوده قانونی ( ساله ) مذکور در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت ای است که برطبق ضوابطی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌شود تعیین شده باشد.
- شهرداریها در موقع صدور پروانه ساختمان برای کسانی که طبق تبصره ذیل ماده یک قانون می‌خواهند اقدام به عمران نمایند موظف می‌باشند تعهد لازم را از ضعیف اخذ نمایند تا چنانچه بعداً ثابت شود که واجد شرایط مندرج در تبصره ذیل یک قانون نبوده، تصرف او بر روی زمین تصرف غیر قانونی در تعرض به اموال عمومی تلقی می‌مربوطه با او رفتار خواهد شد.
- هر گاه شهرداریها به علت ضوابط و مقررات طرح جامع و یا به علل دیگر نتوانند برای متقاضیان پروانه صادر نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی باید با درخواست شهرداریها معادل زمین اینگونه اشخاص از نزدیکترین زمین‌هایی که به مالکیت دولت درآمده است به آنها واگذار نماید\*.
- \* <<پاورقی: این ماده به موجب ماده آیین‌نامه اصلاحی مصوب . . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه اصلاح >>.
- در مورد زمین‌هایی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی آن به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی 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 .
- نحوه واگذاری اراضی
- زمینهایی که در داخل محدوده‌های خدماتی شهری به تصرف دولت در می‌آید مجانباً 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 این گونه زمین‌ها به متقاضیان اقدام خواهد نمود.
- اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرها که در داخل محدوده قانونی است باید از طرف وزارت مسکن و شهرسازی طرحهای تفصیلی تفکیک شده و زمین‌هایی که برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یافته مجانباً در اختیار مؤسسات ذیصلاح دولتی قرار گیرد و زمین‌هایی که به بخش خدماتی خصوصی واگذار می‌شود باید با نظر شهرداری و تصویب مقامات ذیصلاح شهر برای عمران فروخته شود.
- 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 قرعه‌کشی به متقاضیان فروخته خواهد شد.
- - متقاضی خود و فرزندان تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی باشند\*.
- \* <<پاورقی: این بند به موجب آیین‌نامه اصلاحی مصوب . . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه اصلاح شده >>.
- - تاریخ سکونت و اشتغال در محل مورد تقاضا نباید بعد از فروردین سال باشد و کسانی که مدت بیشتری در سکونت داشته باشند اولویت خواهند \*\*.
- \*\* <<پاورقی: مطابق مصوبه . . . شورای انقلاب اسلام در صفحه این مجموعه ای به بند اضافه >>.
- - متقاضی باید امکانات مالی لازم برای ساختمان را تأمین کرده باشد.

- وزارت مسکن و شهرسازی، قیمت زمین‌های آماده شده را بر اساس هزینه متوسط تأسیسات زیربنایی و درصدی بابت سایر هزینه‌های بالاسری آنها و با رعایت نحوه مین تعیین و به متقاضیان واجد شرایط واگذار خواهد کرد. جزییات شرایط واگذاری اراضی در هر منطقه را وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری محل تعیین و به اطلاع عموم خواهد رسانید.
- در زمینهایی که ساختمان بیش از یک واحد مجاز می ( سازی) متقاضیان احداث آپارتمان می‌توانند به صورت گروهی باوکالت رسمی یک نفر با رعایت طرح جامع و تفصیلی شهر و مفاد ماده این آیین‌نامه نسبت به احداث نمایند.
- شرکتهای رسمی تأمین مسکن که شرایط و صلاحیت آنها طبق ضوابطی باشد که از وزارت مسکن و شهرسازی تعیین شده است می‌توانند 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 می‌کند نباشد نسبت به فروش آنها اقدام نمایند\*\*\*.
- \*\*\*<<پاورقی: مطابق آیین‌نامه اصلاحی شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه ای به ماده اضافه شده است.>>
- واگذار قطعی زمین موقعی انجام خواهد گرفت که گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق مراجع ذیصلاح صادر
- تاریخ اجرای این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در هر شهر تعیین و اعلام خواهد شد.

## اصلاح آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

- \*<<پاورقی: به موجب مصوبه شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه، سه تبصره به ماده همچنین در مطالعه این آیین‌نامه به قانون اراضی شهری مصوب و آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری مصوب . . . مراجعه >>
- شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ . . . بنا به پیشنهاد شماره . . . وزارت مسکن و شهرسازی، آتب زیر را به عنوان اصلاحیه آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن تصویب نمودند:
- آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :
- افرادی که براساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می‌دانند باید ظرف سه ماه از تاریخ اجرای این آیین‌نامه درخواست خود را منضم به فتوکپی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط به محل هایی 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 می‌آید.\*

\*<پاورقی: به موجب مصوبه . . . شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه این مجموعه، سه تبصره به ماده همچنین در مطالعه این آیین‌نامه به قانون اراضی شهری مصوب . . . و آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری مصوب . . . مراجعه .>

آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :

- هر گاه شهردارهای 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 به طور رایگان ضمن انتقال سند مالکیت زمینی که در طرح قرار می‌گیرد به نام وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نماید.

- آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :

- و افراد تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی و زمین باشند.

تبصره زیر به ماده آیین‌نامه الحاق می :

- شرکتهای تعاونی مسکن و کارخانجات و کارگاههای تولیدی که تعهد نمایند در زمین مورد واگذاری برای اعضاء و کارکنان خود طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی سازی نموده و به آنها واگذار نمایند مشمول مفاد ماده خواهند

- آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :

- در شهرهایی که برابر سرشماری سال کمتر از پنجاه هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست

گواهی مهلت عمران می .

- آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :

- در شهرهایی که برابر سرشماری سال بیش از پنجاه هزار نفر و کمتر از دویست هزار نفر جمعیت دارند از

تاریخ اعلام قبول درخواست گواهی مهلت عمران می .

- آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح می :

- در شهرهایی که برابر سرشماری سال بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست

گواهی مهلت عمران سال می .