



قوانین اراضی، مسکن و تملک در شهرداری‌ها

آنچه یک شهردار باید بداند
جلد چهارم

تهیه و تنظیم:

معاونت آموزشی

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آنچه یک شهردار باید بداند

جلد چهارم

قوانین اراضی، مسکن و تملک در شهرداری‌ها

نویسنده:

عبدالرضا عباس زاده



استاداری خراسان شمالی
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراهای

وزارت کشور



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
پژوهشگاه مدیریت شهری و روستایی

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

سرشناسه: عباس زاده، عبدالرضا، ۱۳۳۶ -

عنوان و نام پدیدآور: قوانین اراضی، مسکن و تملک در شهرداری‌ها / تهیه و تدوین عبدالرضا عباس زاده، همکاران عثمان رحیمی، حامد کرمانی، مهرداد باقرزاده؛ تهیه و تنظیم معاونت پژوهشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور؛ مجری استانداری خراسان شمالی. مشخصات نشر: تهران: راه دان: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، انتشارات، ۱۳۹۰
مشخصات ظاهری: ۲۴۱ ص

فروست: آنچه یک شهردار باید بداند؛ ج. ۴. ... سری مجموعه منابع آموزشی شهرداری‌ها.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۷۴-۸ موضوع: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: مالکیت شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران شناسه افزوده: رحیمی، عثمان

شناسه افزوده: کرمانی، حامد شناسه افزوده: قربان زاده، مهرداد، ۱۳۵۵ -

شناسه افزوده: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی. معاونت پژوهشی

شناسه افزوده: استانداری خراسان شمالی شناسه افزوده: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. انتشارات

رده بندی کنگره: ۸۶۱۳۹۰ ق ۲ / KMH ۲۹۳۷ رده بندی دیویی: ۳۴۲ / ۵۵۰۹

شماره کتابشناسی ملی: ۲۵۸۸۴۳۰

عنوان: قوانین اراضی، مسکن و تملک در شهرداری‌ها

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، راه دان

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: استانداری خراسان شمالی

مدیر پروژه: احمدرضا عفتی، حسین رجب صلاحی، گل محمد الهی

ناظر پروژه: جواد نیکنام، حامد رضا کرمانی

نویسنده: عبدالرضا عباس زاده

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه نوبت چاپ: اول

تاریخ چاپ: زمستان ۱۳۹۰ قیمت: ۶۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۷۴-۸

نظارت چاپ: عقیق ۴-۳۲۴۰۳-۸۸۹

پیشگفتار

بسمه تعالی

قال علی علیه السلام: اوصیکم بتقوی الله و نظم امرکم
شما را به تقوی الهی و نظم در کارهایتان توصیه می کنم.

بنام آفریدگار دانا و توانای یکتاکه سپیدی سحر را آفرید تا انسان های آگاه و بشر دوست هم
زمان با آغاز هر روز برای افزایش رفاه هم نوعان خود تلاش کنند.

مدیریت شهری یکی از پیچیده ترین مدیریت های فعلی جامعه می باشد. و در رأس مدیریت
شهری، نهاد شهرداری نقش ارزنده ای دارد که می توان گفت در نوع خود و تنوع مأموریت
قابل مقایسه با هیچ نهاد خدمت دهنده نمی باشد.

مدیر این نهاد مردمی بنام شهردار، باید با تمام قوانین و مقررات و وظایف شهرداری و هم چنین
مقررات دیگر ادارات و ارگان های جامعه که به نوعی با وظایف شهرداری نقش آفرینی دارند و
خدمت در تعامل با هم انجام می گیرد آشنایی کامل داشته باشند.

علیرغم وجود مجموعه قوانین و وظایف شهرداری در جامعه اما بنا به دلایلی منجمله پر حجم
بودن کتب و یا ناهماهنگ بودن هر مقدار قوانین مندرج در کتب تاکنون مجموعه های فعلی
نتوانسته اند بخوبی و با سرعت لازم و به روز اطلاع رسانی داشته باشند.

در سالهای اخیر با تلاش بی وقفه جناب آقای مهندس رجب صلاحی معاون محترم آموزشی
جهت تهیه متون آموزشی زیادی اقدامات زیر بنایی صورت گرفته که واقعا در افزایش
اطلاعات کارکنان و کارشناسان استانداری ها، فرمانداری ها، شهرداری ها و بخشداری ها و
اعضای شوراهای اسلامی شهر و روستا اثر بخش بوده است. اما جای مجموعه قوانین دسته
بندی شده و در حجم مناسب که به راحتی قابل حمل و مطالعه باشد برای مهمترین عرضه
این نهاد محترم بنام شهردار خالی بود.

جایگاه والای آموزش بخصوص برای شهرداران که با وظایف کثیری در خدمات رسانی به
جامعه می تواند از طرق مختلفی صورت گیرد اما بعلت مشغله کار شهرداران و عدم امکان
حضور آنان در دوره های آموزشی در کلاس ها نیز مزید علتی برای عدم تسلط آنان بر قوانین و
مقررات بوده است.

مهمترین مسئولیت شهرداری تسلط شهرداران بر قوانین مرتبط می باشد فلذا تهیه و تدوین

مجموعه قوانین و مقررات آنچه یک شهردار باید بداند که در مرحله اول به تعداد چهار جلد توسط استانداری خراسان شمالی برای اولین بار در کشور تهیه شده است را به فال نیک گرفته و یقیناً ریاست محترم پژوهشکده جهت کامل شدن مجموعه فوق اقدامات لازم معمول خواهند داشت.

بدون شک دانایی و تسلط بر قوانین و مقررات نقش بسزایی در صحت و دقت و کیفیت مدیریت شهری داشته و هیچ مدیری بدون اطلاعات و آگاهی قادر به رسیدن اهداف سازمانی نمی باشد از طرف دیگر آگاهی مدیران بر قوانین حاکم بر محیط کاری بهره وری و خدمات شهروندان را افزایش داده و رشد قابل توجهی در خدمت رسانی و رفاه عمومی جامعه فراهم می سازد لذا با توجه به اهمیت و نقش دانایی جهت دستیابی به علوم و فنون مورد نیاز، ضمن تقدیر و تشکر از همکاران عزیز خود در معاونت امور عمرانی (احمد رضا عفتی) و دفتر امور شهری و شوراها (گل محمد الهی) و همکاران مجموعه و همچنین از آقای عبدالرضا عباس زاده که در تهیه و تدوین این مجموعه ارزشمند تلاش نموده اند، از شهرداران و کارکنان محترم شهرداریها و کلیه نیروهای فنی شهرداری انتظار می رود که با دقت هرچه بیشتر آن را مورد مطالعه قرار داده و بدانید که توانمندی شما در انجام امور بستگی به میزان دانایی شما دارد.

در پایان از شهرداران محترم انتظار می رود با مطالعه این مجموعه که مقدمه عمل به قوانین و مقررات است نظم و هماهنگی در کلیه امور نهادینه و مردم عزیز و شهروندان گرامی نیز در اجرای قوانین و نظم و هماهنگی از یکدیگر سبقت گیرند.

خدایا چنان کن سرانجام کار تو خوشنود باشی و ما رستگار

ابوطالب شفقت
استاندار خراسان شمالی

محمد رضا بمانیان
رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: مفاهیم.....
۹	فصل دوم: قوانین مرتبط با اراضی، مسکن و تملک.....
۱۰	قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲.....
۱۶	قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۸/۴/۲۷.....
۱۶	آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴.....
۳۱	تصویب تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۱۰.....
۳۲	شمول تسهیلات مذکور در تبصره ۶ ماده ۵۱ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری به آن دسته از کارکنان دولت که با موافقت دستگاه ذیربط به شهرهای محل تولید خود و یا همسرانشان منتقل شوند مصوب ۱۳۶۸/۴/۳.....
۳۲	قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱.....
۳۴	قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱.....
۳۸	آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴.....
۴۱	اصلاح ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۸/۴/۶.....
۴۲	اصلاحیه آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۲۲.....
۴۲	آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۲.....
۴۸	اصلاح آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۶/۹/۱۸.....
۴۸	قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹.....
۴۹	قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲.....
۴۹	قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸.....
۵۰	قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶.....
۵۳	آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۳/۳/۶.....
۵۷	قانون اصلاح بند (ه) تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۸۱/۳/۱۹.....

قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب	۱۳۶۵/۴/۳۱
۵۸	
قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶	۶۱
قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۸	۶۲
آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد (۱۴۷ و ۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور	
مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵	۶۳
لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	
مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷	۶۴
تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸	۶۹
قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه‌های	
عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۸۸/۲/۲	۶۹
تبصره ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴ - ۱۳۹۰) مصوب	
۱۳۸۹/۱۰/۱۵	۷۰
آیین نامه شرح وظایف تفصیلی شورای مسکن استان مصوب ۱۳۸۸/۴/۱	۷۰
قانون مستثنی شدن شهرداری‌های کشور در واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میداين و اموال عمومی اعم از	
عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر مصوب ۱۳۸۹/۴/۲	۷۲
قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵	۷۲
قانون اصلاح ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۹/۹/۲۸	۷۹
قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۸۸/۱۲/۲	۸۰
آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۸/۲۰	۸۲
آیین نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۸۸/۱/۲۴	۱۰۰
قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲	۱۰۲
آیین نامه ایجاد تسهیلات برای تأمین مسکن کارکنان دولت مصوب ۱۳۸۲/۲/۳۱	۱۰۶
آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب	
۱۳۸۷/۶/۱۱	۱۰۸
اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۴	۱۴۸
قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴	۱۵۷
آیین نامه ساماندهی، بهسازی و عمران مساجد کشور مصوب ۱۳۷۶/۴/۸	۱۶۰
آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای کوچک مصوب ۱۳۸۵/۴/۱۸	۱۶۲
اصلاح آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای کوچک مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۱۵	۱۶۵
تصویب نامه در مورد الحاق بند (۱۴) به ماده (۱۱) الحاقی آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم	
درآمد در شهرهای کوچک مصوب ۱۳۸۶/۵/۲۴	۱۶۶
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴	۱۶۶

- آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰..... ۱۶۸
- اصلاح ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۹/۳..... ۱۷۱
- تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در خصوص واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر مصوب ۱۳۸۸/۶/۲۴..... ۱۷۲
- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲..... ۱۷۵
- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی..... ۱۹۶
- سیاستها و خط مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۷۵/۱۰/۲۶..... ۱۹۸
- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵..... ۲۰۷
- مجلس شورای اسلامی و مصوب ۱۳۸۳/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام..... ۲۰۷
- آیین‌نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۸/۲/۲۰..... ۲۰۹
- قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و حریم مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹..... ۲۱۲
- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۱..... ۲۱۴
- قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۷/۱۲/۱۴ مجلس و مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام..... ۲۱۶
- آئین‌نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۹/۲/۱۵ شورای عالی استان‌ها..... ۲۱۷
- منابع و مأخذ..... ۲۲۵



فصل اول

مفاهیم

آماده سازی 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 قبیل تعیین بر و کف ، تسطیح و آسفالت معابر تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب و غیره ب - عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز اداره آتش نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن. (آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیأت وزیران)

احیای زمین؛

مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درختکاری، بنا ساختن و غیره قابل استفاده نمایند. (قانون مدنی، مصوب ۱۳۷۰/۸/۱۴ مجلس شورای اسلامی)

اراضی اعراضی؛

زمین‌های در تملک اشخاصی است که بلا استفاده گذاشته شده اند احراز اعراضی بودن اراضی توسط دادگاه و از طریق تحقیق و بررسی محلی یا اقرار کتبی مالک انجام می‌شود. (بند ۳، ماده واحده آیین نامه اجرایی مصوبه مورخ ۱۳۶۷/۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

اراضی بایر،

منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته باشند و به تدریج به حالت موات در آمده باشند. شامل اراضی که بیش از پنج سال بدون عذر موجه بلا کشت مانده است. عناصر اراضی بایر: ۱. بالفعل مالک داشته باشد. ۲. مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد. ۳. مالک برای مدت نامعلوم و نامحدودی از آبادی آن چشم پوشیده باشد. اطلاق بایر بر موات به کمک قرینه مجاز است. اراضی بایر علی الاصول مالک خاص دارند مگر اینکه اعراض مالک از آنها احراز شود که در این صورت آنها را بایر بلا مالک نامند. (تبصره ۲ ماده یک قانون واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب سال ۱۳۸۸)

اراضی دایر؛

زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد. (ماده ۵ قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی)

اراضی شهری؛

زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است. (ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)

اراضی مستحدث؛

عبارت است از زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا و دریاچه‌ها و جزایر، یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالاب‌ها ظاهر و یا ایجاد می‌شوند. (قانون اراضی ساحلی مستحدث مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹)

افراز؛

در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء، به نسبت سهم آنان. (بند ج ماده الف آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۶/۵/۲۱)

تصرف؛

(مدنی) تصرف عبارت است از اینکه مالی تحت اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال در حدود قانون یا بعد و آن تصمیم بگیرد. تصرف ممکن است به مباشرت باشد یا بواسطه مانند تصرف قیم و وکیل و مباشر (ماده ۷۴۵ آیین دادرسی مدنی)

تفکیک اراضی؛

از نظر لغوی، تفکیک = از هم بگشادن، جدا کردن دو چیز از یکدیگر، رهانیدن. (دهخدا، علی اکبر، فرهنگ

متوسط)

تفکیک در اصطلاح ثبتی؛

تقسیم یک ملک به قطعات مختلف مثل تفکیک یک ساختمان به چند آپارتمان و یا تفکیک یک زمین به چند

قطعه مجزا. (عباس زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

تقسیم نامه:

سند رسمی یا عادی که بیان کننده تقسیم مال مشاع باشد. (عباس زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون

شهرداری، ۱۳۸۹)

زمین بایر در ممیزی؛

منظور زمین‌هایی است که در داخل محدوده ممیزی قرار داشته و فاقد حصار بوده و یا حداکثر سه طرف آن

دارای دیوار باشد، در صورتی که زمین از چهار طرف محصور نشده باشد بایر به حساب می‌آید. (تعاریف اوراق ممیزی

املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور، ۱۳۷۶)

زمین بایر محصور شده؛

منظور زمین‌های بایریست که اطراف آن از چهار طرف دیوار کشی شده باشد ولی در آن‌ها ساختمان و بنایی

احداث نشده باشد برای کسب و کاری نیز از آن‌ها استفاده نمی‌شود در صورتی که در این نوع زمین‌ها اطاق یا

اطاق‌هایی ساخته شده اند که مورد استفاده کسب و کاری باشد و یا اینکه محل سکونت ملک باشد زمین بایر

محسوب نخواهد شد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

زمین بایر؛

منظور زمین‌هایی است که در داخل محدوده طرح جامع واقع شده و در زمان انجام مطالعه خالی از ساخت و ساز

و فاقد حصار بوده و یا حداکثر سه طرف آن دارای دیوار باشد در صورتی که زمین از چهار طرف محصور نشده باشد
بایر بحساب می‌آید. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

زمین مزروعی؛

زمین مزروعی عبارتست از زمین محصور و یا غیر محصور که از آن‌ها برای زراعت استفاده می‌شود مانند سبزی
کاری‌ها، جالیزها، گندم‌کاری‌ها، یونجه‌کاری‌ها و امثال اینها در این زمین‌ها ممکن است چند درختی هم کاشته شده
باشد ولی از نظر تعداد درخت به حد نصاب تعریف باغ نرسد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

زمین مشجر در ممیزی؛

زمین مشجر عبارتست از زمین محصور و یا غیر محصور که در آن چند درختی کاشته شده باشد ولی از نظر
تعداد درخت به حد نصاب تعریف باغ نرسد. ممکن است از اینگونه زمین‌ها برای زراعت نیز استفاده شود مانند سبزی
کاری‌ها، جالیزها، یونجه‌کاری‌ها، گندم‌کاری‌ها و امثال اینها (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک،
وزارت کشور، ۱۳۷۶)

سرانه کاربری زمین؛

که در ادبیات شهرسازی ایران به عنوان سرانه‌های شهری معروف شده، یکی از ابزارهایی است که در فرآیند
برنامه‌ریزی کاربری زمین، برای محاسبه و برآورد اراضی و توزیع آن میان فعالیت‌ها یا کاربری‌های مختلف، به کار
می‌رود در عین حال، سرانه کاربری زمین، به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات
کاربری در جریان زمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. (سرانه کاربری‌های خدمات شهری، جلد اول، وزارت کشور،
۱۳۸۱)

سرانه مسکونی خالص؛

عبارت است از : سهم هر یک از افراد ساکن در شهر از اراضی خالص مسکونی (کتاب سبز شهرداری، نظام مراکز
شهری، فضاهای مسکونی جلد چهارم، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها، ۱۳۷۸)

سرانه مسکونی ناخالص؛

عبارت است از سهم هر یک از افراد ساکن در شهر از اراضی ناخالص مسکونی که شامل سطح اراضی مسکونی کاربری‌های وابسته به ناحیه مسکونی میشود مانند، معابر و تسهیلات عمومی داخل نواحی مسکونی (کتاب سبز شهرداری، نظام مراکز شهری، فضاهای مسکونی، جلد چهارم، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها، ۱۳۷۸)

سرپناه؛

این سازه‌ها برای پناه عابران پیاده و محفوظ نگه داشتن آنان از آفتاب و باران ساخته می‌شوند مانند دکه‌های واقع در بازارهای روز و چتری‌های کافه‌ها (کتاب سبز شهرداری، طراحی فضاها و مبلمان شهری، جلد دوازدهم، وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها، ۱۳۷۹)

سند رسمی؛

سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی)

سند شش دانگ؛

زمانی که کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می‌گویند آن فرد مالکیت شش‌دانگ ملک را دارد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

سند مالکیت در ممیزی؛

سند بر دو نوع است رسمی و عادی، اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، فقط کسی که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک شناخته می‌شود (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور، ۱۳۷۶)

سند ملکی؛

اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

عناصر تفکیک،

عبارتند از؛

۱. غیر منقول باشد اعم از خانه، مغازه، زمین و... ۲. عدم اشاعه در آن، عدم افراز سهم مشاع. مثال دو برادر مالک مشاع قطعه زمینی هستند و با بقاء اشاعه، آن زمین را به قطعاتی به وسیله اداره ثبت قسمت می کنند تا به فروش برسانند، قطعات مفروز شده هم مشاع باقی می ماند. ۳. جدا کردن سهم مشاع (فرخی، محمد، بازشناسی واژگان کلیدی اصطلاحات و مقررات شهرداری، ۱۳۸۴)

مالکیت مشاع؛

مالکیت چند نفر را بر یک ملک مالکیت مشاعی نامند، املاک مشاع بر دو نوع است: ۱- مشاع قهری، به واسطه ارث قهرا به وراث منتقل می شود. ۲- مشاع غیر قهری، در صورتی که ملکی توسط چند نفر خریداری و یا مقداری از مالکیت یک ملک به وسیله مالک به یک یا چند نفر دیگر منتقل گردد نوع مالکیت مشاع غیر قهری است. (عباس زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

مشاع؛

کلمه مشاع را می توان اینگونه تعریف کرد که عده ای به صورت مساوی یا غیر مساوی مشترکاً ملکی را خریده و با هم شراکت کرده باشند به نحوی که مقدار سهم هر کدام از کل ملک مشخص باشد ولی حد و حدود قسمت مالکیت مشخص نباشد. این نوع مالکیت را مالکیت مشاع می گویند و در مقابل زمانیکه کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می گویند، آن فرد ششدانگ ملک را مالک است. بر اساس این تعریف وضعیت مالکیت یک ملک می تواند مشاعی یا ششدانگ باشد که شامل انباری لابی، نگهبانی و... باشند. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

مشاعات؛

سطوحی از یک قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیر بنا است که به صورت مشترک به وسیله دو یا چند واحد مسکونی استفاده می‌شود. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

مفهوم زمین؛

زمین در برنامه ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد: ۱. زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زندگی، و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد. ۲. زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت حقوقی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

فصل دوم

قوانین مرتبط با اراضی، مسکن و تملک

قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲

ماده ۱ - 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 تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است.

ماده ۳ - اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

زمین‌های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

ماده ۶ - کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و یا غیر دولتی 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 ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمین‌های مواتی که در وثیقه می‌باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در می‌آیند آزاد تلقی می‌شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۷ - کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین‌های موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت بازمی‌گردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده‌است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذیصلاح تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های 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 تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین‌های بایر و دایر شهری تأمین نماید.

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

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

ب - ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرح‌های مصوب شهری و عوض طرح‌های شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و نهادها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره ۱ - 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 آماده‌سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲ - 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 بر این که از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ 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 ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند، زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا این که با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۳ - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا، و مفقودالاثرا 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 ۴ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

تبصره ۵ - شرکت‌های تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمین‌هایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ 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 و در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

تبصره ۶ - در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض مثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا مثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداری‌ها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت

محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می‌نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حساب‌های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می‌باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می‌گردد.

تبصره ۷ - دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برای اجرای طرح‌های دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره‌های این ماده تملک نمایند.

تبصره ۸ - 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 شهرداری‌ها.

تبصره ۹ - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانیه‌ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می‌گردد.

تبصره ۱۰ - در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است به جای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها در اختیار دارد معادل ارزشی زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید.

تبصره ۱۱ - این ماده و تبصره‌های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته‌اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرک‌های سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء خواهد بود.

ماده ۱۰ - از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانک‌ها و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱ - اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲ - شهرداری‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به شهرداری‌ها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری آن 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 ۳ - 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 می‌گیرد لکن هر گونه 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 ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمان‌های مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱ - تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفضیلی و هادی و تصویب آن "موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها" به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمیر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۳ - 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 تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴ - به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵ - 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 رأساً و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید. اساسنامه این قبیل شرکت‌ها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

ماده ۱۲ - تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات 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.

تبصره ۱ - 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 ۲ - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین‌هایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ 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 ۱۳ - هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری‌ها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود و بامتجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون "اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن" مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می‌شود.

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

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

ماده ۱۵ - هر گونه 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 ۱۶ - هر یک 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 دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین‌نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند. شهرهای مشمول ضرورت:

- ۱ - تهران - ۲ - اصفهان - ۳ - تبریز - ۴ - شیراز - ۵ - اهواز - ۶ - باختران - ۷ - رشت - ۸ - اردبیل - ۹ - کرج - ۱۰ -
- اراک - ۱۱ - قزوین - ۱۲ - اسلامشهر - ۱۳ - خرم‌آباد - ۱۴ - بروجرد - ۱۵ - دزفول - ۱۶ - ساری - ۱۷ - گرگان - ۱۸ -
- نجف‌آباد - ۱۹ - آمل - ۲۰ - رجایی شهر - ۲۱ - بابل - ۲۲ - خوی - ۲۳ - قائم‌شهر - ۲۴ - بوشهر - ۲۵ - بهبهان - ۲۶ - قرچک - ۲۷ -
- مهاباد - ۲۸ - میاندوآب - ۲۹ - ورامین - ۳۰ - مهرشهر - ۳۱ - الیگودرز - ۳۲ - ملایر

قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۸/۴/۲۷

ماده واحده - شهرهای آبادان، خرمشهر، سوسنگرد، بستان، هویزه، اسلام‌آباد، ایلام، مهران، دهلران، قصر شیرین، پل ذهاب، گیلان غرب، نفت‌شهر، سومار، بانه، مریوان، سردشت، پیرانشهر، نقده، اشنویه، بوکان، سقز، دیواندره، کامیاران، قروه، ایوان غرب و شوش به جدول شهرهای پیوست ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ اضافه می‌گردد.

آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴

شماره: ۲۰۵۳ ت ۱۷۹ هـ تاریخ: ۱۳۷۱/۳/۲۴

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۳/۲۴ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۹۶۲۷ مورخ ۱۳۷۰/۱۱/۲۱ وزارت مسکن و شهرسازی، و به استناد ماده (۱۷) قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶ - آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری را با اصلاحات زیر تصویب نمودند:

فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمین‌ها

ماده ۱ - منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می‌شود - عموماً یاد شده در ماده (۱۴۱) قانون مدنی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمین‌هاست. عملیات از قبیل شخص غیر مسبوق به احیاء تحجیر، ریختن مصالح در زمین، حفر چاه و نظایر آن، عمران و احیا محسوب نمی‌گردد. 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 می‌شود، طبق دستورالعمل‌های صادر شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۲ - منظور از اراضی دایر موضوع قانون، برای تملک و زمین‌های کشاورزی مندرج در ماده (۵) قانون و این آیین‌نامه، زمین‌هایی است که بهره‌برداری بالا از آنها، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغ‌ها و تأسیساتی که عرصه آنها متناسب با اعیانی باشد، نمی‌گردد.

تبصره - اراضی دایر کشاورزی ایستگاه‌های تحقیقاتی متعلق به وزارت کشاورزی و همچنین اراضی دایر مزروعی دانشکده‌های کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستان‌های کشاورزی که مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی باشد، از شمول زمین‌های دایر موضوع قانون مستثنا می‌باشد وزارت کشاورزی مکلف است فهرست ایستگاه‌های فوق

را با ذکر میزان زمین‌ها، 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 می‌نماید.

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 زمین‌های موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلام رأی کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می‌باشد.

تبصره - در مواردی که صدور مجوز عمران، از نظر قانونی غیر مقدور یا ممنوع باشد، مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت محاسبه می‌شود و در خصوص زمین‌های مواتی که جدیداً در محدوده اجرای قانون قرار می‌گیرد، احتساب مهلت از تاریخ تشخیص نوع زمین به وسیله مراجع موضوع ماده (۶) این آیین‌نامه می‌باشد.

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 هر گونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند، مگر این که با توجه به سایر مواد آیین‌نامه، نوع زمین 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

آنچه یک شهردار باید بداند

موادی که رأساً قصد تملک دارند، آخرین استعلام ثبتی یا صورت مجلس معاینه محل موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه 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 درخواست کننده، ارسال می کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در وزارت مسکن و شهرسازی بایگانی می شود.

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 نمی باشد.

ماده ۸ - موارد زیر غیر موات تلقی می شود، مگر آن که خلاف آن بنا به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی ثابت شود:

الف - پلاک‌هایی که طبق مقررات برای آنها به عنوان 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 هر گونه مستحدثات 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 به عنوان هر گونه مستحدثات، صادر شده یا تحت این عنوان مورد نقل و انتقال قرار گرفته و در ستون انتقالات قید مستحدثات شده باشد.

۲ - گواهی پایان کار یا مفاصا حساب نوسازی شهرداری یا سطح شهر یا گواهی‌های مالیاتی از قبیل مفاصا حساب 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 مستحدثات است.

۳ - سند رسمی اجاره به عنوان واحد مسکونی یا ساختمان.

۴ - پلاک‌هایی که به تشخیص شهرداری محل، قبل از تاریخ اجرای مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمانی در شهر محل وقوع ملک به صورت ساختمان یا مستحدثات درآمده باشد.

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

د - پلاک‌هایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به صورت تأسیساتی از قبیل مستحذات 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 مفصاحساب‌های نوسازی و مالیاتی در کلیه موارد بالا، حسب مورد توسط سازمان مربوط، ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۹ - به منظور تشویق مالکین جهت واگذاری زمین‌ها به دولت از طریق توافق، واگذاری قطعاتی از زمین‌های تملک شده مالکین به اقرای 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 مورد نیاز 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 تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تأمین شده باشد.

ب - بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده 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 مورد نیاز، 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 مورد نیاز طرح‌های سایر دستگاه‌ها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که بادر نظر گرفتن اراضی موات و دولتی ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام، اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره - تشخیص زمین‌های مورد نیاز طرح‌های سایر دستگاه‌ها در شهرهای یاد شده در قانون با دستگاه مربوط است.

ماده ۱۳ - در مواردی که شماره پلاک و مشخصات ثبتی زمین مورد تملک، مشخص نباشد، دستگاه تملک کننده

محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بروی 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 نام‌آخرین مالک را بر اساس سوابق موجود در خصوص محدوده مورد نظر، طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده، به مرجع تملک کننده ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلام محدوده مورد نظر، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خودمراجعه ننمایند 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 قائم مقامی 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 زمین 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 تملک کننده مسترد می‌نماید تا زمین عوض واگذار شود.

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداری‌ها و سایر سازمان‌های ذیربط، سند تجمیعی پلاک‌های محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگیرنده معابر، مسیله‌ها، 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 تجمیع 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 مورد نیاز 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 هر گونه 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 آستان قدس رضوی ارسال دارند. عدم ارسال مدارک برای سایر متولیان و آستانه‌ها 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 اینکه 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 آستان قدس رضوی یا متولی اقدام یا سند اجاره به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین، ضمن رعایت مقررات و غبطه 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 آستان قدس رضوی موظفند فهرست کلیه زمین‌های 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 زمین‌های خود در شهرهای موضوع ماده یاد شده مراجعه می‌نمایند، باید درخواست خود را با نقشه و مشخصات کامل زمین به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها تسلیم نمایند تا آن وزارتخانه، حسب تقاضاهای رسیده از دستگاه‌های مختلف و طرح‌های خدمات عمومی شهری و شهرداری‌ها از لحاظ نیازهای خود موضوع با بررسی و شهرداری‌ها حداکثر ظرف دو ماه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف یک سال از تاریخ وصول تقاضای مراجعه کننده پاسخ متقاضی را بدهند. کلیه دستگاه‌های ذیربط مکلف به همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند. در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری عوض آن اقدام می‌نماید و در صورت اعلام عدم نیاز، چنانچه بر اساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد، مالک می‌تواند پس از آماده‌سازی و احداث بنا در زمین‌های خود طبق مواد این آیین‌نامه 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 کاربری‌های مربوط، حق عمران و واگذاری زمین خود را دارد.

ماده ۱۶ - مالکان زمین‌های بایر و دایر یا کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می‌توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمین‌های خود به شهرداری محل مراجعه

آنچه یک شهردار باید بداند

نمایند شهرداری‌ها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از اینکه 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 عمد 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 زمین‌هایی که تملک می‌شود، 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 آنها در خیابان‌ها و خدمات عمومی طرح قرار می‌گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذاری می‌گردد 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 تملک‌کننده قرار گرفته و واگذاری آن به مالک باعث بر هم خوردن طرح و عدم امکان اجرای آن گردد و جابجایی 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 می‌گردد تشخیص این امر با دستگاه تملک‌کننده 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 می‌نماید.

ماده ۱۷ - در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمین‌های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمین‌های دایر کشاورزی، بلامانع است، ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده‌سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

ماده ۱۸ - وزارت کشاورزی و هیأت‌های ۷ نفره واگذاری زمین، حتی‌الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص زمین‌های موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ - در هر درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه‌های تملک‌کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می‌نمایند، زمین عوض معادل بهای منطقه‌ای 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 زمین‌هایی - اعم از موات و غیر موات - به صورت شش‌دانگ یا مشاع بر اساس قانون به مالکیت دولت در می‌آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست سایر دستگاه‌ها - در مواردی که رأساً زمین‌های غیر مواتی را با رعایت مقررات قانون و این آیین‌نامه تملک می‌نماید، نسبت به صدور سند مالکیت به شرح زیر اقدام نمایند:

۱ - ابطال سند مالکیت قبلی، اعم از اینکه سند مالکیت در اختیار باشد یا نباشد و صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداری‌ها به نمایندگی مرجع قانون درخواست کننده سند.

۲ - در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه وزارت مسکن و شهرسازی زمین، موات تشخیص داده شود، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین‌نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمین‌های موات و بایر بلامالک به نام دولت (مصوب ۱۳۵۴) و در انتشار آگهی‌های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبت به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی‌های نوبتی و تعیین بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت حدود مجاورین (در صورت وجود سابقه تعیین حدود) با حضور نماینده اداره زمین‌شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

۳ - در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشته باشد، ولی تعیین حدود آن به عمل نامیده باشد (اعم از اینکه آگهی‌های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد) بدون انتشار آگهی‌های 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 می‌گردد.

۴ - در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاه‌های دولتی یا شهرداری‌ها بر اساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده‌اند، وی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول‌المالک است، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آیین‌نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود، مشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین (اگر سابقه تعیین حدود دارد) تعیین نمایند. همین صورت مجلس، مستند انجام معامله خواهد بود. پس از تنظیم سند انتقال بر اساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداری‌ها

الف - پس از ارائه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل، اداره ثبت بر اساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت بانمایدگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاه‌های دولتی درخواست کننده که سند به نام آنها تنظیم شده، یا شهرداری‌ها حسب مورد صادر می‌نمایند.

ب - برای روشن شده 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 بر اساس صورت مجلس تنظیم بالا در اظهارنامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آیین‌نامه قانون ثبت، مبادرت به انتشار آگهی‌های نوبتی کنند. در صورتی که در مهلت مقرر قانونی، اعتراضی نرسید، پس از گواهی اداره ثبت محل و اخذ مفاصاحساب‌های لازم، بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می‌شود، ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاه‌های 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 ذیصلاح 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 می‌باشند. در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رأی قطعی از طرف مراجع قضایی، ادارات ثبت، مراجع تملک‌کننده با رعایت قانون و این آیین‌نامه حقوق محکوم‌له را دارا می‌نمایند در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمین‌های 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 می‌تواند برای وصول بقیه طلب خود تقاضای توقیف سایر اموال بدهکار را بر اساس قوانین مربوط از مراجع ذیصلاح بنماید.

د - در صورتی که زمین مورد تملک بر اساس 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 با 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 اینکه پرداخت وجه مورد تملک به مالک مقدر گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی‌های نوبتی بر اساس 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 عدم حضور 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 بر اساس 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 بر اساس رأی قطعی دادگاه، زمین غیرموات تشخیص داده شود، در شهرهای مشمول ضرورت بر اساس 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 غیر دولتی از جمله بنیاد مستضعفان بوده یا باشد، باید به نام وزارت مسکن و شهرسازی صادر شود.

۹ - افراز زمین‌های مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده بر اساس 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 هر گونه معامله نسبت به زمین‌های موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و بر اساس 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 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 متخلف 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 ننمایند، 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 ملی 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 آیین نامه سند انتقال به قایم مقامی مالک یا مالکین امضا می شود.

فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمین ها

ماده ۲۲ - آماده سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی

زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد که شامل موارد زیر می باشد:

الف - عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه های تأسیساتی آب و برق،

جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب و غیره

ب - عملیات روستایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتش نشانی، اماکن تجاری

و نظایر آن.

ماده ۲۳ - دستگاه ها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذارکننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری

خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی زمین های آنها طبق ضوابط و تأیید دستگاه های اجرایی مربوط، قبل از

واگذاری انجام شده باشد.

تبصره - در صورتی که تعاونی های مسکن قادر به انجام آماده سازی تمام زمین یا بخشی از آن باشند می توانند

طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. بدهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین، هزینه

آماده سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد.

ماده ۲۴ - مالکیت زمین های 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 کرده اند و قصد تفکیک یا افراز یا تقسیم اراضی خود را

دارند، موظفند نقشه تفکیکی زمین های خود را به ضمیمه طرح های اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های

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 منطقه ای زمین در زمان واگذاری

به علاوه کلیه هزینه های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۶ - در کلیه طرح های آماده سازی تأسیسات روبنایی مثل مدارس، درمانگاه، فضای سبز و نظایر آن

حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری، زمین های واگذاری همان شهر، احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت

رایگان به دستگاه های بهره برداری کننده تحویل می شود.

دستورالعمل تعیین سرانه تأسیسات روبنایی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

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 بر اساس ضوابط و مقرراتی است که به وسیله 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 مسکونی، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز کسانی که آمادگی و شرایط لازم را برای سرمایه‌گذاری در امر تولید و احداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند، بر اساس ضوابطی 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 کان‌لم‌یکن 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 منحصراً از جهت تجویز رهن، امضا می‌نماید.

ماده ۳۰ - واگذاری زمین‌های شهرداری‌ها، شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به شهرداری‌ها توسط آنها به منظوری غیر از رفع نیازمندی‌های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح‌های مصوب شهری، منوط به مجوز وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

ماده ۳۱ - واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع مؤسسات یا کارگاه‌های تولیدی و خدماتی و

محل‌های کسب، با شرایط زیر انجام می‌گیرد:

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 - زمین‌های واگذاری برای هر پیشه یا کارگاه باید مطابق با کاربری زمین در طرح‌های شهرسازی مصوب، و در صورت فقدان طرح‌های 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 نمی‌باشد، مشروط بر آن که متقاضی در شهرهای مزبور، به سرمایه‌گذاری در امر ایجاد واحدهای تولیدی، صنعتی و خدماتی به جز محل‌های کسب اقدام نماید.

تبصره ۱ - افرادی که حرفه دیگری جز آنچه برای آن تقاضای زمین می‌نمایند نداشته باشند، اولویت خواهند داشت.

تبصره ۲ - به منظور جذب سرمایه‌گذاری در نقاط محروم و کمک به امر تولید و اشتغال افراد، به شرط آن که افراد مزبور از وزارتخانه‌های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند، ضمن اولویت اعطای زمین به این گونه افراد، از تخفیف‌های مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین‌شهری برخوردار می‌شوند.

ماده ۳۲ - واگذاری زمین‌های داخل شهرک‌های مشمول قانون "اجازه واگذاری اراضی داخل شهرک‌ها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرک‌های نیمه تمام دولتی" (مصوب ۱۳۶۰/۷/۶) که در زمان اخذ مجوز شهرک، خارج از حریم استحفاظی شهرها بوده‌اند، طبق قانون یاد شده و آیین‌نامه آن انجام می‌گیرد.

ماده ۳۳ - منظور از زمین‌های متعلق به دولت، یاد شده در ماده (۱۳) قانون، کلیه زمین‌هایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمین‌های ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیون‌های مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است - اعم از اینکه به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد - نمایندگی دولت در مورد زمین‌های مزبور با سازمان زمین‌شهری با دستگاه است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می‌کند.

آنچه یک شهردار باید بداند

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 شد مورد تأیید آن وزارت اقدام نماید. در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امرانتقال، 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 اینکه 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 زیر بنای 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 غیر دولتی 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.

تصویب تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری

مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۱۰

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۱۲/۱۰ با توجه به پیشنهاد ۸۴۲۱ مورخ ۱۳۶۷/۱۰/۲ وزارت مسکن و شهرسازی و پیشنهاد ۱/۳/۱۴۶۸۸ مورخ ۱۳۶۷/۹/۳۰ وزارت کشور و به استناد ماده ۱۷ قانون زمین شهری، تعاریف محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری را جهت الحاق به آیین‌نامه اجرایی قانون مزبور به شرح زیر تصویب نمودند:

۱ - محدوده قانونی شهرها مورد عمل قانون زمین شهری محدوده‌ای است که مطابق تبصره ۱ ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ تعیین می‌شود بدیهی است در تصویب محدوده مزبور طرح‌های جامع معتبر شهرها لحاظ خواهد شد.

۲ - حریم استحفاظی موضوع قانون زمین شهری عبارتست از حریم مصوب شهرها که بزرگتر و در برگیرنده محدوده نهایی مشخص شده در طرح مصوب جمع یا هادی شهر بزرگ از محدوده قانونی مصوب شهر و در شهرهای دارای حریم مصوب بزرگتر از حریم شهر باشد محدوده نهایی طرح‌های مذکور حریم استحفاظی محسوب خواهد شد در این صورت انجام اقداماتی از قبیل صدور پروانه ساختمان مساحت زیربنا و ... موضوع آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ بر روی اراضی حد فاصل بین محدوده قانونی یا حریم مصوب شهر و محدوده نهایی طرح‌های مذکور بر اساس مقررات آیین‌نامه مزبور و با رعایت تصمیمات شورای عالی شهرسازی صورت خواهد گرفت."

شمول تسهیلات مذکور در تبصره ۶ ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری به آن دسته از کارکنان دولت که با موافقت دستگاه ذیربط به شهرهای محل تولید خود و یا همسرانشان منتقل شوند مصوب ۱۳۶۸/۴/۳

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۴/۳ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۹۰۰ مورخ ۱۳۶۸/۲/۳ وزارت مسکن و شهرسازی تصویب نمودند:

آن دسته از کارکنان دولت که با موافقت دستگاه ذیربط به شهر محل تولد خود و با همسرانشان منتقل شوند مشمول تسهیلات مذکور در تبصره ۶ ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری خواهند بود. (به موجب نامه شماره ۴۵۸۲۸ مورخ ۱۳۶۸/۴/۲۷ معاونت حقوقی و امور مجلس نخست‌وزیر عبارت "خود و یا" صحیح می‌باشد).

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱

ماده ۱ - به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد. تبصره ۱ - در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آن‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال

نمایند.

ماده ۲ - در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱ - تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل یا منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳ - مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیر مجاز، اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱ - سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.

تبصره ۲ - هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴ - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در

آنچه یک شهردار باید بداند

بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنائی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زه‌کشی، سدها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد ۲۰٪ باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۵ - از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶ - مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ - وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می‌باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین‌نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱

ماده ۱ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۲ - تبصره‌های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره‌های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می‌گردد.

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رییس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رییس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها زیر نظر رییس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد

و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهادکشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهادکشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهادکشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آن‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهادکشاورزی وزارت جهادکشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهادکشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵ - اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهادکشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷ - تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهادکشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهادکشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳ - عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح

ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱ - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌های و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - اراضی زراعی و باغ‌های مورد نیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳ - تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴ - ماده (۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ - کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲ - هریک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵ - ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴ - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی

موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶ - موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ - کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری

اراضی زراعی و باغ‌ها.

۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق،

گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های

جهادکشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون

موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر

مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ - به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک

ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و

خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آن‌ها قرار دهند.

ماده ۱۰ - هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به

تشخیص وزارت جهادکشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از

کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهادکشاورزی محل مکلفند

نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱ - چنانچه مرتکب پس از اعلام جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا

به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت مجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ - ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۷ - ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸ - ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۵ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.

آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴

شماره: ۱۳۱۰۵ ت ۱۵۳۹۸ هـ تاریخ: ۷۴/۱۱/۱۱

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ بنا به پیشنهاد شماره ۲۷۱۹/۳۰/۸۸۶۲ مورخ ۱۳۷۴/۵/۱۴ وزارت کشاورزی و به استناد ماده (۷) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۴ - آیین‌نامه اجرای قانون یاد

شده را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱ - در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب ۱۳۷۴ - که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود - عبارت های زیر دارای تعریف های مربوط هستند:

الف - محدوده قانونی شهر: محدوده ای است که بر اساس تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲ - به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد.

ب - محدوده قانونی شهرک: محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشد.

ج - محدوده قانونی روستا: در طرح های هادی یا بهسازی روستا، محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح هادی یا بهسازی، محدوده مسکونی موجود روستا است.

ماد ۲ - وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و جهاد سازندگی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری های سراسر کشور، موظفند بنا به درخواست وزارت کشاورزی، نماینده خود را در هر استان جهت تشکیل کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون، که از این پس در این آیین نامه به اختصار کمیسیون نامیده می شود، به وزارت یاد شده معرفی کنند. وزیر کشاورزی حکم عضویت نمایندگان یاد شده در کمیسیون را صادر می کند.

تبصره - کمیسیون و دبیرخانه آن در سازمان کشاورزی استان مستقر می شود و سازمان یاد شده در هر استان مسئول دبیرخانه را تعیین می کند.

ماده ۳ - درخواست متقاضی یا جانشین قانونی وی مبنی بر تغییر کاربری اراضی یا باغ های تحت تملک به جز درخواست های موضوع تبصره (۲) ماده (۱) قانون به انضمام تصاویر اسناد و مدارک لازم در دبیرخانه کمیسیون ثبت و به ترتیب تاریخ ثبت، برای رسیدگی در دستور کار کمیسیون قرار می گیرد. کمیسیون درخواست های یاد شده را در صورت لزوم، پس از اخذ نظرات دستگاه های اجرایی مربوط و شهرداری ها، مورد بررسی قرار می دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه، با رأی اکثریت اعضا در مورد آن ها تصمیم گیری می کند و مقررات را بلافاصله به متقاضی اعلام می نماید.

تبصره ۱ - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مراجع قانونی تصویب طرح های جامع یا هادی و سایر مراجع قانونی مربوط، حسب مورد کاربری جدید زمین یا باغ موضوع ماده (۲) قانون را تعیین می کنند.

تبصره ۲ - کمیسیون در صورت موافقت با تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ موضوع درخواست یا قسمتی از آن، مراتب را همراه با نقشه (کروکی) و مشخصات کامل ملک، به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید،

آنچه یک شهردار باید بداند

به اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان مربوط اعلام می‌کند و پس از اخذ گواهی لازم مبنی بر واريز هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش روز زمین و باغ موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه‌داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به متقاضی یا جانشین قانونی وی اعلام می‌نماید.

تبصره ۳ - وزارت کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تعیین و جهت اجرا به سازمان‌های کشاورزی استان‌ها ابلاغ کند.

تبصره ۴ - وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، ضوابط مربوط به چگونگی تقویم ارزش اراضی مشمول تغییر کاربری موضوع قانون را تهیه و برای تصویب هیأت وزیران پیشنهاد کند.

ماده ۴ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها توسط وزیر کشاورزی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۵ - وزارت کشاورزی موظف است ضوابط و تعاریف مربوط به تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم‌بضاعت در مساحت‌های کوچک، همچنین نیازهای بخش کشاورزی و دامی را که مشمول پرداخت عوارض موضوع ماده (۲) قانون نمی‌باشند، ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و برای اجرا به کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون ابلاغ کند.

تبصره - ضوابط و تعاریف موضوع این ماده در بخش امور دامی و سایر وظایف وزارت جهاد سازندگی با هماهنگی وزارت یاد شده تهیه می‌شود.

ماده ۶ - وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای تبصره (۲) قانون مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل یا منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده کند و نظر وزارت کشاورزی را در مورد غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی بودن اراضی اخذ کند.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است دستورالعمل مربوط به چگونگی به حداقل رساندن تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های داخل محدوده قانونی شهرها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و به دستگاه‌های مربوط ابلاغ کند.

ماده ۷ - وزارت کشاورزی و سازمان‌های کشاورزی استان‌ها پس از احراز تخلف موضوع ماده (۳) قانون و تبصره‌های آن، حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضایی، توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یاد شده

درخواست می‌کند. مراجع قضایی ابتدا خارج از نوبت دستور موقت توقف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلفات رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می‌کند. در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مراجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه، مجوز بنا و تأسیسات را صادر کند.

ماده ۸ - سازمان برنامه و بودجه مکلف است هر سال اعتبارات عمرانی موضوع قانون را تحت ردیف های جداگانه برای وزارت کشاورزی و وزارت مسکن و شهرسازی به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در لایحه بودجه سالانه منظور کند. معادل صد در صد (۱۰۰٪) وجوه واریزی موضوع قانون به درآمد عمومی کشور هر سال به نسبتهای یاد شده، از محل اعتبارات مربوط در اختیار وزارتخانه‌های کشاورزی و مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد تا جهت اجرای طرح های مصوب موضوع ماده (۴) قانون به مصرف برسد.

ماده ۹ - وزارت کشاورزی موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت موضوع ماده (۶) قانون را جهت احداث ورزشگاه بزرگ اصفهان تعیین و به دستگاه اجرایی مربوط اعلام کند.

ماده ۱۰ - به منظور جلوگیری از تداخل وظایف در اجرای قانون و قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶) در حریم استحقاقی، دستورالعمل لازم به طور مشترک توسط وزرای کشاورزی و مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۱ - زمین های مورد نیاز طرح های عمرانی مصوب، از شمول این آیین‌نامه مستثنی است.

اصلاح ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب

۱۳۷۸/۴/۶

شماره ۶۸۱۴۶ ت ۱۷۱۵۱ هـ تاریخ: ۱۳۷۸/۴/۱۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۴/۶ با توجه به نظر ریاست محترم مجلس شورای اسلامی (موضوع نامه شماره ۱۳۰۵ هـ ب مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۴) تصویب نمود:

در ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۱۰۵ ت ۱۵۳۹۸ هـ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۱) بعد از عبارت طرح های عمرانی مصوب عبارت مجلس شورای اسلامی اضافه می‌گردد.

اصلاحیه آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۲۲

شماره ۳۸۵۸ ت ۲۳۱۷۲ هـ تاریخ: ۸۰/۱۲/۲۵

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۲ بنا به پیشنهاد شماره ۱۴۹۷/۶/۶۱-۱۳۷۹/۶/۱۴ وزارت کشور و به استناد ماده (۷) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، مصوب ۱۳۷۴ تصویب نمود: در ماده (۷) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۱۰۵/ت/۱۵۳۹۸ هـ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۱ عبارت (مجوز بنا و تاسیسات را صادر کند) به عبارت (متخلف را به منظور اعمال قوانین و مقررات حسب محل وقوع تخلف به شهرداری و استانداری ها معرفی نماید) اصلاح می گردد.

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۶/۳/۲

شماره ۵۹۸۷۹ ت ۳۷۱۱۰ هـ تاریخ: ۱۳۸۶/۴/۱۹

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۰۲۰/۳۴۰ مورخ ۱۳۸۶/۱/۹ وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۸۵) آیین نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می رود:

الف - قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴) و اصلاحیه آن (مصوب ۱۳۸۵) که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود.

ب - محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده ای که بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴) به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.

پ - طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندی های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونتگاه های روستایی یا طرح های جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

ت - اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره

برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ ها محسوب می شود.

ث - کمیسیون: کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می باشد.

ج - کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (۳) الحاقی ماده (۲) قانون می باشد.

چ - تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

ح - افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ - تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیرآن.

د - تغییر کاربری: هر گونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ - مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می شود.

ر - طرح های تملک و دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی): طرح هایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز - طرح های خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون: طرح های گردشگری و طرح های غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره مند شوند.

س - مجوز موضوع ماده (۷) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاه های اجرایی ذیربط در

چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

ش - مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (۸) قانون: موافقتی که توسط دستگاه های ذیربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می‌شود.

ص - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستا می باشد.

ماده ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهادکشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.

تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذیربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده ۳- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاه های ذیربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحویل دبیرخانه می گردد.

تبصره ۱ - درخواست دستگاه های مجری طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (طرح های ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام های مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست ها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهادکشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می گردد.

تبصره ۳- دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می گیرد.

تبصره ۴- جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در

دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره ۵- دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده ۴- در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یادشده و اعلام به متقاضی و ارائه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام می نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.

تبصره- در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارائه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می گردد. ماده ۵- در مواردی که به تشخیص وزارت جهادکشاورزی یا سازمان جهادکشاورزی استانها درصودر مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (۷) الحاقی ماده یک قانون احاله می گردد و کمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره - وزارتخانه های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذیربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهادکشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶- وزارت جهادکشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمان های جهادکشاورزی ابلاغ نماید.

ماده ۷- استانداری، اموراتصادی و دارایی و جهادکشاورزی استان ها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستان ها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند.

کمیسیون تقویم در مدیریت جهادکشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و

رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده ۸- به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه های کشور، اموراتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهادکشاورزی تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی به استآن ها ابلاغ خواهد شد.

تبصره- تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۹- ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهادکشاورزی (مدیریت جهادکشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهادکشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره- ضوابط و حد نصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمان های جهادکشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده ۱۰- مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱- وزارت جهادکشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیر مجاز بوده و جرم محسوب می شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲- به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هر گونه عملیات تغییر کاربری غیر مجاز متخلف در اراضی زراعی و باغ ها، مأموران جهادکشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هر گونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صورت جلسه اقدام نمایند.

تبصره ۱- مأموران جهادکشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی

انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهادکشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مدیریت جهادکشاورزی مکلف است با توجه به صورت جلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده ۱۳- مأموران وزارت جهادکشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورت مجلس، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴- فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغ ها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیت های این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیت ها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیر مجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آن ها برخورد می شود.

ماده ۱۵- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاری های لازم را با وزارت جهادکشاورزی بعمل آورند.

ماده ۱۶- نحوه و چگونگی پرداخت حق الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهادکشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۷- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) اصلاحی قانون، ردیف های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهادکشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در بودجه سنواتی دستگاه های یادشده منظور نماید.

ماده ۱۸- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره ۱۳۱۰۵/ت/۱۵۳۹۸هـ مورخ ۷۴/۱۱/۱ و شماره ۲۰/۱۲۸۶۳۷/ت/۱۶۵۸۴هـ مورخ ۷۵/۱۲/۲۸ و اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آن ها می گردد.

اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب

۱۳۸۶/۹/۱۸

شماره ۵۹۸۷۹ ت ۳۷۱۱۰ هـ

تاریخ: ۱۳۸۶/۴/۱۹

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱۱/۱۶۳۱۹ مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ وزارت راه و ترابری و به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۸۵) تصویب نمود:

بند "ز" ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۹۸۷۹ ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ز - طرح‌های خدمات عمومی موضوع ماده (۲) قانون: طرح‌های گردشگری و مجتمع‌های خدماتی بین راهی و طرح‌هایی که مورد نیاز مردم می‌باشد و عموم مردم بتوانند از آن‌ها بهره‌مند شوند.

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

ماده واحده - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ۱۰ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح

مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ - مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴ - در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و

شهرداری‌ها مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲

ماده واحده - مهلت‌های ده ساله مذکور در تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می‌یابد.

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸

ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری‌ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

تبصره ۱ - قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره ۲ - در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود.

تبصره ۳ - در صورتی که در محل، کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل خواهد شد.

تبصره ۴ - هر گاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می‌رسد، تعیین ننماید و در مواردی که علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (شهرداری‌ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

تبصره ۵ - زمین‌های تملیکی قانون زمین شهری که مورد نیاز شهرداری‌ها بوده و سهم هر مالک که دارای سند رسمی بوده و بیش از یک هزار مترمربع باشد نسبت به مزاد یک هزار متر مربع شمول این قانون مستثنی است.

تبصره ۶ - جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانون مردم که در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دولت موظف است ۱۰٪ از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری‌ها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری‌ها به عنوان معوض تحویل گردد.

تبصره ۷ - از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ "لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت" مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های

تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶

ماده ۱ - از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن اعم از شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک‌ها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع

مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می‌باشد.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذارکننده زمین اعم از سازمان‌ها، نهادها و دستگاه‌های دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می‌باشد.

ماده ۳ - کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴ - هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می‌شوند، ممنوع می‌باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

ماده ۵ - ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح‌های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره - در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶ - هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین‌های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله

هیأت مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری‌ها، دولت و اعضای شرکت‌های تعاونی مسکن می‌باشند.

ماده ۷ - مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های تأمین‌کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسؤول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنائی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

ماده ۹ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی‌دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

ماده ۱۱ - آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

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

تاریخ: ۱۳۸۳/۳/۱۰

شماره: ۱۱۴۸۳ تا ۲۹۷۸۲ هـ

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۳/۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی و به استناد ماده (۱۱) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱) آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱ - در اجرای این آیین‌نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده‌روستا عبارت از محدوده‌ها و حریم‌هایی می‌باشند که در طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجادشهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده ۲ - منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح‌های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح‌های شهرک‌ها و شهرهای جدید می‌باشد.

ماده ۳ - کلیه مقررات این آیین‌نامه مانند لزوم استعلام 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 افراز 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 محیط زیست 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

ماده ۷ - کاربری‌های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیون‌های ماده (۵) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۵۹) و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداری‌ها و سایر اعضا و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیون‌ها و مراجع مذکور ممنوع است.

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

ماده ۹ - استعلام کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهار نظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می‌نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰ - مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذار کننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

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

ماده ۱۱ - 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 بر اساس 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 شهرهای پیش‌بینی گردیده‌اند، بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

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 بر اساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاری ها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی بر اساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح های هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳ - سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها موظفند استعلام های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه 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 پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

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

تبصره ۲ - نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های 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 بر اساس طرح ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهار نظر خواهند نمود.

تبصره ۳ - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری های 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 پروانه های 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 - مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که بر اساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۷۰) و در کلیه واگذاری‌های زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها و کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۲) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۵۹) و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره - نقشه تأیید شده 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، بر خلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت وسازهای 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 صادر کننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما 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 هر گونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند 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 مبیعه نامه 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 موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین‌نامه توسط بنگاههای معاملات ملکی و شرکتهای تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن 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 مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین‌نامه 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 ذیربط می‌توانند 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 آیین‌نامه را بر عهده خواهد داشت.

قانون اصلاح بند (ه) تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸)

اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۸۱/۳/۱۹

ماده واحده - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.

تبصره ۱ - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲ - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳ - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه اموال تأمین خواهد شد.

قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن

مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱

ماده ۱- ماده ۱۴۷ اصلاحی :

الف - برای تعیین وضع ثبتی ساختمان‌هایی که تاریخ تصویب این بر روی زمین‌هایی احداث شده که به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زارعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریداری کرده و به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور نیست، هیأت یا هیأت‌های مرکب از دو نفر قاضی به تعیین شورای عالی قضایی و نیز یک نفر از اعضاء ثبت که متعهد و دارای حسن شهرت باشند به انتخاب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اداره ثبت محل تشکیل می‌شود، این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تأیید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و اداره ثبت برای آن ملک طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد.

ب - در مواردی که انتقال تمام یا قسمتی از ملک به نحو مشاع و تشریف به طور مفروز باشد و هیأت توافق مالک یا مالکین ملک مشاع را به تصرف افزای متصرف تأیید کند مراتب به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را به نحو مقتضی آگهی می‌نماید در صورتی که ظرف یک ماه از تاریخ انتشار اعتراضی از طرف شرکاء ملک به ثبت محل نرسد سند مالکیت مورد درخواست متقاضی را مفروضاً طبق مقررات صادر خواهد کرد و در صورت وصول اعتراض موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد.

تبصره ۱ - چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت به نحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

تبصره ۲ - در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می شود.

تبصره ۳ - در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می گردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره ۴ - در صورتی که ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفادو رعایت مفادو وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.

تبصره ۵ - نسبت به درخواست هایی که طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶ - ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمان های موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یک سال از تاریخ انتشار آگهی می توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تبصره ۷ - کلیه درخواست های واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه گردید ثبت و پس از انقضاء مدت مقرر در تبصره ۱ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

آنچه یک شهردار باید بداند

تبصره ۸ - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرایی مذکور در این قانون مطابق آیین نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب وزیر دادگستری می‌رسد.

ماده ۲ - ماده ۱۴۸ اصلاحی: در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری‌ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث کننده بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداری‌ها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه‌ای (به اضافه بهای تأسیسات زیر بنایی طبق تبصره ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداری‌ها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود.

تبصره ۱ - حکم این ماده شامل مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت ضروری است مگر آن که دولت و شهرداری‌ها با واگذاری این قبیل املاک نیز موافق باشد تشخیص این امر با هیأت دولت است.

تبصره ۲ - از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری‌ها جلوگیری نموده و ساختمانهای احداث شده در این قبیل اراضی را در صورتی که متصرف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم و غیر قابل انکار باشد وی را ملزم به رفع آثار تجاوز و یا تخریب نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت رأساً در رفع آثار تصرف خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می‌نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود.

ماده ۳ - در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ این قانون نخواهد بود.

از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت معادل ۱۵ - در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق، بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات مربوطه وصول و ایصال خواهد شد.

ماده ۴ - ماده ۱۵۴ - اصلاحی : دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۵ - دولت مکلف است ظرف مدت ۳ ماه لایحه تعیین تکلیف سهام انتقالی به زارعین یا سهم اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی آنرا در رابطه با ماده ۱۴۴ قانون ثبت تهیه و به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

ماده ۱ - متن زیر به عنوان بند (۷) به ماده (۱۴۷) اصلاحی موضوع ماده (۱) قانون اصلاح مواد (۱)، (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن (مصوب ۱۳۷۰) اضافه می شود:

" ۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی (حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی) باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون "حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ -" مشمول این قانون نخواهد بود."

ماده ۲ - تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی موضوع ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱)، (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن (مصوب ۱۳۷۰) به شرح زیر اصلاح می شود:

تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحذات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می نماید:

الف - در مورد واحدهای مسکونی احدائی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز.

ب - تمامی مستحذات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.

ج - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

د - تصرفات مزاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلا به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف براساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه- اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر موضوع بند (الف) و جزء اول بند (د) نیز به بهای عادلانه روز

و - هیاتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.

ز - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیات، تعیین خواهد شد.

ح - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرارداشته باشد در صورتی که تصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.

ط - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداری‌ها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد.

ی - آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب

۱۳۷۸/۸/۱۸

ماده واحده - مهلت مذکور در تبصره (۲) ماده (۷) قانون اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت پنج سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تمدید می‌شود.

تبصره - سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است با افزایش تعداد کمیسیون‌های موضوع قانون فوق ترتیبی اتخاذ نماید که به کلیه پرونده‌ها در مدت پنج سال رسیدگی شود.

آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد (۱۴۷ و ۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵

تاریخ: ۱۳۷۸/۷/۲۵

شماره: ۸۲۷۳۹ت ۱۹۷۶۷هـ

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۷/۲۵ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی و به استناد بند (ی) تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور - مصوب ۱۳۷۶ آیین نامه اجرایی تبصره یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- در کلیه مواردی که مستحقات و بنای تصرفی در اراضی دولت یا شهرداری‌ها ایجاد شده باشد هیأت‌های موضوع ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱)، (۲)، (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱) با انتخاب کارشناسان ثبتی و همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه و ترسیم، کروکی محل مورد تصرف، دلایل تصرف تعیین موقعیت، حدود، مساحت و شماره پلاک اصلی و فرعی ونحوه تصرفات اقدام و همراه با مشخصات کامل شناسنامه (اعم از نام، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل صدور آن) به صورت مستند از طریق ادارات به دستگاه صاحب زمین اعلام می‌نمایند تا در خصوص موارد قید نشده در بند (و) تبصره (۳) ماده (۲) اعلام نظر نمایند.

ماده ۲- مدت زمان اعلام نظر مراجع موضوع بند (و) تبصره (۳) ماده (۲) قانون یاد شده حداکثر سی روز تعیین می‌شود در صورت عدم وصول پاسخ توسط مراجع مربوط هیأت، اعلام نظر خواهد کرد.

ماده ۳- در کلیه موارد مقرر که جهت تعیین بهای ملک مورد تصرف به اعلام نظر کارشناس رسمی دادگستری نیاز می‌باشد، نظریه کارشناس توسط دبیرخانه هیأت، به متقاضی و دستگاه صاحب زمین اعلام می‌شود و در صورتی که طرفین نسبت به نظریه کارشناسی اعتراض داشته باشند حداکثر ظرف یک هفته کتباً به دبیرخانه هیأت اعلام می‌نمایند. در صورت عدم اعلام نظر در مهلت مقرر، دبیرخانه هیأت طبق مقررات اقدام خواهد نمود.

ماده ۴- در کلیه موارد که هیأت پس از اخذ موافقت دستگاه صاحب زمین رأی به انتقال ملک به متقاضی را صادر می‌نماید بهای تعیین شده اعم از بهای تمام شده زمین یا قیمت عادلانه روز به شماره حسابی که از سوی دستگاه صاحب زمین اعلام می‌گردد واریز خواهد شد و رأی هیأت و قبض پرداختی جهت تنظیم سند به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می‌گردد و چنانچه ظرف بیست روز پس از ثبت در دبیرخانه سازمان مزبور سند انتقال تنظیم نگردد نماینده اداره ثبت می‌تواند به قائم مقامی، سند انتقال را به نام متقاضی امضاء نماید.

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۵- در مواردی که دستگاه صاحب زمین با انتقال زمین موافقت نمی‌نماید مکلف است علت را مستدل به هیأت رسیدگی کننده اعلام نماید.

ماده ۶- پرداخت هزینه‌های کارشناسی موضوع بند (ز) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور (مصوب ۱۳۷۶) بر عهده متقاضی خواهد بود.

ماده ۷- از تاریخ تصویب این آیین نامه آن قسمت از آیین نامه اجرایی مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت که مغایر با این آیین نامه است لغو می‌شود.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و

نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

ماده ۱ - هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس "دستگاه اجرایی" نامیده می‌شوند به ارضای، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله "دستگاه اجرایی" یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هرسازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید

ماده ۲ - برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی "دستگاه اجرایی" لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی "دستگاه اجرایی" برسد.

تبصره ۱ - دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان‌ها رسیده‌باشد.

تبصره ۲ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

ماده ۳ - بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحذات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین "

دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

تبصره ۱ - در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارات اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها به تصویب انجمن شهر برسد.

تبصره ۲ - در صورت حصول توافق "دستگاه اجرایی" موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده ۴ - هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین "دستگاه اجرایی" و مالک توافق حاصل نشود: بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

کارشناسان یک نفر از طرف "دستگاه اجرایی" یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره ۱ - در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می‌شود.

تبصره ۲ - هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام "دستگاه اجرایی" که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یک از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه "دستگاه اجرایی" به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

ماده ۵ - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات

مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

تبصره ۱ - در مواردی که ملک محل سکونت یا ممرعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممرعاشه وی می‌باشد با "دستگاه اجرایی" است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد.

چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمانهای روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه اعیانی و یا حقوق نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر خدماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و یاطبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.

تبصره ۳ - چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم "دستگاه اجرایی" محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره ۴ - نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است به طریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به طریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵ - این قانون حقوق فوق از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

تبصره ۵ - در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین‌نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد. نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که

به عهده مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.

ماده ۶ - در مواردی که "دستگاه اجرایی" مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده ۷ - "دستگاه اجرایی" مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

ماده ۸ - تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می‌شود: چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام "دستگاه اجرایی" به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام "دستگاه اجرایی" صادر و تسلیم نماید.

ماده ۹ - در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، "دستگاه اجرایی" می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن "دستگاه اجرایی" مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

آنچه یک شهردار باید بداند

تبصره - مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نماید و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ - چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف: ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات مستحدثات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب: بهای زمین‌های دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین‌های موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچ‌گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۱ - ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره ۲ - هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره ۳ - "دستگاه‌های اجرایی" مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبارنامه لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

تبصره ۴ - طرح‌های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجرا از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری‌ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه

آن معاف هستند.

ماده ۱۱ - هرگاه برای اجرای طرح "دستگاه اجرایی" احتیاج به اراضی دایر یا بایر ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رییس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود.

این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد.

تبصره - در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن بر اساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک به صورت قطعی به "دستگاه اجرایی" منتقل خواهد شد.

ماده ۱۲ - کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرب می‌باشد.

تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب

۱۳۷۰/۸/۲۸

از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ (لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت) مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.

قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای

اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۸۸/۲/۲

ماده واحده - متن زیر به عنوان تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ الحاق می‌گردد:

تبصره - در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرایی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص

آنچه یک شهردار باید بداند

حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم‌الاجراء قضایی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یادشده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحذات یا قرارگرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرایی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرایی ذیربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید.

تبصره ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴ - ۱۳۹۰)

مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۵

تبصره - طرح‌های گروه (۱) مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت موضوع «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب» می‌باشد که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می‌تواند از طریق بخشهای غیر دولتی تأمین شود. رأی صادره موضوع ماده (۴) قانون مذکور قابل اعتراض در مراجع صالحه قضایی است.

آیین‌نامه شرح وظایف تفصیلی شورای مسکن استان مصوب ۱۳۸۸/۴/۱

شماره: ۹۳۲۶۷/۹۳۲۹۹۸ ت ۱۳۸۸/۵/۶ تاریخ:

وزیران عضو کارگروه مسکن در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۴/۱ به استناد تبصره ماده (۱۷) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷) و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ آیین‌نامه «شرح وظایف تفصیلی شورای مسکن استان» را به شرح زیر تصویب نمودند:

ماده ۱- وظایف و اختیارات شورای مسکن استان به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- تنظیم برنامه اجرایی ابلاغی به تفکیک مناطق شهری و روستایی استان.

۲- تشخیص اراضی و املاک مازاد بر نیاز وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی که صددرصد سرمایه و سهام

آنها متعلق به دولت است و پیشنهاد انتقال آنها به وزارت مسکن و شهرسازی برای تسریع در اجرای برنامه‌های مسکن

در راستای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۳- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی مربوط به طرح‌های آماده‌سازی و پیگیری تأمین اعتبارات مورد نیاز در بودجه دستگاه‌های اجرایی مربوط و اعتبارات استانی و ملی، مطابق تصمیم‌نامه شماره ۴۱۱۸۸/۱۴۳۷۸۹ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۸ و توزیع شهرستانی آن.

۴- نظارت بر روند اجرای طرح‌های آماده‌سازی اراضی.

۵- تصمیم‌گیری در خصوص تأمین مصالح ساختمانی مورد نیاز پروژه‌های بخش مسکن.

۶- پیگیری تأمین و اعطای تسهیلات بانکی پروژه‌های بخش مسکن.

۷- تعیین و اعلام عوارض پروانه و تراکم ساخت در هر شهر و نحوه اعمال تخفیف و تقسیط آن طبق ماده (۱۶) قانون یادشده، توسط شهرداری‌ها.

۸- هماهنگی در نحوه پرداخت یارانه‌های بخش مسکن استان.

۹- هماهنگی در تهیه و به روزرسانی سامانه اطلاعات و معاملات مسکن و تدارک سامانه اطلاعات برنامه‌های بخش مسکن منطبق با سامانه مرکزی.

۱۰- پایش عوامل رشد قیمت مسکن در استان و اتخاذ تدابیر لازم برای کنترل قیمت.

۱۱- نظارت بر روند تهیه و تأیید نقشه‌های آماده‌سازی و ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد.

۱۲- سایر وظایف محوله از طرف هیئت وزیران.

ماده ۲- علاوه بر اعضای شورای استان، حضور رئیس سازمان بازرگانی، رئیس انجمن صنفی انبوه‌سازان، رئیس اتحادیه تعاونی‌های مسکن، رئیس کمیته امداد امام خمینی (ره) و نیز در صورت ضرورت سایر مدیران استانی و کارشناسان و صاحب‌نظران بدون حق رأی در جلسه بلامانع است.

ماده ۳- جلسات شورای مسکن استان به ریاست استاندار و با حضور معاون امور عمرانی استاندار هر پانزده روز یک‌بار تشکیل می‌گردد.

ماده ۴- جلسات شورا با حضور استاندار و نصف به علاوه یک اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات با رأی اکثریت اعضاء حاضر اتخاذ می‌گردد.

ماده ۵- دبیر شورای مسکن موظف است گزارش عملکرد شورا را هر ماه به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید.

قانون مستثنی شدن شهرداری‌های کشور در واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر مصوب ۱۳۸۹/۴/۲

ماده واحده: از تاریخ تصویب این قانون به شهرداری‌های کشور اجازه داده می‌شود در واگذاری منافع قسمتی از پارک‌ها، میادین و اموال عمومی متعلق به شهرداری به اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت مصالح عمومی و دریافت اجاره بهای مناسب به عقد قرارداد اقدام کنند. این گونه قراردادها از شمول قوانین خاص مربوط به روابط موجر و مستأجر خارج و صرفاً مشمول مقررات قانون مدنی است. حکم این ماده واحده نمیتواند موجب تضييع حق کسب و پیشه و سایر حقوق مکتسبه مستأجران گردد.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

۱- حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای.

۲- حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط.

- ۳- حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.
- ۴- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
- ۵- حمایت از سرمایه‌گذاریهای داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن.
- ۶- حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).
- ۷- حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی.
- ۸- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.
- ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست‌ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.
- ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.
- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.
- ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه‌های مربوط واگذار

تبصره - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان‌یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه‌زمانبندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱- معادل بیستدرصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان

شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

۲- معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

تبصره - آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک‌ماه از تاریخ تصویب این قانون بنابه پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجراء این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

ماده ۱۰- رسیدگی قضائی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می‌باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک داراییهای سرمایه‌ای، به گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد (طی ده سال دومیلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.

ماده ۱۴-

۱- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.

- راه‌اندازی شرکت‌های تأمین سرمایه در حوزه مسکن.

- استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط

تملیک

- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.

- جذب مشارکت و سرمایه‌گذاری‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.

- استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره- کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات

معاف می‌باشد.

۲- دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

- انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و

شهرسازی ظرف مدت سه‌ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید

شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نماید.

۳- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه‌ماه ساز و

کار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه‌ماه، راهکارهای تولید، واردات و به‌کارگیری

ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره- به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواری پیش‌بینی و منظور نماید.

۵- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دوماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موافق قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواری منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون

در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می گردد.

- ۱- استاندار(رییس شورا).
- ۲- رییس سازمان مسکن و شهرسازی(دبیرشورا).
- ۳- رییس سازمان جهاد کشاورزی.
- ۴- مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای.
- ۵- مدیرکل تعاون.
- ۶- مدیرکل ثبت اسناد و املاک.
- ۷- معاون استاندار و رییس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان.
- ۸- مدیرعامل شرکت توزیع برق.
- ۹- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.
- ۱۰- مدیرعامل شرکت گاز.
- ۱۱- مدیرعامل شرکت مخابرات.
- ۱۲- شهردار شهر مربوط(حسب مورد).
- ۱۳- رؤسای بانک‌ها در استان(حسب مورد).
- ۱۴- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- ۱۵- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران.
- ۱۶- مدیرکل تأمین اجتماعی.
- ۱۷- رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان.

تبصره- شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال جهت سالهای باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد(۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یادشده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد

با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است براساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به‌کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی، اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرح‌ها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی، اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج‌سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید.

- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی.

- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون اصلاح ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب

۱۳۸۹/۹/۲۸

ماده واحده - ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

الف - بعد از عبارت « از طریق مزایده عمومی» عبارت « یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی» اضافه می‌گردد.

ب - دو بند زیر به عنوان بندهای (۳) و (۴) به ماده (۸) الحاق می‌شود:

ج - هزینه‌های تفکیک، افزاز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظفند کلیه اقدامات اجرایی لازم را به انجام رسانند.

د - خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی بر اساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت بر اساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می‌باشند.

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۸۸/۱۲/۲

ماده ۱- به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت مسکن و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه‌های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ تعیین می‌گردد.

۱- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدوده شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورت جلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت، تنظیم و به امضاء آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت مسکن و شهرسازی حسب مورد می‌رسد تا

براساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲- در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از رییس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رییس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رییس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد.

هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیراین صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در مواردی که زمین وقفی است نسبت به پیگیری صدور سند اعیانی اقدام نماید.

تبصره ۲- حکم بند (۲) این ماده مانع از مراجعه معترض به محاکم قضایی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی‌باشد.

ماده ۲- کلیه هزینه‌های ثبتی مربوط به مشمولان این قانون برای اولین مرحله صدور سند در قالب هزینه کارشناسی و حق الزحمه هیأتها، هزینه تهیه نقشه‌های تفکیکی در شهرها و روستاها و سایر هزینه‌های مرتبط به شرح ذیل تعیین و حسب مورد توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از متقاضیان دریافت و افزایش آن در سالهای آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی

جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان قابل اعمال است.

الف - هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای مسکونی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱- عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد هزار (۷۰۰,۰۰۰) ریال.

۲- عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر چهارصد مترمربع سه هزار (۳,۰۰۰) ریال.

ب - هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای تجاری - خدماتی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱- عرصه واحدهای تجاری، خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد و پنجاه هزار (۷۵۰,۰۰۰) ریال.

۲- عرصه واحدهای تجاری، خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر پنجاه مترمربع بیست و پنج هزار (۲۵,۰۰۰) ریال.

۳- هزینه تشکیل پرونده، نقشه‌های کلی و تفکیکی عرصه املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی براساس تعرفه‌های بند «الف» محاسبه می‌گردد.

ج - در محدوده روستاها هزینه دریافتی از متقاضیان بابت تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های تعیین شده برای شهرها خواهد بود.

د - هزینه‌های امور ثبتی در شهرها برای هر جلد سند مالکیت به مبلغ یکصد و بیست و هزار (۱۲۰,۰۰۰) ریال تعیین می‌گردد.

ماده ۳- نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأتها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و نحوه پرداخت مبالغ و نحوه هزینه آن مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداکثر ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۴- این قانون از تاریخ تصویب لازم‌الاجراء است.

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۸/۲۰

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و با رعایت بند (ه) تصویب نامه یاد شده آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند:

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱- فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف - فاقدین مسکن طبقه تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب - متأهل و یا سرپرست خانوار.

ج - دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

۱- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

۲- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.

۳- معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

تبصره ۲- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذیربط منتقل می شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.

۳- گروه های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع

قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴- مسکن گروه‌های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می‌گردند.

۵ - طرح آماده‌سازی: طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

۶ - آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدا تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸ - تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹- اسکان موقت: فرآیند جابه‌جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره‌ای حرفه‌ای: نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱- شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهی‌نامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴- می‌باشد.

۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

۱۵- کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱-هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹

۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷)

فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف - سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب - صندوقهای تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج - مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د - سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵ - حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲) سال و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵) سال مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت « ساختمان استیجاری به مدت ... سال » را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶ - واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف)

ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج - برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یادشده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸ - آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذیربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

آنچه یک شهردار باید بداند

تبصره ۲- براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذیربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمین‌های موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د - برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی:

ماده ۱۰- برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱- برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن.

۲- برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

۳- برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری

نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهارماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی، اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی، اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی، اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره - آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۱۵- کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی، اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میدانی و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی، اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی، اسلامی، شهرسازی ایرانی، اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک

نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی (مصوب ۱۳۷۹) و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر یا سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و

املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تامین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸) شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذیصلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی ذیربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی، اسلامی صورت‌گرفته و به‌تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری های نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر در خصوص فناوری های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل های صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین براساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه های خانه سازی واگذار

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی، ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین‌آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

ماده ۳۰- وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.
تبصره - وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکل‌های حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب ۱۳۷۴) و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

ماده ۳۱- سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط‌زیست و فرهنگ معماری ایرانی، اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲- برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از

دریافت مجوز از مراجع ذیربط اعلام می گردد.

ماده ۳۴- وزارت مسکن و شهرسازی برحسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استان های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانک های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

تبصره - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی های مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهام الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان

آنچه یک شهردار باید بداند

بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره - در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و

سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲- حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذیربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴- هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تامین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱- کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

۲- برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴ - کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن

آنچه یک شهردار باید بداند

انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است مابه‌التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارائه نماید.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۰/۲/۵) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک‌دارایی‌ها تامین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

تبصره ۲- بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفضیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صد در صد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور در لویح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیارهای مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد،

اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد. گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱- اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه‌نمودن ساختمان‌های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

۲- کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد.

۳- اعمال نظارت عالی بر ساخت وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی.

۴- آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.

تبصره - معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده ۴۹- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

آیین نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۸۸/۱/۲۴

ماده ۱ اصلاحی ۸۸/۱۲/۲ - در اجرای ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تبدیل وضعیت و افزایش بهره‌وری عرضه خانه‌های سازمانی و تأمین مسکن منطبق بر الگوی مصرف مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و مؤسسات اعتباری و همچنین نیروهای مسلح (به اذن مقام معظم رهبری) موظفند نسبت به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود بر اساس قیمت پایه کارشناسی روز که توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد، از طریق مزایده عمومی اقدام و وجوه حاصله را در حسابی که با درخواست خزانه‌داری کل از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌گردد، واریز نمایند تا معادل صد در صد (۱۰۰٪) آن در بودجه سنواتی منظور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط و مفاد این آیین نامه به مصرف برسد.

تبصره - چنانچه خانه‌های سازمانی در اراضی موقوفه احداث شده باشند، پس از کسب موافقت متولی موقوفه، اعیانی احداثی به قیمت کارشناسی روز به فروش خواهد رسید.

ماده ۲- دستگاه‌های مشمول این آیین نامه موظفند فهرست کامل کلیه خانه‌های سازمانی خود را با درج مشخصات ثبتی (مساحت عرصه و اعیان) اعلام مدت پایان قرارداد استفاده‌کننده فعلی به انضمام تصویر سند مالکیت و یا هرگونه مدرک مالکیت ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارند تا اطلاعات مذکور در برنامه فروش ثبت گردد.

تبصره ۱- مواردی که تحت عناوین دیگر از قبیل مهمانسرا توسط دستگاه‌های مشمول این آیین نامه به عنوان خانه سازمانی برای کارکنان استفاده می‌گردد، مشمول مقررات این آیین نامه می‌باشد.

تبصره ۲- چنانچه اطلاعات ظرف مهلت مقرر ارسال نگردد، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذیربط نسبت به استخراج اطلاعات مورد نیاز و وصول اسناد و مدارک اقدام و مبادرت به فروش خانه‌های سازمانی نماید.

ماده ۳- دستگاه‌های ذیربط موظفند ظرف پنج سال از تاریخ ابلاغ این آیین نامه کلیه خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را بر اساس برنامه زمان‌بندی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت قانون به فروش رسانند.

ماده ۴- از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، تمدید و مبادله قرارداد اجاره و همچنین واگذاری زمین به منظور احداث خانه‌های سازمانی ممنوع می‌باشد.

ماده ۵ - آن قسمت از خانه‌های سازمانی متعلق و در اختیار دستگاه‌های مذکور در ماده (۸) قانون که از طرف آنها برای استفاده و سکونت کارکنان متصدی مشاغل معین گذارده شده، شامل خانه‌های سازمانی واقع در ایستگاه‌های راه‌آهن دولتی، محوطه ادارات بنادر و کشتیرانی، گمرکات در مرزها، محوطه دستگاه‌های مخابراتی، محوطه سدها و نیروگاهها و خانه‌های سازمانی مورد استفاده سرایدار، نگهبان کشیک شبانه و مشاغلی که به لحاظ نوع شغل ناگزیر به حضور تمام وقت در ساختمان دولتی در محل کار هستند و یا سایر مشاغلی که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول مقررات این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره - خانه‌های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و ایثارگران مشمول قانون ادامه استفاده خانواده افرادی که ساکن خانه‌های سازمانی بوده و شهید، جانباز، اسیر و مفقودالاثر شده‌اند (مصوب ۱۳۶۸)، در چارچوب مفاد این آیین‌نامه به ساکنین آنها فروخته می‌شود.

ماده ۶ - کارکنان شاغل و بازنشسته کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مشمول این آیین‌نامه، موضوع ماده (۱) می‌توانند در مزایده شرکت نمایند.

ماده ۷ - خانه‌های سازمانی فرسوده که قبلاً بر اساس تبصره (۲) ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی، اقدامات مربوط به مراحل برنامه تخریب و نوسازی انجام یا در دست اقدام می‌باشد، از شمول این آیین‌نامه خارج می‌باشد، ولی پس از احداث اینگونه واحدها، سهم متعلق به دولت در قالب مفاد این آیین‌نامه و با رعایت قانون به فروش خواهد رسید.

ماده ۸ - ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ درخواست مالک خانه سازمانی (دستگاه بهره‌بردار) حسب مورد نسبت به تجمیع، تفکیک و صدور سند مالکیت خانه‌های سازمانی اقدام نماید.

ماده ۹ - کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند به عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۰ اصلاحی ۸۸/۱۲/۲ - در مواردی که فروش خانه‌های سازمانی متعلق به شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موجب کاهش سرمایه شرکت گردد، شرکت دولتی ذیربط موظف است پس از فروش خانه‌های سازمانی در پایان هر سال مالی نسبت به کاهش سرمایه خود مطابق مرجع تعیین شده در اساسنامه شرکت اقدام نماید.

ماده ۱۱ - خزانه‌داری کل مکلف است معادل صد در صد (۱۰۰٪) وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی را که در بودجه سنواتی منظور می‌شود، به عنوان وجوه اداره شده در اختیار دستگاه‌های زیر قرار دهد تا به شرح زیر استفاده و

الف - بیست درصد (۲۰٪) وجوه حاصله در اختیار دستگاه مالک خانه سازمانی قرار می‌گیرد تا برای پرداخت ودیعه اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه مالک به مصرف رسانده و هزینه نماید.

ب - هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی برای خرید و تملک زمین برای تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط و اجرای سایر برنامه‌های تأمین مسکن موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، طبق برنامه‌ای که به تصویب کارگروه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ می‌رسد، قرار می‌گیرد، هزینه‌های موضوع این بند هزینه قطعی محسوب می‌گردد.
این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب

۱۳۸۹/۱۰/۱۲

ماده ۱- به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده ۲- اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار رفته دارای معانی ذیل است:

الف - بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب - نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج - طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و

معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و موردنیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د - سهام پروژه، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳- طرح‌های یادشده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده ۴- مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده ۵ - وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور به عمل آورد.

ماده ۶ - به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرایی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷- در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرایی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجراء طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم‌شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم

واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرایی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره ۱- اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذینفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضائی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲- طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه‌اندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه‌اندازی شرکت‌های سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آیین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راه‌اندازی شرکت‌های سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸ - به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و درخصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۹- به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء،

بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این‌گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رییس قوه قضائیه، رییس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدید نظر قطعی است.

ماده ۱۰- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحقات واقع در طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره - شهرداری ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورت جلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده ۱۱- به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت های لازم در طرح های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲- دولت می‌تواند هزینه‌های بخش های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

ماده ۱۳- دولت مجاز است سالانه ده هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

ماده ۱۴- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذیربط با اولویت تأمین نمایند.

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۱۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه های اجرایی ذیربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی، اسلامی اقدام و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۷- در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

آیین نامه ایجاد تسهیلات برای تأمین مسکن کارکنان دولت مصوب ۱۳۸۲/۲/۳۱

شماره: ۱۱۴۹۷ت۲۷۱۲۲هـ تاریخ: ۱۳۸۲/۳/۷

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۲/۳۱ بنا به پیشنهاد شماره ۳۰۴۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۱/۶/۳ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه ایجاد تسهیلات برای تأمین مسکن کارکنان دولت را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری موظفند برای تأمین مسکن مناسب برای کارکنان دولت ضمن ارایه سیاستهای مناسب، برنامه ریزی و هماهنگی لازم را انجام دهند.

تبصره - منظور از کارکنان دولت، کارکنان کشوری و لشکری است.

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری های سراسر کشور موظفند نسبت به مکان یابی، تهیه پروژه های اجرایی، خرید زمین در محلات فرسوده و تجمیع اراضی در چارچوب سیاستهای مصوب شهرسازی و معماری اقدام نمایند.

ماده ۳- مراحل اجرایی پروژه‌ها از طریق وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها به بخش غیردولتی شامل شرکت‌های خصوصی و تعاونی و تعاونیهای مسکن واگذار می‌شود.

ماده ۴- منابع مالی طرح به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور متناسب با برنامه‌ریزی و ظرفیت اجرایی پروژه‌ها سی درصد (۳۰٪) اعتبار موردنیاز را از محل وجوه در اختیار به صورت تنخواه گردان در اختیار مجری طرح قرار خواهد داد.

۲ - شورای پول و اعتبار اقدامات لازم را برای اختصاص مبلغ هفتاد میلیون (۷۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تسهیلات توسط شبکه بانکی کشور برای هر واحد مسکونی انجام می‌دهد.

تسهیلات مزبور با کارمزد مناسب، قابل تبدیل به فروش اقساطی و باز دریافت پلکانی و بدون در نظر گرفتن درصد پیشرفت پروژه در جهت آزادسازی عرصه پروژه‌ها و عملیات اجرایی در اختیار مجری طرح قرار می‌گیرد.

تبصره - دولت پرداخت سود و کارمزد تسهیلات را در دوران مشارکت حداکثر تا دو سال تضمین می‌نماید و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است باز پرداخت آن را در قوانین بودجه سنواتی منظور نماید.

۳ - مابقی وجوه موردنیاز که متناسب با طرح اجرایی برآورد می‌شود توسط کارکنان متقاضی طبق اعلام مجری طرح پرداخت می‌گردد.

تبصره - در صورت تضمین دستگاه اجرایی، برای بازپرداخت اقساط تسهیلات مسکن کارکنان خود، شبکه بانکی کشور نیازی به وثیقه دیگر از جمله ترهین واحد مسکونی نخواهد داشت.

ماده ۵- شهرداری‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک به منظور تسریع در عملیات تجمیع، ساخت و ساز، تفکیک اراضی و مستحدمات طرح و ارایه مجوزهای لازم با فوریت تمهیدات لازم را فراهم می‌نمایند.

ماده ۶ - کارمندانی که تاکنون از هیچ گونه امکانات در خصوص زمین یا واحد مسکونی با حمایت‌های دولت استفاده نکرده باشند مشمول طرح خواهند بود.

تبصره ۱- کارمندانی که دارای سابقه خدمت بیشتر در دستگاه‌های دولتی باشند در استفاده از مزایای طرح در اولویت خواهند بود.

تبصره ۲- زوجهای کارمند، کارمندان زن و مرد سرپرست خانوار در استفاده از امکانات موضوع طرح در اولویت خواهند بود.

ماده ۷- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌های سراسر کشور به عنوان دستگاه‌های ناظر با همکاری وزارت

مسکن و شهرسازی روش گزینش کارکنان و برنامه زمانی پرداخت سهم کارکنان و دستگاه اجرایی و چگونگی همکاری در احداث و مدیریت مجموعه‌های مسکونی را تعیین خواهند کرد.

ماده ۸- دستورالعمل‌های لازم توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و ابلاغ خواهد شد.

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱

تاریخ : ۱۳۸۷/۶/۱۹

شماره ۱/۸۷/۵۵۵۶

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در تاریخ ۱۳۸۷/۶/۱۱ به تصویب و توشیح ریاست محترم قوه قضائیه رسیده است.

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- واژه‌ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آیین‌نامه بشرح ذیل تعریف می‌شود:

الف - سند لازم‌الاجرا :

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب - سند ذمه :

سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بکار می‌رود.

ج - سند وثیقه :

سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قراردهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ - دستور اجرا :

یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح

ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می شود.

ح - سند انتقال اجرایی :

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می شود، آن سند را سند انتقال اجرایی می نامند.

خ - بازداشت :

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د - حافظ :

کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

ذ - صورت جلسه :

سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می کند.

ر- کارشناس رسمی :

کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز - خبره :

صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود صاحب نظر باشد.

س - مزاد :

در اصطلاحات ثبتی مزاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مزاد احتمالی هم نامیده اند.

ش - اعتراض شخص ثالث :

شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرایی که از طرفین پرونده اجرایی نمی باشد.

ص - اعراض از رهن :

یعنی مرتهن از وثیقه اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی وثیقه می شود و سند رهنی او سند ذمه ای

می‌گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

ض - فک رهن :

آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

ط - فسخ سند :

یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر در

قانون ثبت اسناد و املاک.

ظ - مزایده :

صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهاد کننده بالاترین قیمت واگذار

می‌شود.

ع - نیابت اجرایی :

نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرایی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه

مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

غ - هیأت نظارت :

هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب

رییس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

ف - شورای عالی ثبت :

عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و

اسناد تشکیل می‌گردد.

ق - ممنوع الخروج :

بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج

وی از کشور جلوگیری می‌شود.

ک - حق استرداد :

حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود

درآورد.

گ - حق الاجرا :

حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجراییه اسناد رسمی می‌گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

ل - حق الحفظه :

حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

ن - قبض اقساطی :

قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

م - حق سکنی :

حق انتفاع هرگاه بصورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

فصل دوم - صدور اجراییه

ماده ۲- درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب - در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید اصل و تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضانامه اجراء قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.

ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.

د - در مواردی که موجر بعلت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

ماده ۳- تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت درخواست‌کننده

اجراییه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

۲- نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد و متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳- موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴- تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵ - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجراییه.

تبصره - هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

ماده ۴- بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجراییه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱- میزان اصل طلب

۲- میزان سود

۳- حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴- میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجراییه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره - محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فیما بین متعهد و متعهدله (در مورد بانک‌ها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجراییه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵ - سر دفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد رونوشت سند را در برگ‌های ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و

موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ‌های اجراییه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسئول اجراء می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.

(سر دفتر می‌تواند در برگ‌های اجراییه مفاد سند را بطور کامل تایپ کامپیوتری نماید).

تبصره اول - هرگاه سر دفتر در صدور اجراییه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و اداره مذکور مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت استان مربوطه کسب تکلیف خواهد نمود.

تبصره دوم - ورقه اجراییه را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

تبصره سوم - در مواردی که مرجع صدور اجراییه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود.

ماده ۶ - نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجراییه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسئول اجراء به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجراییه اقدامی نمی‌شود.

ماده ۷ - هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجراییه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به عنوان قائم‌مقام طلب‌کار می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجراییه نماید.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند در موقع صدور اجراییه هر نوع سند لازم‌الاجراء صدور اجراییه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹ - در صورتی که متعهدله فوت کند، هریک از ورثه می‌تواند با ارائه گواهینامه فوت و شناسنامه وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجراییه مورث خود را در سهم‌الارث خود بکند ولی پس از اجراء اجراییه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفصلاً حساب مالیاتی خواهد بود.

ماده ۱۰ - در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجراییه باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد.

ماده ۱۱- هرگاه اجراییه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرایی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام شده قبلی نیست.

ماده ۱۲- با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجراییه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۳- اجرای ثبت باید اجراییه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

فصل سوم - ابلاغ

ماده ۱۴- اجراء پس از وصول اجراییه با رعایت ماده ۱۳ این آیین‌نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجراییه باشد. نام مأمور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مأمور تسلیم کند.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگر باشد بر گهای اجرایی در ظرف ۲۴ ساعت به ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است ارسال می‌شود. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به (نیروی انتظامی) محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد و در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود که طبق مقررات ابلاغ نمایند.

تبصره - سازمان ثبت می‌تواند در امر ابلاغ اجراییه - اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

ماده ۱۵- مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رؤیت یا امضاء اجراییه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجراییه کافی باشد ابلاغ می‌کند؛ مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌دارد تعارض منفعت نباشد. اگر اشخاص نامبرده بی‌سواد باشند اثر انگشت آن‌ها باید در ذیل برگ اجرایی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجراییه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد.

الف - در مورد شرکت‌ها اوراق اجرایی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجراییه امتناع نمایند، مأمور مراتب را شخصاً و

کتاباً گواهی می‌کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرایی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر و یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

ب - در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادها، اوراق اجرایی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرایی به پست با رعایت مواد مقرر در آیین دادرسی مدنی اجراییه ابلاغ شده محسوب است.

ج - اگر محل اقامت متعهد سند اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری معین شده باشد اجراییه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

د - در صورتی که نشانی متعهد صندوق پستی باشد یک برگ اجراییه وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجراییه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

ه - در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجراییه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجراییه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

تبصره ۱- مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجراییه یا سایر اخطاریه‌ها و اوراق به او ابلاغ می‌شود و یا عملیات اجرایی له و علیه او انجام می‌شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته و مابین او و شخص موردنظر تعارض منفعت و یا پرونده اجرایی و یا دعوی جزائی و مدنی مطرح باشد.

تبصره ۲- مأمورین اجرا و ابلاغ باید نام و مشخصات کسی را که اجراییه به او ابلاغ شده و اینکه چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت و روز و ماه و سال و نام مشخصات خود با جوهر ثابت و عبارت خوانا و با تمام حروف در نسخه‌ای که به شعب اجراء تسلیم خواهند نمود بنویسند و امضاء کنند.

ماده ۱۶- در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح با ذکر نام خیابان و کوچه و شماره پلاک شهرداری محل اقامت اعم از خانه، مغازه، محل کار و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهند کلیه برگهای اجراییه - اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

آنچه یک شهردار باید بداند

مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجراییه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند.

ماده ۱۷- متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دریافت کند. به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد، ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۱۸- هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد و یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود اجراییه یا اخطاریه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد و در آگهی مزبور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهدله، متعهد را معرفی نماید اجراییه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

ماده ۱۹- هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجراییه با رعایت ماده ۱۸ فوق‌الذکر وسیله درج در جراید به عمل می‌آید.

تبصره - در صورتی که متعهد پس از صدور اجراییه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

ماده ۲۰- هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجراییه و سایر عملیات اجرایی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود.

فصل چهارم - ترتیب اجراء

ماده ۲۱- از تاریخ ابلاغ اجراییه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند.

اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجراییه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع داری خود را به مسئول اجراء بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

تبصره - مقررات این ماده مانع نمی‌شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به‌دست آید به تعقیب اجراییه و استیفای طلب خود اقدام کند.

ماده ۲۲- قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می‌شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم‌الاجراء از هر جهت محرز باشد.

ماده ۲۳- معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهدله اشکال ندارد هر چند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده ۲۴- ثالث می‌تواند مال خود را برای اجراء اجراییه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفی‌کننده حق انصراف ندارد.

معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند و کالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح و کالتنامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.

ماده ۲۵- معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهدله نخواهد بود مشروط به اینکه فروش آن آسان‌تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می‌شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۶- در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی‌توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.

ماده ۲۷- متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آیین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجراییه معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.

ماده ۲۸- اگر اجراییه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجراییه بر منافع نیز صادر شده‌باشد) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند

که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

اگر اجراییه بر تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

ماده ۲۹- هرگاه موضوع اجراییه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهدله می‌تواند بهای روز اجراء تعهد را بخواهد در این مورد رییس ثبت محل بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهدگرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می‌شود.

ماده ۳۰- برگ‌های اجراییه که از حوزه‌ای به حوزه دیگر ارجاع می‌شود، رییس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آیین‌نامه اقدام کند.

ماده ۳۱- در هر مورد که نیابت اجرایی طبق ماده ۳۰ این آیین‌نامه داده می‌شود، ثبت نیابت‌دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرایی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهدله مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت‌دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع‌الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی‌شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع‌الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیآورد.

ماده ۳۲- ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرایی از اداره تصفیه یا مدیرتصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می‌توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده‌های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

ماده ۳۳- شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را بدرخواست متعهدله برابر مقررات استیفاء خواهدکرد.

ماده ۳۴- در موردی که اجراییه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادرشده و متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می‌تواند با اطلاع اداره

ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد، و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله حق دارد کلیه هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۳۵- در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیه بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجراء کند و در مورد فیش بانکی تأییدیه آن را از بانک بخواهد.

ماده ۳۶- هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجراء تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

ماده ۳۷- حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرایی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آیین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

ماده ۳۸- ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجراییه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

ماده ۳۹- در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید. در این صورت از توقیف‌ها رفع اثر نموده و مال بابت کل یا قسمتی از طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله توقیف و از طریق مزایده به فروش می‌رسد.

تبصره - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید.

ماده ۴۰- هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و

غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی بعهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آنرا پرداخت نماید در اینصورت پس از فروش مال یا وصول طلب، بموجب همان اجراییه وصول و به متعهدله داده شود.

فصل پنجم - بازداشت اموال منقول

ماده ۴۱- بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

ماده ۴۲- در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب‌الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیراینصورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می‌شود.

تبصره - چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

ماده ۴۳- اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.

ماده ۴۴- کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۴۵- حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته‌باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

تبصره - مأمور اجراء اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.

ماده ۴۶- مأمور اجرا نمی‌تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوم.

ب - به متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

ماده ۴۷- مأمور اجرا یک نسخه از صورت مجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورت مجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورت مجلس اموال را به آنان می‌دهد.

ماده ۴۸- حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رییس ثبت محل می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است.

در مورد تعیین حق الحفاظه می‌توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده ۴۹- اگر عملیات اجرایی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رییس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می‌شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده ۵۰ - حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفاء خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رییس ثبت می‌باشد.

ماده ۵۱ - هرگاه مال بازداشت شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اداره ثبت باشد حافظ می‌تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و اطلاع و تأیید مسئول اجرا در صورت داشتن منافع از محل منافع موجود در غیر اینصورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده ۵۲ - در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید متعهدله شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجراء معرفی کند.

ماده ۵۳ - بازداشت منافع جایز است.

ماده ۵۴ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد.

ماده ۵۵ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد در این صورت هر گاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده ۵۶ - هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجراییه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره - اگر اجراییه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می‌شود.

ماده ۵۷ - قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آیین‌نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

ماده ۵۸ - در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی‌کند که اجراییه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجراء دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

ماده ۵۹ - هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

ماده ۶۰ - در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتهای ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

ماده ۶۱ - اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

۱- مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.

۲- لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازم است.

۳- آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.

۴- وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقہ آنان.

۵ - وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقہ او.

۶ - سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص، غیرقابل توقیف می باشد.

تبصره ۱- در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می شود.

تبصره ۲- در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق الذکر، رییس

ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده ۱۶۹ این آیین نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

ماده ۶۲ - بازداشت اموال متعلق به شهرداریها و وزارتخانهها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه

کل کشور منظور می گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب

۱۳۶۵/۸/۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداریها مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ صورت

می گیرد.

ماده ۶۳ - بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می کند، ممنوع

است.

ماده ۶۴ - قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت شده

نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آنها معین

باشد در صورت مجلس قید می گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می شود.

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع، در تصویر و پرده های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم

نقاش اگر معلوم باشد، در نوع مال التجاره تعداد عدل تصریح می شود.

در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آنها در صورت مجلس معین می شود و همچنین در صورت

ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آنها باید قید گردد.

تبصره ۱- عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا

برسد.

تبصره ۲- اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجراء و

حاضرین می رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳- حتی المقدور صورت مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

ماده ۶۵- مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده قابل بازداشت است مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع

ارقام ذیل است:

الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب - حق مزایده (حق حراج).

ج - حق الاجرا.

هـ - حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.

و - حق بیمه و سایر هزینه‌هایی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف شده است)

پرداخته و برابر مقررات این آیین‌نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده ۶۶- هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و

چگونگی اظهار را قید می‌کند.

ماده ۶۷- در مواردی که متعهدله و متعهد یا نماینده دادسرا و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای

آنها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورت جلسه قید می‌گردد.

ماده ۶۸- اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورت مجلس تنظیم شده به مأمور اجرا

اظهار نمایند مأمور اجرا آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورت مجلس قید می‌نماید.

ماده ۶۹- هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهروموم می‌نماید و

هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هر کدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد

نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجرا را مهر نمایند.

ماده ۷۰- هرگاه طول مدت بازداشت باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه‌های پشمی و غیره

اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده ۷۱- هر یک از متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از

اقدامات مأمور اجرا را نخواهد داشت.

ماده ۷۲- هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می‌نمایند؛ از اثاث‌البیت آنچه که عادتاً مورد

استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی مشترک بین زوجین

محسوب خواهد شد مگر اینکه خلاف ترتیب فوق ثابت شود.

ماده ۷۳- هرگاه مالی که بازداشت می شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده ۷۴- هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرایی برابری کند بازداشت می شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

ماده ۷۵- هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

ماده ۷۶- ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم می کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و آلا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت نامه باید قید شود.

ماده ۷۷- هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

ماده ۷۸- هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آیین نامه خواهد بود.

ماده ۷۹- هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او مراتب را به رییس ثبت اطلاع دهد و آلا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهد بود و اداره ثبت آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

ماده ۸۰ - در صورتی که شخص ثالث منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت نامه اطلاع دهد عملیات اجرایی نسبت به او متوقف می شود و متعهدله می تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد استیفاء طلب خود را بخواهد.

تبصره - در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرف انکار شخص

ثالث مانع از تعقیب عملیات اجرایی نسبت به او نیست.

ماده ۸۱ - مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم‌الرعایه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می‌شود تا استهلاك طلب متعهدله به مشارالیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ایداع گردد.

ماده ۸۲ - بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

ماده ۸۳ - از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و بانک‌ها و شرکت‌ها و نهادها و بنیادها و بنگاه‌های خصوصی و نظایر آن در صورتیکه دارای کسان واجب‌النفقه باشند ربع و آلا ثلث توقیف می‌شود.

تبصره - توقیف و کسر یک چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می‌شود، چنانچه موضوع پیش‌بینی نشده باشد بشرح فوق اقدام می‌شود.

ماده ۸۴ - در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه رییس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت شده طبق تقاضا اقدام کند و گرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود (این نکته باید در بازداشت نامه نوشته شود).

تبصره - در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار را می‌کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکر کند و در بازداشت نامه نیز قید گردد.

فصل هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول

ماده ۸۵ - بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آیین‌نامه مقرر است به عمل می‌آید و مأمور اجراء صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چایی برای اموال بازداشت شده ترتیب خواهد داد:

الف - تاریخ و مفاد اجراییه.

ب - محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.

ج - حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.

د - مساحت تخمینی ملک.

ه - مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است. در صورتی که ملک مزروعی باشد علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

ماده ۸۶ - هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

ماده ۸۷ - مأمور اجراء مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می دهد و اجراء از آن رفع بازداشت می کند.

ماده ۸۸ - هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می شود.

۲- هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می شود.

ماده ۸۹ - پس از ابلاغ بازداشت نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی شود (هر چند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده ۹۰- بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگر چه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۹۱- بازداشت مال غیر منقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده ۹۲- در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجراء در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجراء باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده ۹۳- در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف - در مواردی که قبلاً و لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهدله و هزینه اجراء بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

ب - در صورت رضایت کتبی متعهدله در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

ماده ۹۴- مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

ماده ۹۵- در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۹۶- هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵ - در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶ - در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص

شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود. متعهدله می تواند از مال مورد بازداشت صرف نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱- در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورت مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲- در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث می تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۹۷- متعهدله می تواند ملک درخواست ثبت نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده سند انتقال می دهد و در آگهی و صورت جلسه و سند انتقال قید می شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه های مربوط به اقدامات اجرایی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

تبصره - معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی شود.

فصل هشتم - ارزیابی

ماده ۹۸- در هر مورد که مالی معرفی می شود (اعم از بازداشت برای اسناد ذمه یا معرفی مورد وثیقه توسط هر یک از طرفین معامله، جهت ارزیابی) هرگاه معرفی کننده مال به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می تواند ضمن امضاء صورت مجلس اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در صورت عدم حضور مراتب ارزیابی حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می شود.

ماده ۹۹- هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهد بود.

ماده ۱۰۰- در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهدله است.

ماده ۱۰۱- معترض که ضمن امضاء صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده باید حداکثر ظرف سه روز به اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجراء کرده و رسید اخذ کند در موردی که طبق ماده ۹۸ این آیین نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می شود باید در آن میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراض نرسید ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت وارد بودن اعتراض دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

تبصره ۲- در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیر منقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده ارزیابی تجدید می گردد.

ماده ۱۰۲- در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود رییس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر کارشناس رسمی یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می شود که اظهار نظر نماید.

ماده ۱۰۳- دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رییس ثبت محل معین می شود.

فصل نهم - در وثیقه

ماده ۱۰۴- هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

ماده ۱۰۵- هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

ماده ۱۰۶- هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجراییه‌ای که برای وصول اجرت المسمی صادر می‌گردد مانند اجراییه اسناد ذمه‌ای است و متعهدله می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده ۱۰۷- در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجراییه و سایر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده ۱۰۸- در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم واقع شود، سر دفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجراییه و عملیات اجرایی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجراییه علیه راهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجراییه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم‌مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره - تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک و یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

ماده ۱۰۹- بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجراییه سند مذکور پرداخت یا ایداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده ۱۴۶ این آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازاء طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجراییه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود.

ماده ۱۱۰- بستانکار معامله مؤخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به

بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ایداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأمأً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرایی به ترتیب مذکور در ماده ۱۴۶ انجام خواهد شد.

ماده ۱۱۱- بعد از ابلاغ کلیه اجراییه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجراء مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجراییه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تأیید رییس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده ۱۱۲- مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهینه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجراییه باشد باید مرتهن در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجراییه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجراییه رهنی اعراض به عمل آید مراتب کتباً به اجراء اعلام و رییس اجراء پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل بنماید.

تبصره - با تنظیم صورت مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط می‌گردد.

ماده ۱۱۳- هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرایی باشد، اجراء مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاعنامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجراییه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که رهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهینه آنها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده ۱۱۴- در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد

آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خود به خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجراییه منتهی شده باشد مراتب را به اجراء مربوط اعلام دارد.

ماده ۱۱۵- هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجراییه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی‌مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.

ماده ۱۱۶- در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرایی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهدله به کل طلب خود نمی‌رسد متعهدله می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرایی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده ۱۱۷- هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸- تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

ماده ۱۱۹- انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجراییه یا قبل از خاتمه عملیات اجرایی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق الاجرا در صورت صدور اجراییه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم‌الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۰- هرگاه بعد از ابلاغ اجراییه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرایی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجراییه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجراییه به مدیون درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت مجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراث موکول به ارائه گواهی

حصر وراثت و گواهی دارائی است.

تبصره - در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرایی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهدله خواهد بود.

فصل دهم - در مزایده

ماده ۱۲۱- در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف - آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱- نام و نام خانوادگی مالک.

۲- محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.

۳- هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصافی قید می‌گردد.

۴- تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

۵ - تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

۶ - اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

۷- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۸ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱- نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

۲- روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۳- قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ماده ۱۲۲- آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین به محل، منتشر و فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد و علاوه بر این آگهی، آگهی الصاقی تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشرداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق می‌شود.

در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود، فقط آگهی الصاقی کافی است.

ماده ۱۲۳- هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲۴- هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده ۱۲۵- پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجراییه قابل وصول است.

تبصره - هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده به دستور رییس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

ماده ۱۲۶- مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد.

تبصره - در صورتی که بستانکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌شود.

ماده ۱۲۷- اجراء علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

ماده ۱۲۸- رییس و کارمندان اداره ثبت محل و اجراء مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

ماده ۱۲۹- شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رییس اداره یا مسئول اجراء و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجراء مربوطه به جای مسئول اجراء یا رییس اداره شرکت می نماید.

ماده ۱۳۰- مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده ۱۳۱- حق مزایده (حق حراج) طبق آیین نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه داری کل تحویل می شود.

ماده ۱۳۲- مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجراء تسلیم و رسید بگیرد.

ماده ۱۳۳- کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده ۱۳۴- مزایده اموال ضایع شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می شود به دستور مسئول اجراء بلافاصله و بدون تشریفات در محل بوسیله مأمور اجراء و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می آید.

ماده ۱۳۵- صورت مجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده ۱۳۶- فروش مال به نسیه جایز نیست مگر اینکه متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند در هر دو صورت خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می شود.

ماده ۱۳۷- تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول اجراء و دستور تهیه پیش نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رییس ثبت محل می باشد.

ماده ۱۳۸- در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

- ۱- هرگاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.
 - ۲- هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.
 - ۳- در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.
 - ۴- در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.
- ماده ۱۳۹- اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورت مجلس مزایده به وی تسلیم می‌شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرایی برای مال منقول لازم باشد پیش‌نویس سند انتقال تهیه می‌شود.
- ماده ۱۴۰- در مورد مال غیرمنقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رییس ثبت بفرستد.
- تبصره - پس از تنظیم سند انتقال اجرایی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.
- ماده ۱۴۱- هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرایی براساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌نماید.
- ماده ۱۴۲- در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجراییه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدء احتساب ۱۰ روز می‌باشد.
- ماده ۱۴۳- عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:
- ۱- وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی.
 - ۲- اعتراض به نظریه رییس ثبت تا صدور رأی هیأت نظارت.
 - ۳- رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرایی.
 - ۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی.
- ماده ۱۴۴- هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورت مجلس خواهد شد و در صورتیکه حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری

آنچه یک شهردار باید بداند

می‌شود و در این مورد بدهکار می‌تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبه را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

تبصره - چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می‌شود.

ماده ۱۴۵- در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجراییه گواهی اداره اجراء مبنی بر بلامانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرایی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

ماده ۱۴۶- در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرایی را (در صورت صدور اجراییه) بپردازد مورد معامله در ازاء هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می‌شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱- در صورت صدور اجراییه با پرسش از اجراء مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرایی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجراء تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲- اجراء مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرایی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع‌کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرایی تودیع‌کننده مذکور در همان اجراء در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت‌کننده و شماره نامه‌ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۳- هرگاه نسبت به مورد معامله اجراییه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و با اطلاع از بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده باشد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و

فسخ معامله با ذکر نام پرداخت کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۴- در موردی که پرونده اجرایی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجراییه نشده، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرایی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

۵- هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرایی باشد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرایی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرایی مختومه می گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

۶- در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی

ماده ۱۴۷- در انتقال قطعی ملک هرگاه اجراییه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره ۱- در محلهائی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می شود اجاره نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲- در مواردیکه سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده ۱۴۸- هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده ۱۴۹- هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود و لو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده ۱۵۰- هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ماده ۱۵۱- هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۵۲- تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده ۱۵۳- مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می‌کند و یا آن را به متعهدله یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱- در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

تبصره ۲- پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می‌نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد و الا طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه‌های اجرایی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۵۴- اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده‌های اجرایی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵۵- ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجراییه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.

تبصره - در صورتیکه مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورت مجلس مزایده خواهد بود.

فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرایی

ماده ۱۵۶- وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رییس ثبت می تواند نظر به مبلغ حق الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

ماده ۱۵۷- حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادرکننده اجراییه ارسال می شود.

ماده ۱۵۸- در هر پرونده اجرایی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجراییه حق الاجرا وصول می شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجراییه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را بموقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲- هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می شود.

ماده ۱۵۹- هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجراییه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده ۱۶۰- در هر مورد که پس از صدور اجراییه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرایی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده ۱۶۱- در مواردی که اجراییه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می شود، حق الاجرا تعلق نمی گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرایی در ثبت به انجام برسد.

ماده ۱۶۲- به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده ۱۶۳- ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجراییه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

ماده ۱۶۴- در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجراء باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجراییه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجر از تخلیه منصرف شود حق الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از

تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرایی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره - در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم‌الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می‌شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

ماده ۱۶۵- هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجراییه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۶۶- هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجراییه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجراییه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت‌دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می‌گیرد.

ماده ۱۶۷- جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رییس ثبت یا قائم‌مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

ماده ۱۶۸- مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی‌گیرد.

فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده ۱۶۹- عملیات اجرایی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رییس ثبت محل تسلیم کند و رییس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رییس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رییس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

ماده ۱۷۰- در مورد اعتراض به نظر رییس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش

جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

- ۱- رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمائم آن به عملیات اجرایی.
 - ۲- رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رییس یا ممیز اجرا که مستند نظر رییس ثبت بوده است.
 - ۳- رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رییس ثبت.
 - ۴- رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت نامه ذینفع و ضمائم آن از نظر رییس ثبت.
 - ۵- رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگهائی از پرونده اجرایی که مربوط به موضوع شکایت است.
- ماده ۱۷۱- هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده ۱۷۲- پس از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رییس ثبت محل عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرایی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

فصل چهاردهم - امور متفرقه

ماده ۱۷۳- مدیرکل ثبت استان می تواند وظایف رییس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رییس ثبت سلب صلاحیت نمی کند.

تبصره - در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رییس ثبت، معاون او تکالیف رییس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرایی را عهده دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

ماده ۱۷۴- در مورد مطالبات وزارت دارایی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرایی خودداری کنند.

ماده ۱۷۵- در مورد مطالبات بانکها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می باشد با

بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود.

ماده ۱۷۶- در احتساب مواعد در کلیه فصول این آیین‌نامه روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی‌آید و روز بعد از تعطیل آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده ۱۷۷- قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸- در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون‌عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضمان (مستند پرونده اجرایی) اجراییه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده ۱۷۹- اجراییه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرایی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست نامه اجرایی و نیز عملیات اجرایی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده ۱۸۰- برای اجراییه‌های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضانامه اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

۱- تقاضانامه مخصوص صدور اجراییه.

۲- رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده.

۳- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه‌های مشترک.

ماده ۱۸۱- برای تقاضای صدور اجراییه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱- درخواست نامه مخصوص صدور اجراییه.

۲- رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

۳- اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

ماده ۱۸۲- در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸ و ۱۳ قانون نوسازی

و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجراییه می‌نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

ماده ۱۸۳- درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید برای صدور اجراییه در مورد چک باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱- تقاضانامه مخصوص صدور اجراییه.

۲- اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن.

تبصره - درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می‌آید.

ماده ۱۸۴- هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی‌مانده حق صدور اجراییه دارد.

ماده ۱۸۵- هرگاه گواهی‌نامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجراییه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده ۱۸۶- دعوی صادرکننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهرنویس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجراییه در اداره ثبت می‌باشد.

ماده ۱۸۷- اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی‌محل به مقامات صلاحیت‌دار مانع درخواست صدور اجراییه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

ماده ۱۸۸- اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجراییه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۸۹- دارنده چک که حق تقاضای صدور اجراییه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهرنویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل).

ماده ۱۹۰- در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادرشده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجراییه علیه آنها براساس تضامن صادر می‌شود.

ماده ۱۹۱- در مواردیکه صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجراییه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

ماده ۱۹۲- در مورد چک‌های وعده‌دار اجراییه پس از سررسید صادر خواهد شد.

ماده ۱۹۳- پس از صدور اجراییه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرایی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجراییه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

ماده ۱۹۴- صدور اجراییه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق ماده ۱۸ قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵ و ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی آن بعمل می‌آید.

ماده ۱۹۵- هر یک از شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجراییه به استناد اسناد تنظیمی با وام‌گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم‌شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.

اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.

ماده ۱۹۶- در صورتی که استفاده‌کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آنها و سازمان‌ها و شرکت‌های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقدشده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آیین‌نامه به تقاضای مرجع وصول‌کننده آب‌بها اجراییه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آنها را به انضمام مطالبه نامه و تقاضای صدور اجراییه به اداره ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می‌شود.

ماده ۱۹۷- در مورد تقاضای صدور اجراییه برای وصول آب‌بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی‌شدن آن مصوب سال ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای

قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضانامه‌ای که برطبق ماده یادشده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجراییه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد. ماده ۱۹۸- ادارات ثبت مکلفند وفق ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ درمورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجراییه نمایند.

ماده ۱۹۹- قراردادهای عادی که بین بانک‌ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق چهار تبصره به آن در سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتیکه طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجراییه و ادامه عملیات اجرایی طبق آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

ماده ۲۰۰- صدور اجراییه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجراییه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۰۱- در مواردیکه متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتیکه ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت مجلسی با حضور رییس ثبت، رییس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع‌الخروجی برقرار می‌شود در غیراینصورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفاء خواهد شد.

ماده ۲۰۲- وظایفی که در این آیین‌نامه به عهده رییس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیر کل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.

ماده ۲۰۳- با تصویب این آیین‌نامه، آیین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۴

شماره: ۱۳۲۰۶۱/ت/۴۰۵۹۳هـ

تاریخ: ۱۳۸۸/۷/۴

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۴ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور و به استناد ماده (۷) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۳ - اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول - کلیات و سرمایه:

ماده ۱- سازمان ملی زمین و مسکن، شرکتی دولتی و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی است که در این اساسنامه به اختصار «سازمان» نامیده می‌شود.

ماده ۲- مرکز اصلی سازمان، تهران است و در مراکز استان‌ها و برحسب نیاز در شهرهای مختلف هر استان می‌تواند با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با تصویب مجمع عمومی، شعب یا نمایندگی‌هایی داشته باشد. شعبه عبارت از واحد عملیاتی سازمان در مرکز هر استان و نمایندگی واحد عملیاتی مستقر در شهر تابعه استان می‌باشد.

ماده ۳- سازمان دارای شخصیت حقوقی مستقل است و به صورت شرکت سهامی خاص برای مدت نامحدود اداره می‌شود. سازمان دارای استقلال مالی بوده و تابع این اساسنامه و سایر قوانین مربوط به شرکت‌های دولتی می‌باشد.

ماده ۴- سرمایه سازمان مبلغ هشتصد و بیست و نه میلیارد و پنجاه و هشت میلیون و هفتصد و هفت هزار و پانصد و پنجاه و نه (۸۲۹.۰۵۸.۷۰۷.۵۵۹) ریال و منقسم به هشتاد و دو میلیون و نهصد و پنج هزار و هشتصد و هفتاد (۸۲.۹۰۵.۸۷۰) سهم ده هزار ریالی است که تماماً تأدیه گردیده و صددرصد (۱۰۰٪) متعلق به دولت می‌باشد.

ماده ۵ - هدف از تشکیل سازمان، برنامه‌ریزی و ساماندهی فعالیتهای تصدی وزارت مسکن و شهرسازی در زمینه‌های زیر می‌باشد:

الف - تأمین، اداره و بهره‌برداری از زمین؛

ب - فعالیت در زمینه تأمین مسکن در چارچوب طرح جامع مسکن و سیاستهای ابلاغی دولت و وزارت مسکن و شهرسازی؛

ج - نظارت و کنترل بر بازار زمین و مسکن و اعمال تدابیر لازم برای کنترل بهای آن؛

فصل دوم - موضوع فعالیت و وظایف سازمان:

ماده ۶ - موضوع فعالیت سازمان به شرح زیر می‌باشد:

۱- اجرای امور و وظایف مندرج در قوانین و مقررات مربوط در خصوص زمین و مسکن در محدوده و حریم شهرها و شهرکها در راستای حفظ حقوق و نمایندگی و اعمال مالکیت دولت نسبت به زمینهای موات، دولتی، اراضی و مراتع ملی، حریم و مستحدث و ساحلی، اراضی و باغات و مستغلات خالصه و عرصه اعیان احداثی در زمینهای خالصه، شهرکها و مجتمعهای نیمه تمام متوقف و دیگر اراضی و املاکی که اجرای امور آنها در محدوده و حریم شهرها و شهرکها به سازمان مسکن، سازمان زمین شهری و سازمان ملی زمین و مسکن محول گردیده و انجام سایر وظایف اجرایی که به موجب قوانین و مقررات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته یا می‌گیرد در چهارچوب سیاستهای دولت و قوانین و مقررات مربوط.

۲- ارایه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاستها، برنامه‌های میان مدت و کوتاه مدت، ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های لازم مرتبط با اهداف و موضوعات فعالیت و وظایف سازمان به وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سیر مراحل تصویب در مراجع ذیصلاح.

۳- اجرای برنامه‌های حمایتی تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، ایجاد مجتمعهای مسکونی و شهرکها، سرمایه‌گذاری و مشارکت در امر تأمین مسکن در محدوده شهرها و شهرکها براساس سیاستهای ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۴- الگوسازی در زمینه‌های طراحی شهری، طراحی و اجرای واحدهای مسکونی و جزییات شهری از طریق اجرای طرحها و پروژه‌های ویژه، با هماهنگی حوزه‌های تخصصی در داخل وزارت مسکن و شهرسازی.

۵ - واگذاری اراضی، املاک و مستحدثات ملکی مورد تصدی به عنوان معوض یا در قبال مطالبات اشخاص از سازمان از طریق مصالحه، تهاتر، معاوضه، فروش و اجاره دادن اراضی، املاک، مستحدثات ملکی مورد تصدی با رعایت مقررات مربوط و ضوابط شهرسازی و طرحهای توسعه عمران.

۶ - تملیک و تملک، خرید توافقی، اجاره کردن، تهاتر، معاوضه اراضی و املاک با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۷- اعمال تصدی حقوق مالکیت نسبت به اراضی و املاک دولتی در اختیار به نمایندگی از دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) از قبیل شناسایی، حفاظت و نظارت، نقشه‌برداری، تجمیع، تفکیک و افزای آنها و طرح تعقیب و دفاع از دعاوی مربوط براساس سیاستهای ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۸ - جلب، هدایت و تجهیز منابع مردمی و غیردولتی و همچنین اخذ کمکهای دولتی از طریق مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی، حمایت از تشکیل شرکت‌های سهامی عام و نظایر آن، انتشار اوراق مشارکت، تحصیل وام از

مؤسسات اعتباری و پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۹ - برنامه‌ریزی و ایجاد زمینه برای استفاده از خدمات و منابع مالی مؤسسات و شرکت‌های خارجی برای فعالان امر مسکن در کشور و در صورت لزوم عقد قرارداد برای استفاده از خدمات و منابع آنها برای سازمان با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۰ - ارائه خدمات فنی و مهندسی و دانش استفاده از فناوری‌های نوین در تولید مصالح، قطعات ساختمانی و ساخت در اجرا و عملیاتی کردن برنامه‌ها و طرح‌های تأمین مسکن کشور.

۱۱ - تنظیم امور مربوط به واگذاری کارخانجات خانه‌سازی به بخش خصوصی یا غیردولتی با اعمال برنامه‌ها و سیاستهای تشویقی و حمایتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۲ - حمایت، تشویق، ترغیب و هدایت بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در جهت تأسیس، ایجاد و بازسازی کارخانجات خانه‌سازی یا قطعات و مصالح ساختمانی و همچنین اصلاح یا تغییر خط تولید کارخانجات به منظور افزایش سرعت، کیفیت و تولید صنعتی مسکن.

۱۳ - طراحی، احداث، خرید، اجاره کردن، تعمیر و نگهداری، تخریب و نوسازی، اجاره دادن و اداره خانه‌های سازمانی در حدود قوانین و مقررات مربوط و اعتباراتی که به این منظور در اختیار سازمان قرار می‌گیرد.

۱۴ - حمایت از فعالیتهای بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند، کوچک‌سازی، انبوه‌سازی از طریق واگذاری زمین، ایجاد تسهیلات، تخفیفات ارایه کمک‌های فنی براساس سیاستهای ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۵ - حمایت از تحقیقات، فعالیتهای علمی، توسعه منابع انسانی و سایر عوامل موثر در بهبود مدیریت امور مرتبط با اهداف سازمان.

۱۶ - تضمین لازم جهت خرید تولیدات و واحدهای مسکونی احداثی توسط بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی در چارچوب سیاستهای ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و مقدمات مالی سازمان.

۱۷ - گردآوری اطلاعات، ایجاد نظامهای اطلاعاتی مرتبط با نیازهای سازمان و تشکیل بانک‌ها و پایگاههای اطلاعاتی در زمینه‌های زمین و مسکن، روش‌های ساخت، قطعات و مصالح ساختمانی و سایر وظایف سازمان.

۱۸ - انجام مطالعات کاربردی مرتبط با وظایف سازمان.

۱۹ - هماهنگی با مراجع و دستگاه‌های ذیربط در مورد تهیه برنامه‌های اجرایی زمین و مسکن و امور شهرسازی و

معماری.

فصل سوم - ارکان سازمان

ماده ۷ - ارکان سازمان به شرح زیر است:

۱- مجمع عمومی

۲- هیئت مدیره و مدیرعامل

۳- بازرس (حسابرس)

ماده ۸ - نمایندگی سهام دولت در مجمع عمومی با وزیر مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی، نیرو و صنایع و معادن و معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور می باشد.

ریاست مجمع عمومی با وزیر مسکن و شهرسازی است. مجامع عمومی سازمان عبارتند از مجمع عمومی عادی و مجمع عمومی فوق العاده که جلسات آنها با حضور سه عضو رسمیت می یابد و تصمیمات آنها با سه رأی موافق که مشتمل بر رأی وزیر مسکن و شهرسازی باشد، معتبر است.

ماده ۹ - مجمع عمومی عادی حداقل سالی دو بار به دعوت رییس مجمع عمومی یا رییس هیئت مدیره و مدیرعامل و در صورت عدم اقدام ایشان در مهلت مقرر، بنا به دعوت بازرس (حسابرس) قانونی شرکت برای بررسی صورتهای مالی و عملکرد سال قبل و انتخاب بازرس (حسابرس) و تصویب برنامه و بودجه سال بعد و همچنین رسیدگی به سایر موضوعات مذکور در دستور جلسه مجمع عمومی عادی تشکیل می شود. مجمع عمومی عادی در صورت لزوم به طور فوق العاده نیز تشکیل می شود.

ماده ۱۰ - مجمع عمومی فوق العاده و مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده به تقاضای هر یک از اعضای مجمع عمومی، رییس هیئت مدیره و مدیرعامل و یا بازرس (حسابرس) و به دعوت رییس مجمع عمومی یا رییس هیئت مدیره با حضور رییس مجمع عمومی تشکیل می گردد. دعوت از مجمع عمومی، به صورت کتبی با ذکر تاریخ، محل تشکیل و دستور جلسه به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۱ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی به شرح زیر است:

الف - وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی:

۱- بررسی و تصویب خط مشی و سیاستهای کلی سازمان.

۲- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به گزارش عملکرد سالانه، گزارش بازرس و صورتهای مالی شرکت.

آنچه یک شهردار باید بداند

۳- اتخاذ تصمیم نسبت به حساب سود و زیان، اندوخته‌ها و نحوه تقسیم سود ویژه شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۴- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به بودجه سالانه و برنامه و بودجه تلفیقی سازمان و تغییرات آن.

۵ - بررسی و تأیید ساختار کلان سازمان با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۶ - اتخاذ تصمیم نسبت به تأسیس شرکت یا مشارکت در سایر شرکت‌ها با رعایت قوانین و مقررات مربوط و تجویز تأسیس شعب یا نمایندگی در داخل کشور.

۷ - تصویب آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی سازمان با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به هیئت وزیران برای تصویب.

۸ - تعیین حقوق و مزایای اعضای هیئت‌مدیره جهت تصویب توسط شورای حقوق و دستمزد و تعیین حق‌الزحمه بازرس (حسابرس) وفق قوانین و مقررات مربوط در چارچوب سیاستهای کلی دولت.

۹ - پیشنهاد آیین‌نامه‌های اداری و استخدامی و ساختار سازمانی به معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رییس‌جمهور.

۱۰- تصویب سیاستهای حمایتی و شرایط کلی ایجاد تسهیلات و اعطای تخفیفات بنا به پیشنهاد رییس مجمع عمومی یا هیئت‌مدیره سازمان وفق قوانین و مقررات مربوط.

۱۱ - انتخاب اعضای هیئت‌مدیره و بازرس (حسابرس) سازمان.

۱۲- اتخاذ تصمیم راجع به مطالبات مشکوک‌الوصول و لاوصول وفق قوانین و مقررات مربوط.

۱۳- اتخاذ تصمیم نسبت به رفع اختلاف شرکت با سایرین از نظر ارجاع موارد به داوری یا صلح و سازش با آنها با رعایت اصل (۱۳۹) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات مربوط.

تبصره - در جهت پیشبرد اهداف و برنامه‌های وزارت مسکن و شهرسازی در استان‌ها، مجمع عمومی نسبت به بررسی و تصویب سیاستهای حمایتی و راهبردی به منظور وحدت مدیریت، تحکیم و اقتدار عملیاتی رؤسای سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها به پیشنهاد رییس مجمع عمومی اقدام نماید.

ب - وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق‌العاده:

۱- اتخاذ تصمیم نسبت به افزایش یا کاهش سرمایه سازمان در چارچوب قانون و آرایه پیشنهاد به هیئت‌وزیران جهت تصویب.

۲- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به اصلاح یا تغییر مواد اساسنامه سازمان و ارایه پیشنهاد به هیئت وزیران جهت تصویب.

۳- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به انحلال سازمان و ارایه پیشنهاد به هیئت وزیران جهت تصویب.

ماده ۱۲- هیئت مدیره سازمان متشکل از پنج (۵) عضو اصلی است. رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل که عنوان معاون وزیر مسکن و شهرسازی را خواهد داشت به پیشنهاد رئیس مجمع عمومی و تصویب مجمع یاد شده و تأیید هیئت وزیران و اعضای هیئت مدیره بنا به پیشنهاد رئیس مجمع عمومی و تصویب مجمع مذکور به مدت سه سال انتخاب و منصوب می گردند و تا موقعی که تجدید انتخابات به عمل نیامده است در مقام خود باقی خواهند بود و انتخاب مجدد آنان بلامانع است. در صورت بازنشستگی، استعفاء، عزل، فوت و یا هر دلیل دیگری که ادامه فعالیت هریک از اعضای هیئت مدیره غیرممکن گردد، جانشین آنان به ترتیب یادشده تعیین می شود. قبول استعفای هریک از اعضای هیئت مدیره سازمان با رئیس مجمع و عزل هریک از آنان از اختیارات مجمع عمومی می باشد.

ماده ۱۳- جلسات هیئت مدیره با حضور رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل و حداقل سه نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با اکثریت آراء معتبر می باشد. تصمیمات با ذکر نظر اقلیت در دفتر مخصوص ثبت و به امضای اعضاء حاضر در جلسه می رسد.

ماده ۱۴- هیئت مدیره در حدود مقررات این اساسنامه جز درباره موضوعاتی که اخذ تصمیم و اقدام دوباره آنها در صلاحیت خاص مجامع عمومی است، دارای اختیارات کامل برای اداره امور شرکت و اجرای وظایف مصرح در اساسنامه می باشد و از جمله دارای وظایف زیر می باشد:

۱- پیشنهاد خط مشی و سیاستهای کلی سازمان برای تصویب در مجمع عمومی.

۲- بررسی، تصویب، نظارت و اصلاح شیوه های اجرایی سازمان.

۳- بررسی و تأیید گزارش عملکرد سالانه، حساب سود و زیان، صورتهای مالی و بودجه سالانه سازمان برای ارایه به مجمع عمومی، به نحوی که حداقل بیست (۲۰) روز قبل از تشکیل مجمع عمومی در اختیار کلیه اعضای مجمع و بازرس (حسابرس) قرار گیرد.

۴- پیشنهاد آیین نامه های مالی، معاملاتی، اداری و استخدامی سازمان برای تأیید مجمع عمومی و طرح و تصویب توسط هیئت وزیران.

۵- پیشنهاد صلح دعاوی یا ارجاع امر به داوری و تعیین داور به مجمع عمومی با رعایت اصل (۱۳۹) قانون

اساسی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات مربوط.

۶- اتخاذ تصمیم نسبت به سازش و استرداد دعاوی.

۷- بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد چگونگی دریافت تسهیلات اعتباری با رعایت قوانین و مقررات مربوط و بودجه مصوب.

۸- اتخاذ تصمیم نسبت به خرید، فروش (نقدی یا اقساطی)، اجاره دادن، اجاره کردن، اجاره به شرط تملیک، مشارکت و معاوضه هرگونه لوازم و اموال منقول و داراییهای جاری غیرمنقول، حقوق و خدماتی که برای اجرای وظایف محوله باشد با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۹- اتخاذ تصمیم در مورد واگذاری، فروش یا معاوضه اموال، اراضی و ساختمانهای ملکی (دارایی ثابت) برای رفع نیاز اداری و تأسیساتی سازمان در حدود آیین‌نامه‌های مصوب و در صورت لزوم ارایه پیشنهاد لازم به مجمع عمومی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۰- تصویب قیمت اراضی و مستحقات مورد خرید یا فروش سازمان و اعمال حقوق و اختیاراتی که طبق قوانین و مقررات مربوط و این اساسنامه در وظیفه سازمان قرار گرفته است.

۱۱- پیشنهاد ضوابط و شرایط کلی ایجاد تسهیلات، سیاستهای حمایتی و اعطای تخفیفات و نیز ارایه راهبردهای اجرایی در خصوص مطالبات مشکوک‌الوصول به مجمع عمومی و همچنین اتخاذ تصمیم نسبت به تقسیط، اعطای تسهیلات با تعیین مصادیق آن در چارچوب سیاستها، روشها، ضوابط و شرایط مصوب مجمع عمومی.

۱۲- اتخاذ تصمیم در خصوص واگذاری اراضی، املاک و مستحقات ملکی و مورد تصدی به عنوان معوض و یا در قبال مطالبات اشخاص حقیقی و حقوقی سازمان یا ناشی از وظایف محوله با رعایت قوانین و مقررات.

۱۳- واگذاری و تعیین حق‌الزحمه کارگزاری امور اجرایی و پشتیبانی سازمان با حفظ مسئولیت به اشخاص حقیقی و حقوقی.

۱۴- تهیه تشکیلات تفصیلی سازمان در چارچوب تشکیلات کلان سازمان با رعایت قوانین و مقررات مربوط جهت تأیید توسط مراجع ذیصلاح.

۱۵- تصویب دوره‌ها و برنامه‌های آموزشی در جهت تربیت و ارتقای دانش مدیران و کارکنان سازمان در سقف بودجه مصوب با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۶- اتخاذ تصمیم در خصوص رفاه کارکنان و تأمین تسهیلات لازم در چارچوب مقررات مربوط.

تبصره ۱- هیئت مدیره می تواند قسمتی از اختیارات و وظایف اجرایی خود را با حفظ مسئولیت به رؤسای سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها یا بعضی از اعضای هیئت مدیره منفرداً یا مشترکاً تفویض نماید.

تبصره ۲- تصویب ترانامه و حساب سود و زیان هر دوره مالی شرکت به منزله مفاصاحساب مدیران برای همان دوره مالی می باشد.

تبصره ۳- اختیار ارجاع به داوری و صلح دعاوی موضوع اصل (۱۳۹) قانون اساسی موضوع بند (۵) این ماده به وزرای عضو مجمع عمومی سازمان تفویض می شود. همچنین اجرای تصمیمات راجع به سازش موضوع بند (۶) این ماده منوط به تصویب وزرای یادشده می باشد. تصمیمات وزرای یادشده پس از تأیید رییس جمهور با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیئت دولت ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵- رییس هیئت مدیره و مدیرعامل سازمان بالاترین مقام اجرایی و اداری سازمان بوده و بر کلیه ادارات تابعه سازمان ریاست دارد و مسئول حسن جریان کلیه امور و حفظ حقوق و منافع و اموال و سرمایه سازمان می باشد و برای اداره امور سازمان و اجرای مصوبات عمومی و هیئت مدیره دارای هرگونه حقوق و اختیارات قانونی می باشد و نمایندگی سازمان و دولت را در مقابل کلیه مراجع و مقامات قضایی، کشوری و لشکری و سازمان ها و مؤسسات و نهادهای و بنیادها و اشخاص با حق توکیل به عهده دارد.

ماده ۱۶- وظایف و اختیارات رییس هیئت مدیره و مدیرعامل به شرح زیر می باشد:

۱- اجرای مصوبات مجمع عمومی و هیئت مدیره.

۲- تهیه بودجه سالانه و گزارش عملکرد، حساب سود و زیان و صورتهای مالی سازمان به نحوی که حداقل یک ماه قبل از تشکیل مجمع عمومی در اختیار هیئت مدیره قرار گیرد.

۳- پیشنهاد برنامه اجرایی سازمان به هیئت مدیره.

۴- تهیه و پیشنهاد آیین نامه های مالی، معاملاتی، اداری و استخدامی سازمان به هیئت مدیره.

۵- پیشنهاد تشکیلات تفصیلی سازمان به هیئت مدیره.

۶- تهیه و ابلاغ دستورالعمل ها و روش های اجرایی مصوبات مجمع عمومی و هیئت مدیره با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۷- عزل و نصب و ارتقاء و اعطای پاداش و اضافه حقوق و مزایا و اضافه کار و اخذ تصمیم درباره کلیه امور استخدامی کارکنان سازمان طبق مقررات مربوط.

۸ - اعمال نظارت‌های مالی و محاسباتی و حسابرسی نسبت به امور سازمان و بازرسی کلیه قسمت‌ها شعب و نمایندگان و ادارات تابعه سازمان.

۹- اهتمام در تأمین رفاه و آموزش کارکنان.

۱۰- انتخاب و انتصاب مدیر شعب و نمایندگان.

تبصره - رییس هیئت مدیره و مدیرعامل می‌تواند تمام یا قسمتی از اختیارات و همچنین حق امضای خود را با حفظ مسئولیت به هر یک از اعضای هیئت مدیره، رؤسای قسمت‌ها، متصدیان امور و کارکنان سازمان، رؤسای شعب و نمایندگان، رؤسای سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها به تشخیص خود تفویض کند تا انجام اموری را که به این طریق به آنها محول می‌گردد، زیر نظر وی بر عهده بگیرند.

ماده ۱۷- افتتاح حساب در بانک‌ها و امضای اسناد و اوراق مالی و قراردادهای اسناد تعهدآور سازمان باید به امضای رییس هیئت مدیره و مدیرعامل یا نماینده وی و یکی از اعضای هیئت مدیره برسد و در شعب و نمایندگان و ادارات سازمان صاحبان امضاهای مجاز و حدود اختیارات آنان با پیشنهاد رییس هیئت مدیره و مدیرعامل و تصویب هیئت مدیره تعیین می‌گردد. کلیه چک‌ها علاوه بر امضای مقامات مذکور به امضای ذیحساب یا نماینده وی نیز می‌رسد. مکاتبات اداری با امضای مدیرعامل یا نماینده وی صورت می‌پذیرد.

ماده ۱۸- بازرس (حسابرس) شرکت، سازمان حسابرسی یا از حسابداران رسمی و مؤسسات حسابرسی موضوع قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران (مصوب ۱۳۷۲) می‌باشد که با تصویب مجمع عمومی برای مدت یکسال انتخاب خواهد شد و تا زمانی که جانشین وی انتخاب نشده است به وظایف خود ادامه خواهد داد و انتخاب مجدد وی بلامانع است.

تبصره ۱- بازرس (حسابرس) مکلف است نسخه‌ای از گزارشات خود را حداقل پانزده روز قبل از تشکیل مجمع عمومی به اعضای مجمع عمومی و هیئت مدیره تسلیم نماید.

تبصره ۲- اقدامات بازرس (حسابرس) در انجام وظایف خود نباید موجب دخالت در عملیات اجرایی یا سبب وقفه یا مانع جریان کارهای عادی سازمان گردد.

فصل چهارم - ترازنامه و حساب سود و زیان:

ماده ۱۹- سال مالی سازمان از اول فروردین ماه هر سال شروع و در آخر اسفندماه همان سال پایان می‌یابد.

ماده ۲۰- صورتهای مالی سازمان باید طبق ضوابط مربوط قبل از تشکیل مجمع عمومی عادی در اختیار بازرس

(حسابرس) قرار داده شود.

فصل پنجم - سایر مقررات:

ماده ۲۱- سازمان از نظر سیاستها، برنامه‌های بخشی و سایر فعالیتهای اجرایی تابع ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی است.

ماده ۲۲- سازمان از پرداخت هرگونه حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی، افراز و تفکیک و فروش راجع به اراضی و املاک معاف می‌باشد.

تبصره - سرمایه‌گذاری از منابع داخلی سازمان برای ایجاد تأسیسات روبنایی در آماده‌سازی اراضی و احداث مساجد و فضاهای آموزشی، خدماتی و فرهنگی به عنوان پیش‌پرداخت مالیاتی سازمان منظور می‌گردد.

ماده ۲۳- علاوه بر بودجه طرح‌های مطالعاتی، تحقیقاتی و آموزشی سازمان، یک درصد (۱٪) از بودجه سالانه سازمان برای امر مطالعه، تحقیق و آموزش، براساس ترتیبات و برنامه‌ای که وزارت مسکن و شهرسازی مورد تأیید قرار می‌دهد، در چارچوب قوانین و مقررات توسط هیئت مدیره سازمان هزینه خواهد شد.

ماده ۲۴- در مواردی که اختیارات و وظایف اجرایی هیئت مدیره و مدیرعامل به سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها تفویض می‌گردد، هیئت مدیره می‌تواند تا یک درصد (۱٪) از بودجه سالانه شرکت را براساس ترتیباتی که وزارت مسکن و شهرسازی مورد تأیید قرار می‌دهد، برای کارکنان سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها تأمین و هزینه نماید.

ماده ۲۵- مواردی که در این اساسنامه پیش‌بینی نشده‌اند طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد.

این اساسنامه به موجب نامه شماره ۸۸/۳۰/۳۳۷۲۹ مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۴ شورای نگهبان به تأیید شورای یاد شده رسیده است.

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴

ماده ۱ - دولت مکلف است همه ساله حداقل ده درصد (۱۰٪) تعداد واحدهای مسکونی، شهری منظور شده در برنامه‌های پنج ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید.

ماده ۲ - پنجاه درصد (۵۰٪) اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون همه ساله در بودجه عمومی منظور و بقیه اعتبار از طریق تسهیلات بانکی تأمین می‌شود.

ماده ۳ - مبالغ دریافتی بابت اجاره بها، اجاره به شرط تملیک و یا فروش، به حسابی که به وسیله خزانه نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز می‌گردد و هر ساله معادل صد درصد (۱۰۰٪) وجوه مذکور در اختیار دستگاه بهره بردار قرار می‌گیرد تا به منظور باز پرداخت تسهیلات بانکی و نگهداری و تعمیر واحدهای ساخته شده و احداث واحدهای جدید مطابق ضوابط و بودجه مصوب هزینه نماید.

در صورتی که دستگاه بهره بردار، شهرداری‌ها باشند از شمول این ماده مستثنی هستند.

ماده ۴ - به دولت اجازه داده می‌شود به منظور بهره برداری و اخذ مال الاجاره و باز پرداخت وام بانکی مربوط، واحدهای استیجاری احداث شده را به شهرداری‌های مربوط واگذار نماید تا زیر نظر شورای شهر به افراد واجد شرایط واگذار نمایند.

ماده ۵ - شرایط متقاضیان اجاره یا اجاره به شرط تملیک با حفظ اولویت برای متقاضیان جوان متأهل و افراد کم‌درآمد و زنان سرپرست خانوار، میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم در آیین نامه‌ای که بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، تعیین می‌شود.

ماده ۶ - به سازندگان واحدهای مسکونی استیجاری در محدوده شهرهایی که هر سه سال یکبار به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد، به شرط رعایت ضوابط مندرج در این قانون تسهیلات و معافیت‌های زیر تعلق می‌گیرد:

الف - مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن ساخته شود، چنانچه حداقل به مدت (۵) سال تمام به اجاره واگذار شود، علاوه بر استفاده از مزایای مسکن اجتماعی و حمایتی، در طول مدت اجاره از صد درصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف و از بابت هزینه حق‌الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی، مشمول تبصره ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - می‌گردند.

ب - دولت موظف است سازندگان مجتمع‌های مسکونی دارای (۶) واحد استیجاری و بیشتر را از طریق اعطای اولویت در واگذاری اراضی، اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و

تقبل بخشی از سود تسهیلات در دوره مشارکت مدنی و فروش سهم‌الشرکه بانک (فروش اقساطی)، صدور مجوزهای قانونی و سایر اقدامات ضروری حمایت نماید.

ماده ۷ - شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۶) این قانون، پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت "ساختمان استیجاری با مدت معلوم" را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در صورت مجلس تفکیکی این گونه ساختمانها، باید عبارت یاد شده را قید کنند.

تبصره - مدت یاد شده، در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۸ - در صورتی که پیش از انقضای مدت مذکور در گواهی پایان کار، مالک، قصد فروش، صلح، هبه، ترهین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه دیگر را داشته باشد، موضوع انتقال تعهد اولیه به ایادی بعدی و لزوم بهره برداری از ملک به صورت استیجاری تا پایان مدت مذکور و قبول منتقل‌الیه در سند مربوط قید شود.

تبصره - تنظیم هر نوع سند رسمی در مورد واحدهای مسکونی استیجاری موضوع این قانون جز سند اجاره، موکول به رعایت مفاد این قانون خواهد بود.

ماده ۹ - چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی با قید «ساختمان استیجاری با مدت معلوم» است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و تایید وزارت امور اقتصادی و دارایی، کمتر از مدت قید شده به صورت استیجاری مسکونی بهره برداری شود، مالک ملک موظف است دو برابر معافیت‌ها و تسهیلات منظور شده در این قانون را به نرخ روز هزینه‌های مربوط، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به دستگاه ذیربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین دولتی، مابه‌الاجتلاف بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول جریمه، دریافت و دین حاصل از فروش اقساطی متخلف، حال خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورت انتقال قهری ملک، ورثه یا قائم مقام مالک مختارند حالت استیجاری ملک را تا پایان مدت تعهد حفظ کنند و (با رعایت مفاد توافق شده با مستأجر) یا با پرداخت مابه‌التفاوت معافیت‌ها و تسهیلات، حذف باقیمانده مدت اجاره را اخذ نمایند.

تبصره ۲ - جهت احراز بهره برداری استیجاری مسکونی از ملک، اسناد رسمی اجاره‌ای یا قبوض مفاصا حساب‌های مالیاتی، ملاک خواهد بود.

ماده ۱۰ - تسهیلات مندرج در این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی تعلق می‌گیرد.

بانک‌ها برای این منظور نیز مجازند اعطای تسهیلات نمایند و اعطای تسهیلات بانکی مانع از انعقاد قرارداد اجاره

نبوده و فروش اقساطی کل سهم‌الشرکه بانک به سازنده بلامانع است.

ماده ۱۱ - کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید صد و بیست (۱۲۰) متر مربع و کمتر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می‌گردد از پرداخت صد درصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد اجاری معاف می‌باشند.

ماده ۱۲ - آیین نامه اجرایی این قانون ظرف دو ماه بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است هر ۶ ماه یکبار گزارش عملکرد این قانون را به کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

آیین نامه ساماندهی، بهسازی و عمران مساجد کشور مصوب ۱۳۷۶/۴/۸

شماره: ۵۶۸۳۶ت ۱۷۷۸۵ه
تاریخ: ۱۳۷۶/۴/۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۶/۴/۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۲/۷۹۶۲ مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۱ سازمان برنامه و بودجه و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه ساماندهی، بهسازی و عمران مساجد کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱ - وزارت راه و ترابری، سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه آن مکلفند، در قالب طرح‌های مصوب در دست اجرای خود، مشتمل بر کلیه راه‌ها، پایانه‌ها، پایانه‌های مرزی، فرودگاهها، بنادر و ایستگاه‌های راه آهن، احداث مسجد یا نمازخانه مناسب را پیش‌بینی و در راه‌های موجود با استفاده از اعتبارات فصل راه و ترابری و سایر اعتباراتی که تأمین خواهد شد، ترجیحاً در قالب مجتمع‌های خدمات رفاهی، نسبت به احداث مسجد یا نمازخانه مناسب اقدام نمایند.

ماده ۲ - سازمان حمل و نقل پایانه‌های کشور موظف است، طرح جامع احداث مساجد یا نمازخانه‌های بین راهی اعم از مکانیایی، طراحی و ساخت را با هماهنگی سازمان تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد) تهیه نماید.

تبصره ۱ - کلیه دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی و اشخاص حقیقی و حقوقی، در صورت تمایل به ساخت مساجد یا نمازخانه بین راهی، موظف به رعایت طرح مذکور می‌باشند.

تبصره ۲ - اداره، تعمیر و نگهداری مساجد موضوع این ماده به عهده وزارت راه و ترابری و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه آن می‌باشد.

ماده ۳ - وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور مکلفند، به ترتیب در طرح‌های جامع و هادی شهرها، فضاهای

مناسب را جهت احداث مساجد یا نمازخانه و امکانات جنبی آن پیش‌بینی کنند. زمین‌های واگذاری از طریق وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و جهاد سازندگی و شهرداری‌ها با اجازه دولت‌رایگان خواهد بود.

تبصره ۱ - واگذاری زمین رایگان برای احداث مسجد توسط شهرداری‌ها با اجازه شوراهای شهر یا وزارت کشور به قائم‌مقامی از شورای شهر خواهد بود.

تبصره ۲ - وزارت جهاد سازندگی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظفند در طرح‌های هادی روستاها، زمین مناسب را برای احداث مسجد یا نمازخانه پیش‌بینی نمایند.

ماده ۴ - کلیه دستگاه‌های ارایه دهنده خدمات شهری موظفند، مجوز احداث و راه‌اندازی آن قسمت از واحدهای خدماتی متعلق به مساجد از قبیل (مرکز فرهنگی هنری، کتابخانه، خانه روحانی) را که درآمدهای آن به طور مستقیم صرف هزینه‌های جاری و عمرانی مسجد می‌شود، بدون اخذ وجه صادر نمایند. در مورد شهرداری‌ها عدم دریافت هزینه‌های صدور مجوز به تشخیص شورای شهر خواهد بود.

ماده ۵ - کلیه دستگاه‌های اجرایی ذیربط موظفند، نسبت به احداث و نگهداری مساجد یا نمازخانه در دانشگاه‌ها، پادگان‌ها، شهرک‌ها و مجتمع‌های بزرگ‌صنعتی، کشاورزی و تولیدی، خدماتی، مجموعه‌های رفاهی، مجموعه‌های ورزشی و پارکها (حسب مورد) اقدام نمایند.

ماده ۶ - وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است، در شهرهای جدید از طریق شرکت عمران شهرهای جدید و در پروژه‌های آماده‌سازی بزرگ از طریق سازمان ملی زمین و مسکن و با بهره‌گیری از شیوه مشارکت و تأمین بخشی از منابع ریالی مورد نیاز (که در بودجه سنواتی آن پیش‌بینی می‌شود) نسبت به احداث مسجد اقدام نماید.

تبصره ۱ - هزینه‌های انجام شده از درآمدهای مشمول مالیات شرکت عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن کسر می‌شود.

تبصره ۲ - تجهیز و نگهداری این مساجد بر عهده هیأت‌های امناء، سازمان تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد، مراکز رسیدگی به امور مساجد) و سازمان اوقاف و امور خیریه - حسب مورد - می‌باشد.

ماده ۷ - وزارتخانه‌های نفت، نیرو و پست و تلگراف و تلفن و شرکت‌های تابعه آنها موظفند حق انشعاب آب، برق، گاز و هزینه مراسلات مساجد را به‌استثنای مراکز تجاری مربوط به صورت رایگان و هزینه مصرف مساجد را با نازلترین تعرفه محاسبه کنند.

ماده ۸ - وزارت جهاد سازندگی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان اوقاف و امور خیریه موظفند، با استفاده از اعتبارات پیش‌بینی شده در بودجه‌های سنواتی و امکانات فنی و تجهیزات خود و کمک‌های مردمی با هماهنگی سازمان

تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد) نسبت به ساخت، بازسازی و زیباسازی مساجد در مناطق مرزی و روستایی حسب مورد اقدام کنند.

تبصره - تعیین نقاط مورد نیاز ساخت مسجد به تشخیص کمیته‌ای مرکب از نمایندگان وزارت جهاد سازندگی و سازمان تبلیغات اسلامی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و امام جمعه و فرماندار خواهد بود.

ماده ۹ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است، با استفاده از اعتبارات پیش‌بینی شده در بودجه سالانه خود، برای تکمیل و تعمیر و تجهیز مساجد کمک نماید.

ماده ۱۰ - سازمان تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد) و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین و مسکن) موظفند، ضوابط لازم‌الرعایه در مکانیابی، طراحی و بطور کلی الگوی ساخت، تعمیر و زیباسازی مساجد را تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسانند. کلیه دستگاه‌های مذکور در این تصویب‌نامه و سایر دستگاه‌های صادر کننده مجوز ساخت مساجد، ملزم به رعایت مفاد آن می‌باشند.

تبصره - خدمات تحقیق و مطالعه فنی مورد نیاز جهت اجرای بند فوق براساس توافق فی‌مابین صندوق عمران مساجد و سازمان ملی زمین و مسکن انجام خواهد شد.

ماده ۱۱ - سازمان میراث فرهنگی کشور موظف است، نسبت به حفظ، احیا و مرمت مساجد قدیمی ثبت شده که جزو میراث فرهنگی کشور هستند، از محل اعتبارات پیش‌بینی شده در ردیف خاصی به این منظور، با اولویت ویژه اقدام نماید.

ماده ۱۲ - سازمان تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد) موظف است، با همکاری سازمان تأمین اجتماعی نسبت به تهیه طرح تأمین اجتماعی‌خادمان مساجد اقدام و برای بررسی‌های بعدی به دولت ارایه کند.

ماده ۱۳ - سازمان برنامه و بودجه موظف است، نسبت به پیش‌بینی اعتبار لازم در بودجه‌های سنواتی کشور به منظور کمک به مساجد اقدام کند و مواردیاد شده در این تصویب‌نامه را در موافقت‌نامه‌های مبادله شده با دستگاه‌های اجرایی منظور کند.

آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای کوچک مصوب

۱۳۸۵/۴/۱۸

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۸ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در

شهرهای کوچک را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱ - به منظور کمک به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد ساکن در شهرهای کوچک کشور (شهرهای با جمعیت زیر یکصد و پنجاه هزار نفر) اقدامات حمایتی به شرح این آیین نامه صورت می‌گیرد.

ماده ۲ - گروه‌های مشمول این آیین نامه کلیه خانوارهای ساکن در شهرهای موضوع این آیین نامه می‌باشند که حداقل پنج سال سابقه سکونت دائمی آنان حسب مورد براساس مدارک رسمی صادر شده از سوی ادارات و سازمانهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و اتحادیه های صنفی تأیید شده باشد. همچنین خانوارهایی که از شهرهای بزرگ و کلان شهرها به این شهرها مهاجرت دائمی می‌کنند، در صورت سکونت حداقل یک سال می‌توانند از مزایای این آیین نامه بهره مند شوند. کارمندانی که به موجب احکام اداری منتقل می‌شوند، از حداقل سکونت مزبور مستثنی هستند.

تبصره - کسانی می‌توانند از مزایای این آیین نامه بهره مند شوند که فاقد مسکن ملکی بوده و قبلاً از هیچ یک از امکانات دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و یا تسهیلات خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشند.

ماده ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است ضمن رعایت اصول و ضوابط شهرسازی نسبت به مطالعه، مکان یابی و ایجاد سکونتگاههای جدید در قالب توسعه های متصل یا درونی شهرها و روستاهای موجود و یا توسعه منفصل و یا ایجاد مجتمع ها، شهرکها و شهرهای جدید با هدف تأمین اراضی مورد نیاز اجرای این آیین نامه اقدام کند. تبصره ۱ - وزارت جهادکشاورزی (سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور - سازمان امور اراضی) و سایر دستگاه‌های دولتی مکلفند زمینهایی را که در اختیار دارند و در چهارچوب مکان یابی موضوع این ماده قرار می‌گیرد (به استثنای مناطق حفاظت شده)، به صورت رایگان در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند.

تبصره ۲ - چنانچه بخشی از زمینهای واقع در این طرحها متعلق به بخش غیر دولتی باشد، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند از طریق توافق با مالکان و تهاتر، آنها را با اراضی دیگری که از طریق دستگاه‌های موضوع تبصره (۱) این ماده در اختیار می‌گیرد بر مبنای قیمت کارشناسی اراضی معاوضه کند.

ماده ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به اجرای آماده سازی اراضی موضوع این آیین نامه قبل از شروع به احداث مسکن از طریق مشارکت یا واگذاری مدیریت اجرا به بخش غیر دولتی اقدام کند.

تبصره - با توجه به تأمین تمام سرانه‌های خدماتی در این طرحها و آماده سازی آنها، شهرداری‌ها به هنگام صدور

مجوز ساخت و پایان کار صرفاً هزینه های عوارض قانونی را دریافت کنند.

ماده ۵ - وزارت تعاون موظف است نسبت به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط موضوع این آیین نامه در قالب تعاونیهای پس انداز و تأمین مسکن اقدام نموده و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرایند شامل تشکیل تعاونیها و تطبیق شرایط اعضا، برنامه ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونیها با سازندگان ذیصلاح مسکن تا مرحله تحویل و تسویه حساب نظارت کند.

تبصره ۱ - زمینهای مسکونی موضوع این آیین نامه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی به صورت اجاره طولانی مدت نود و نه ساله در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونیهای یاد شده واگذار خواهد شد و هزینه های آماده سازی مربوط به صورت اقساط پانزده ساله هم زمان با اقساط تسهیلات بانکی از متقاضیان دریافت خواهد شد. بدیهی است امکان واگذاری اعیانی ملک توسط مالک اصلی به دیگران وجود دارد.

تبصره ۲ - تعاونیهای پس انداز و تأمین مسکن موضوع این ماده باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی و تأمین حداقل بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن نسبت به تأمین مسکن خود اقدام کند. متوسط زیر بنای مفید احداثی هر مجموعه حداکثر هفتاد و پنج (۷۵) متر مربع خواهد بود.

تبصره ۳ - رعایت مقررات ملی ساختمان و به کارگیری شیوه های معماری ایرانی - اسلامی در کلیه این ساخت و سازها ضروری می باشد.

تبصره ۴ - وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت عالی بر تحقق صحیح اجرای مفاد این ماده را به عهده خواهند داشت.

ماده ۶ - وزارتخانه های متولی تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی موظفند تأمین خدمات این مناطق را در اولویت برنامه های اجرایی خود قرار دهند.

ماده ۷ - وزارت بازرگانی موظف است مصالح اصلی مورد نیاز را در صورت کمبود داخلی از طریق واردات تأمین کند.

ماده ۸ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به تأمین تا هشتاد درصد (۸۰٪) از هزینه احداث واحدهای مسکونی بر اساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار و پرداخت آن طبق ضوابط مربوط در وجه سازندگان در قالب مشارکت مدنی و سپس فروش اقساطی آن در اقساط پانزده ساله به صورت پلکانی در وجه اعضای

واجد شرایط تعاونیها اقدام کند.

ماده ۹ - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است نسبت به تأمین و پرداخت اعتبارات مورد نیاز هزینه های آماده سازی زمین موضوع ماده (۴) طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) از سود و کارمزد تسهیلات بانکی موضوع ماده (۸) به صورت یارانه اقدام کند.

ماده ۱۰ - دستورالعمل اجرایی این آیین نامه ظرف یک ماه پس از ابلاغ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و ابلاغ خواهد شد..

اصلاح آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای کوچک مصوب

۱۳۸۵/۱۱/۱۵

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۵ بنا به پیشنهاد شماره ۳۳۹۴۱/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۵/۷/۲۹ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

شماره ماده (۱۰) آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در شهرهای کوچک موضوع تصویب نامه شماره ۳۵۴۵۵/۶۶۰۶۲/ت مورخ ۱۳۸۵/۶/۷ به شماره (۱۱) اصلاح و متن زیر به عنوان ماده (۱۰) به آیین‌نامه یادشده الحاق می‌شود:

”ماده ۱۱- به منظور هماهنگی و نظارت بر کار آماده سازی اراضی و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی لازم در طرح های آماده سازی، همچنین تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، کارگروهی مستقل، با ترکیب زیر تشکیل و ضمن هماهنگی در اجرای مواد (۳) و (۴) این آیین نامه در جهت تعیین اراضی مورد نیاز، از حسن اجرای تأمین خدمات مربوط در طی یک برنامه زمان بندی معین از طرف دستگاه‌های اجرایی ذی ربط اطمینان حاصل نموده و گزارش پیشرفت کار را به صورت ماهیانه به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

اعضای کارگروه عبارتند از :

۱ - استاندار و در غیاب وی معاون عمرانی (رییس)

۲ - رییس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر)

۳ - رییس سازمان جهادکشاورزی

۴ - مدیرکل تعاون

- ۵ - مدیرعامل شرکت توزیع برق استان
- ۶ - مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان
- ۷ - مدیرعامل شرکت گاز استان
- ۸ - مدیرعامل شرکت مخابرات استان
- ۹ - شهردار شهر مربوط (حسب مورد)
- ۱۰ - رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)
- ۱۱ - معاون استاندار و رییس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان
- ۱۲ - مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان
- ۱۳ - رییس سازمان آموزش فنی و حرفه ای استان

تصویب نامه در مورد الحاق بند (۱۴) به ماده (۱۱) الحاقی آیین نامه حمایت از تامین مسکن

گروه های کم درآمد در شهرهای کوچک مصوب ۱۳۸۶/۵/۲۴

شماره: ۸۴۶۶۳/ت/۳۷۰۷۷ هـ تاریخ: ۱۳۸۶/۵/۲۸

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۵/۲۴ بنا به پیشنهاد شماره ۷۳۵۰/ش/ع/الف مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۲۲ شورای عالی استانها و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

متن زیر به عنوان بند (۱۴) به ماده (۱۱) الحاقی آیین نامه حمایت از تامین مسکن گروه های کم درآمد در شهرهای کوچک، موضوع تصویب نامه شماره ۳۶۳۲۸/۱۵۶۶۹۰ هـ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ الحاق می گردد

۱۴- رییس شورای اسلامی شهر (حسب مورد).

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد

املاک مشمول قانون مذکور.

ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسؤول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳ - سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

ماده ۴ - دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک‌روز پس از صدور است.

ماده ۵ - نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۶ - هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.

ماده ۷ - آیین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر شش‌ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ بیست و چهارم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰

وزیران عضو کمیسیون لوایح در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع نامه شماره ۱۱۱/۰۲/۷۷۸۸ مورخ ۱۳۸۶/۴/۲۵ و به استناد ماده (۷) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۸۵ - و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۱۶۴۰۸۲/ت/۳۷۳-ه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰، آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمودند:

آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت، مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین‌نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند. پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد. چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

تبصره ۱- استعلام یادشده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می‌شود.

تبصره ۲- اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در

غیر این صورت ۴۵ روز از تاریخ صدور خواهد بود.

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند پاسخ استعلام ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعلام نمایند.

ماده ۲- چنانچه پس از ارسال پاسخ استعلام به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مرجع ذیصلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یادشده کتباً ابلاغ نماید.

ماده ۳- دفاتر اسناد رسمی درخصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری - مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب - قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می‌باشند.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام نظر اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهاد کشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده (۷) این آئین‌نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان‌های ذیربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند.

تبصره ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند به منظور تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا داخل از محدوده و حریم شهر قراردادن آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استعلام نمایند.

تبصره ۲- در صورت وجوه سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذیربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلام قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵ - وزارت جهاد کشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری

آنچه یک شهردار باید بداند

اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده (۶۸) قانون مذکور، باید کلیه اراضی موات واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

ماده ۶ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی - مصوب ۱۳۵۴- را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال‌دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند.

تبصره - ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ تشخیص و تعیین میزان قطعی بدهی تا تاریخ ثبت سند رسمی به نشانی مندرج در سند تنظیمی به هر یک از متعاملین ابلاغ نمایند.

ماده ۷- ادارات و سازمان‌های مذکور در بندهای ذیل ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تقاضای ذی‌نفع و یا ارایه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی ملک مورد استعلام را به‌مراجعه‌کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی‌ربط ارسال و حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا و یا استعلام، پاسخ آن را اعلام نمایند. نظر مخالف مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی و اعلام نظر موافق نیز باید صریح و بدون قید و شرط باشد. در غیر این صورت یا در صورت عدم ارایه پاسخ در مهلت مقرر، ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

تبصره - در صورتی که مراجعه‌کننده مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی‌ربط استعلام خواهد نمود.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند، موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات و یا ارایه پاسخ مشروط و مبهم یا مقید، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند.

ماده ۹- هرگونه انتقال بلاعوض اراضی و اعیان به نفع دولت و شهرداری‌ها و نیز تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی‌گردد از قبیل اجاره، رهن و تقسیم‌نامه (غیر از حبس)، از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی و اعلام نظر به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک معاف می‌باشد، لکن دفاتر اسناد رسمی مکلفند نشانی محل وقوع ملک را طبق اظهار متعاملین در سند تنظیمی قید نموده و حداکثر تا پایان ماه بعد تصویر سند تنظیمی را حسب مورد به اداره امور مالیاتی یا اداره تأمین اجتماعی شهر مربوط ارسال نمایند.

ماده ۱۰- اداره امور مالیاتی محل مکلف است در اجرای تبصره (۱) ماده (۱۲۳) اصلاحی قانون ثبت موضوع ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۴-، ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی استعلام کننده اعلام نماید.

ماده ۱۱- چنانچه به درخواست متعاملین سند نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، شرکت مخابرات ایران موظف است پس از ارایه سند مذکور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید.

ماده ۱۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را اخذ و پس از انجام معامله، خلاصه نقل و انتقال را در شناسنامه مالکیت مربوط درج و تصویر سند تنظیمی را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال نمایند. شناسنامه مذکور طبق نمونه‌ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آئین‌نامه، تهیه و در اختیار مالکان ماشین‌های یادشده قرار می‌گیرد.

تبصره - تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است، تنظیم سند با ارایه موافقت‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع خواهد بود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

اصلاح ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب

۱۳۸۷/۹/۳

وزیران عضو کمیسیون لوایح در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۳ بنا به پیشنهاد شماره ۵۸۹۶۹ مورخ ۱۳۸۷/۴/۲۰ وزارت

امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۷) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۸۵- و با

رعایت تصویب‌نامه شماره ۱۶۴۰۸۲/ت۳۷۳-هـ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ تصویب نمودند:

ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۷۸۹۹/ت/۲۱۲۹۶۲ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۹- هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می‌باشد.

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در خصوص واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب

طرح مسکن مهر مصوب ۱۳۸۸/۶/۲۴

شماره ۴۳۱۶۵/ت/۱۲۶۵۶۰ ن تاریخ: ۱۳۸۸/۶/۲۴

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در کارگروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- از تاریخ ابلاغ این تصمیم‌نامه واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره‌برداری زمینهای ۹۹ ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می‌شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آنها به تأیید رسیده است، در قالب گروه‌های (۳) تا (۵) نفره ساماندهی کرده و زمینهای با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده‌سازی به طور مشخص به این گروه‌ها تحویل دهد.

تبصره ۱- شورای مسکن استان می‌تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگیهای افراد متقاضی تا حدود (۱۰) نفر افزایش دهد.

تبصره ۲- در صورتی که متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند، حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی‌هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم‌نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده‌اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی‌های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عالی بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۳- شورای مسکن استان موظف است نسبت به فسخ قرارداد واگذاریهای اجاره‌ای که به هر دلیل با تأخیر یا

عدم انجام تعهدات خود مواجه باشند اقدام نماید.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی به استعداد تا (۸۰) واحد مسکونی در هکتار و تا (۴) طبقه مسکونی ضمن تهیه طرحهای آماده‌سازی (طرحهای تفکیکی و قطعه‌بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص و در اختیار متقاضیان موضوع بند (۱) قرار دهد. واگذاریها در قالب قرارداد اجاره‌ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلت‌های تعیین شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می‌باشد.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه نقشه‌های تیپ مناسب با قطعه‌بندیها و عرضه آن به متقاضیان اقدام نماید.

۳- انجام آماده‌سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر قابل انجام است:

الف - از طریق شرکتهای پیمانکاری ذیصلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذیصلاح و یا شهرداری‌ها. در این حالت، دستگاهها و یا شرکتهای مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می‌شود. هزینه‌های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود.

ب - از طریق انبوه‌سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی براساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم‌نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می‌شود، آماده‌سازی زمین نیز جزیی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد.

تبصره ۱- مراحل آماده‌سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می‌تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی‌ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

تبصره ۲- در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده‌سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.

تبصره ۳- دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده‌سازی و غیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.

۴- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرحهای مسکن مهر به انجام

رساند:

الف - محدود کردن مجموع هزینه‌های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر مترمربع حداکثر یکصد هزار ریال.

ب - تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج.

ج - افزایش تراکم پایه حداقل به (۰/۱۸۰) و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها.

تبصره ۱- شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای مزبور و همچنین کاهش و تقسیط هزینه‌های آن توسط شهرداری انجام دهد.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام مهندسی حداکثر سی هزار تومان برای هر مترمربع باشد.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره‌برداری از واحدها با تقسیط دو ساله از متقاضی دریافت کنند. سازمانها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت.

تبصره ۴- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفند یک سوم هزینه نیرورسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمینها و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه‌های فوق به نسبت یک‌سوم از محل منابع استانی و یک‌سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می‌شود. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است سهم یک‌سوم ملی و استانداریها موظفند سهم یک‌سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش‌بینی نمایند.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از اخذ پایان کار واحدهای مزبور از شهرداری، همکاری لازم جهت صدور سند به نام اشخاص در قالب قرارداد اجاره به عمل آورد و نسبت به ترهین این اسناد نزد بانک مسکن اقدام نماید. بانک مسکن می‌تواند در صورت عدم همکاری متقاضی با وزارت مسکن و شهرسازی در صدور سند، رأساً نسبت به ترهین واحدهای مزبور اقدام نماید.

تبصره ۱- طبق بند (۲) تصویب‌نامه شماره ۸۷۲۱۴/ت/۳۱۶ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ کارگروه مسکن شهرداریها موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل

سفت کاری (سازه، کارهای زیربنایی تأسیسات و عایق‌های رطوبتی) و ساختمانها اقدام نمایند.

تبصره ۲- بانک مسکن موظف است با ارایه قرارداد واگذاری زمین و با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی استان به گروه‌های موضوع بند (۱) بلافاصله پرداخت تسهیلات آماده‌سازی را انجام دهد.

تبصره ۳- بانک مسکن موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه دستورالعمل پرداخت تسهیلات آماده‌سازی و ساخت به گروه‌های مذکور و نحوه ترهین زمین را تهیه و به شعب خود ابلاغ نماید.

تبصره ۴- در اجرای ماده (۴۱) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تسریع اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌گردد. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

۶- اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیرتعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (به جز شرط مربوط به مالکیت زمین) می‌باشند برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می‌گردند.

تبصره - تعداد افراد استفاده‌کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می‌گردد.

۷- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز نموده و واگذار می‌نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می‌باشند.

۸ - در کلیه قراردادهای منعقد در خصوص مسکن مهر این تصمیم‌نامه جز لاینفک قرارداد منظور خواهد شد.

آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی

و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۶۵/۱۰۰۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴ وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکصد و

سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل ۱- تعاریف و طبقه بندی طرحها، اختصارها و مراجع بررسی و تصویب

ماده ۱- انواع طرحها:

۱- طرح جامع سرزمین: این طرح در بند (۱) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است .

۲- طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرکهای جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل مدیریت سرزمین و امر خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربریهای مجاز زمینهای سراسر کشور .

۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویب نامه شماره ۷۰۹۷۱ . ت ۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاستها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگیهای طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

۴- طرح مجموعه شهری: این طرح براساس مصوبه شماره ۹۸۶۰ . ت ۱۵۳۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۵- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی: طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیتهای کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیطهای روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می‌شود. محدوده هر یک از این طرحها در طرح ناحیه‌ای مربوط تعیین می‌شود.

۶- طرح جامع شهر: در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است .

۷- طرح هادی شهر: این طرح طبق تعریف مندرج در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به

وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

۸- طرح تفصیلی: در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است و از جمله شامل طرحهای زیر می‌باشد.

۱-۸- طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها: طرحهایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یامسأله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۲-۸- طرح آماده سازی توسعه‌های جدید در شهرها: این طرحها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

۹- طرح هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

۱۰- طرحهای ویژه: عبارت از طرحهایی است برای بخشهایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تأثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت واجد ویژگی خاصی بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود.

عنوان و محدوده این طرحها همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

۱۱- طرح شهرهای جدید: عبارتست از طرحهایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب‌نامه شماره ۲۳۲۴۰. ت ۲۷۶ هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۱۲- طرح شهرکهای مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و

حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند (الف) ماده (۲) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می‌شود.

۱۳- طرح سایر شهرکها: طرحهایی که برای ایجاد شهرک غیر مسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

ماده ۲- مقررات شهرسازی و معماری: عبارتست از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعايه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و تصویب می‌رسد.

ماده ۳- مراجع مسؤل بررسی و تصویب طرحها:

۱- "شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" که از این پس در این آیین نامه به طور اختصار "شورای عالی" خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، کشاورزی، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهادسازندگی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رییس سازمان برنامه و بودجه، رییس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر، که به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ و تغییرات قانونی بعدی تأسیس شده است.

تبصره ۱- از رییس سازمان نظام مهندسی کشور و یا نماینده وی برای شرکت در جلسات شورای عالی (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در هنگام بررسی طرحهای توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در شورای عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسای سازمانهای مسکن و شهرسازی استانهای مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۳- در بررسی طرحهای جامع شهری از شهردار مربوط نیز برای شرکت در جلسه شورای عالی در معیت استاندار یا معاون عمرانی وی و همچنین از نماینده شورای شهر مربوط حسب درخواست یا ضرورت (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد تا شخصاً در جلسه شرکت نمایند. در صورت عدم امکان شرکت شهردار، معرفی نماینده، مجاز نخواهد بود.

۲- " دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران " که از این پس در این آیین نامه به طور

اختصار "دبیرخانه شورای عالی" خوانده خواهد شد، عبارتست از واحدی که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی که مسؤولیت دبیری شورای عالی را نیز عهده دار می باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی را انجام می دهد.

تبصره ۱- شرح وظایف تفصیلی، تشکیلات و تعداد پستهای سازمانی دبیرخانه های شورای عالی و شوراهای شهرسازی و معماری استانها بنا به پیشنهاد دبیر شورای عالی و تصویب شورای عالی به تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور خواهد رسید.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در تنظیم بودجه جاری سنواتی، اعتبار مورد نیاز دبیرخانه شورای عالی و دبیرخانه شورای استانها را ملحوظ و پیشنهاد نماید. سازمان برنامه و بودجه همکاری و اقدام لازم به عمل خواهد آورد.

۳- "کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" که در این آیین نامه "کمیته فنی شورای عالی" خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی تشکیل می شود. این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورای عالی معرفی و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته فنی منصوب می شوند.

در صورتی که تعداد نمایندگان معرفی شده توسط هر یک از دستگاهها برای عضویت در کمیته فنی بیش از یک نفر باشند، شرکت ثابت یک نفر از آنها در بررسی هر طرح ضروری خواهد بود.

دبیری و اداره جلسات کمیته فنی به عهده دبیرخانه شورای عالی است. دبیر کمیته فنی را دبیر شورای عالی منصوب می نماید. دبیر کمیته فنی در جلسات شورای عالی حضور خواهد داشت.

تبصره - در صورت نیاز و بنا به تشخیص دبیر شورای عالی و باتوجه به حجم کار کمیته فنی، کمیته فنی دیگری به ترتیب مذکور در این بند تشکیل خواهد شد.

۴- برای انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شورای عالی، دبیرخانه شورای عالی "گروه های تخصصی" لازم را در زمینه های مختلف از بین متخصصان مربوط تشکیل خواهد داد.

۵- "شورای شهرسازی و معماری استان که از این پس در این آیین نامه "شورای استان" نامیده می شود، به موجب تصویب نامه شماره ۳۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی، رییس سازمان برنامه و بودجه، مدیر کل حفاظت محیط زیست، رییس سازمان کشاورزی، مدیر کل

آنچه یک شهردار باید بداند

میراث فرهنگی، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب، رییس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل صنایع، مدیر کل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می‌شود.

این شورا در مورد اموری که شرح آن در بندهای آتی خواهد آمد، تصمیم‌گیری نموده و نتیجه را به شورای عالی گزارش خواهد نمود. معاون عمرانی استاندار در غیاب استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت .

تبصره ۱- بنابه تشخیص رییس شورای استان حسب مورد از رییس شورای اسلامی شهر و شهردار مربوط دعوت به عمل خواهد آمد تا بدون حق رأی در جلسات شرکت کنند.

تبصره ۲- از رییس سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات شورای استان (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

۶- "دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری استان" که از این پس در این آیین نامه " دبیرخانه شورای استان" نامیده می‌شود، بخشی از معاونت یا مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان است که به عنوان واحد استانی دبیرخانه شورای عالی، اداره امور بررسی و تصویب طرحها را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (که سمت دبیری شورا را به عهده دارد) خواهد بود. در غیاب وی، مدیر (یامعاون) شهرسازی و معماری سازمان مذکور عهده دار این مسئولیت خواهد بود.

تبصره - دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرحهای هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌ای شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرحها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷- "کمیته فنی شورای شهرسازی استان" که به اختصار "کمیته فنی استان" نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده استاندار از دفتر فنی استانداری است که در سطح کارشناسان مجرب به عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمانهای عضو به طور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراها، شورای اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوط نیز حسب مورد در کمیته فنی عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شورای استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فنی استان در جلسات شورای استان حضور خواهد داشت .

۸- " کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران"، که در این آیین نامه "

کمیسیون طرح تفصیلی " نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل میراث فرهنگی و رییس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارتخانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رییس شورای شهرستانی که طرح تفصیلی مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهری که طرح تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده دار تهیه طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون می‌باشد، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می‌شود.

تبصره ۱- از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیونهای ماده (۵) تهران و استانها (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و امور دبیرخانه آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیر کمیسیون را به عهده دارد، انجام می‌شود.

تبصره ۳- ترکیب " کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران " به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود. محل دبیرخانه کمیسیون فوق‌الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. تبصره ۴- تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوط عضو کمیسیون خواهد بود.

تبصره ۵- از مدیر عامل آب و فاضلاب استان و مدیر کل حفاظت محیط زیست استان و مدیر کل دفتر فنی استانداری مربوط برای شرکت در جلسات کمیسیون، بودن حق رأی دعوت به عمل خواهد آمد.

از سایر رؤسای سازمانهای ذیربط حسب مورد به تشخیص رییس کمیسیون یا کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

۹- "کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها " که به طور اختصار " کمیسیون ماده (۱۳) " نامیده می‌شود، عبارتست از کمیسیونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم‌مقام او خواهد بود، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، رییس سازمان کشاورزی استان، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رییس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیر کل راه و ترابری استان و رییس سازمان جهاد

آنچه یک شهردار باید بداند

سازندگی استان که به منظور بررسی واتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

به موجب این تصویبنامه، مدیر کل حفاظت محیط زیست و رییس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

در استان تهران به جای رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان، نماینده حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رییس دفتر مهندسی استان، نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره - در استانهایی که به موجب سایر قوانین شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

فصل دوم - نحوه بررسی و تصویب طرحها و مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۴- طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی شورای عالی، به تصویب شورای عالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرحها در کمیته فرعی شورای عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمانهای ذیربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۵- طرحهای ناحیه‌ای، مجموعه‌های شهری و طرحهای جامع شهری به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱- بررسی در شورای استان و گزارش تصمیمات اتخاذ شده به دبیرخانه شورای عالی؛

۲- بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای عالی؛

۳- ارایه گزارش بررسی طرح در شورای استان و نظریه کمیته فنی شورای عالی به شورای عالی برای تصویب نهایی.

تبصره ۱- طرحهای جامع شهرهای زیر دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین طرحهای ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از چهار صد هزار (۴۰۰.۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنای باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱- بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای عالی که

بنا به ضرورت و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

۲- بررسی و تصویب در شورای استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی؛

۳- رایه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی گیری و تصویب نهایی طرح.

تبصره ۲- برای تشخیص موارد موضوع تبصره (۱) این ماده، جمعیت آخرین سرشماری عمومی کشور ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۶- نحوه بررسی و تصویب طرحهای ویژه ای که ضرورت تهیه آنها در چارچوب وظایف قانونی به تصویب شورای عالی می رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

ماده ۷- طرحهای هادی شهری و همچنین طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی پس از بررسی در کمیته فنی استان به تصویب شورای استان خواهند رسید.

حضور نمایندگان وزارت کشور در بررسی و تصویب طرحهای هادی شهری و تغییرات آنها در کمیته های فنی و شورای استان الزامی است .

تبصره ۱- تغییرات بعدی طرحهای هادی شهری در کمیته فنی استان بررسی و تصویب خواهند شد. تغییرات مذکور در صورتی که در اساس طرحهای هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید. تعریف تغییرات اساسی طرحهای هادی شهری به طور مشترک توسط وزارتخانه های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲- طرحهای هادی روستایی طبق روش های مندرج در مقررات قانونی مربوط بررسی و تصویب می شوند.

ماده ۸- طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها پس از بررسی در "کمیته کار" به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیونهای طرح تفصیلی بررسی و تصویب می شوند.

طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرحهای جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رأی گیری و تصویب نهایی به شورای عالی رایه خواهند شد. مغایرت های اساسی طرحهای تفصیلی با طرح جامع شهر براساس مصوبات شورای عالی تعیین می شوند.

ماده ۹- " طرحهای بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتهای شهری " به عنوان قسمتی از طرحهای تفصیلی شهرها و " طرحهای آماده سازی " به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهرها و " طراحی های شهری " به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرحهای فوق الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی

آنچه یک شهردار باید بداند

شهری باشند بنابه تشخیص دبیر شورای عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در "گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافتهای شهری" مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

آن دسته از طرحهای فوق که با اساس طرح جامع شهر مغایرت داشته باشند، باید به ترتیب مندرج در ماده (۸) به تأیید نهایی شورای عالی برسند.

ماده ۱۰- "تصویب مکانیابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید" براساس طرحهای کالبدی ملی - منطقه‌ای و طرحهای جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای عالی می‌باشد. بررسی و تصویب طرحهای جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در "گروه تخصصی شهرهای جدید"، مانند بررسی و تصویب سایر طرحهای جامع و تفصیلی شهرهای خواهد بود.

تبصره - در کمیسیونهای ماده (۵) استانها، در هنگام بررسی طرحهای تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها، مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید مربوط به جای شهردار خواهد بود.

ماده ۱۱- "طرحهای شهرکهای مسکونی" به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱- بررسی و تصویب در شورای استان؛

۲- ارایه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی؛

۳- تغییرات اساسی بعدی شهرکهای موضوع این ماده بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

ماده ۱۲- طرحهای مربوط به مکانیابی و اصول کلی طراحی سایر شهرکها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرحهای ناحیه‌ای و منطقه‌ای تعیین و به تصویب شورای عالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورای عالی خواهند رسید. نقشه‌های اجرایی این شهرکها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرکهای صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذیربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

ماده ۱۳- مقررات شهرسازی و معماری پس از بررسی در گروه تخصصی ذیربط (شهرسازی یا معماری) به تصویب شورای عالی خواهند رسید.

شورای عالی مواردی را که لازم تشخیص دهد، برای تصویب هیأت وزیران و یا سایر مراجع قانونی پیشنهاد خواهد

نمود.

فصل سوم - نحوه تشکیل شورای استان و بررسی و تصویب طرحها در شورای مذکور و کمیته فنی آن

ماده ۱۴- وظایف شورای استان به شرح زیر تعیین می شود:

۱- بررسی و تصویب مقدماتی طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرحهای مذکور برای رأی‌گیری و تصویب نهایی در شورای عالی؛

۲- بررسی و اظهار نظر در مورد سایر طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای، و طرحهای مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورای عالی؛

۳- بررسی و تصویب " طرحهای هادی شهری " و " طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی " در سطح استان؛

(طرحهای ساماندهی سکونتگاههای روستایی نیز که در اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور تهیه می‌شود، به تصویب شورای استان می‌رسد. در جلسات بررسی این طرحها از رییس دستگاه تهیه کننده طرح نیز دعوت به عمل خواهد آمد)

۴- بررسی و تصویب مغایرتهای اساسی طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرحهای جامع مصوب و گزارش آن به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی؛

۵- بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم یا اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورای عالی یا دبیرخانه آن به عهده شورای استان محول می‌شود؛

۶- ایجاد هماهنگی لازم بین بخشهای مؤثر در اجرای طرحهای جامع شهرها و برنامه‌های مصوب توسعه و عمران ناحیه‌ای در طرحهای جامع مذکور و همچنین ارایه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چارچوب طرحهای مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها براساس گزارش و پیشنهاد دبیرخانه شورای استان؛

۷- بررسی و تصویب پیشنهادات کمیسیون ماده (۱۳) استان در خصوص انجام اصلاحات و تغییرات در طرحهای ناحیه‌ای و منطقه‌ای .

تبصره ۱- چنانچه تغییرات پیشنهادی با اهداف اصلی طرحهای مذکور مغایرت اساسی داشته باشد، موارد با ذکر دلایل توجیهی جهت تصویب نهایی به شورای عالی ارجاع خواهد شد.

تبصره ۲- دستورالعمل موارد مغایر با اساس طرحهای مذکور حداکثر ظرف سه (۳) ماه توسط دبیرخانه شورای

عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵- جلسات شورای شهر سازی استان براساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل پانزده (۱۵) روز قبل برگزار می‌گردد. خلاصه گزارش طرحها نیز حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای شهرسازی استان تحویل خواهد شد.

تبصره - محتوای خلاصه گزارش و نحوه تنظیم مصوبات طرح طبق نمونه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای عالی با کسب نظر اعضای شورای عالی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۶- جلسات شورای شهرسازی استان با شرکت حداقل شش (۶) عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با حضور رییس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با شش (۶) رأی موافق معتبر خواهد بود. صورتجلسات شورای استان باید به امضای اعضای اصلی برسد.

تبصره - حسب نیاز و بنا به تشخیص رییس شورای استان و با هماهنگی قبلی با دبیرخانه شورای استان، می‌توان از نمایندگان سایر دستگاهها و یا کارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهار نظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین ترتیب در جلسه شرکت می‌کنند، در رأگیری مشارکت نخواهند داشت.

ماده ۱۷- مدت بررسی و اظهار نظر نسبت به هر طرح در شورای استان حداکثر یک ماه پس از تحویل مدارک توسط دستگاه تهیه کننده طرح می‌باشد.

تبصره - در صورتی که شورای استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، مهلت انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. در این صورت مهلت تعیین شده به مدت بررسی اضافه می‌شود، ولی به هر حال بررسی طرح در استان جمعاً نباید از دو (۲) ماه تجاوز نماید. تغییرات مذکور به دبیرخانه شورای عالی گزارش خواهد شد.

چنانچه به عللی بررسی طرح در استان بیش از مدت پیش بینی شده در این ماده به طول انجامد، دلایل این تأخیر باید به دبیرخانه شورای عالی گزارش شود.

ماده ۱۸- دبیرخانه شورای استان، قبل از ارایه طرحها به شورای استان، نظر کمیته فنی شورای مذکور را اخذ و به شورای استان گزارش خواهد داد.

ماده ۱۹- نحوه تشکیل و اداره جلسات و جمع‌بندی و ارایه نظرات کمیته فنی شورای استان نیز مانند موارد مشابه در مورد کمیته فنی شورای عالی می‌باشد.

ماده ۲۰- به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین

تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهای شهرستان مربوط را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظر خواهیهای موضوع این بند ظرف مدت سه (۳) ماه از تصویب این آیین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری را هر سه ماه یک بار از طریق تهیه کنندگان طرحهای مذکور در شورای استان به آگاهی اعضا رسانده و هماهنگی لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرحهای مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجرای آنها، برنامه پیشرفت اجرایی کار را در مقاطع شش (۶) ماهه به شورای استان گزارش و برای رفع مشکلات اجرایی چاره جویی نموده و یک نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذشده را به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

تبصره - برای شرکت در جلسات شورای استان که به منظور استماع گزارش مربوط به پیشرفت مطالعات یا مشکلات اجرای طرحهای جامع شهری تشکیل می‌شود، از نماینده شورای شهر و شهردار مربوط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۲۲- بررسی و اظهار نظر نسبت به کاربری، تفکیک زمین و احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم (محدوده استحقاقی) شهرها به استثنای اراضی داخل محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرحهای جامع ناحیه‌ای مربوط به کمیسیون ماده (۱۳) استان محول می‌شود. دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از تکمیل مدارک و اخذ استعلامهای لازم، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح و اعلام نظر نماید.

ماده ۲۳- احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرحهای ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات مربوط ممنوع است.

در مواردی که طرح ناحیه‌ای تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسیهای کارشناسی از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازی استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای عالی و آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد.

آنچه یک شهردار باید بداند

کلیه وظایف کمیسیون ماده (۱۳) در ارتباط با بررسی و تصویب شهرکهای مسکونی و تغییرات بعدی آن به شورای استان محول می‌گردد.

تبصره - اراضی داخل شهرکها اعم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریمهای ویژه‌ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند، تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوط خواهند بود.

ماده ۲۴- کمیسیون ماده (۱۳) در مواردی که طرح ناحیه‌ای قابل اجرا نبوده یا اجرای آن ایجاد اشکال نماید و یا به هر دلیل اصلاح طرحهای مذکور را ضروری بداند، تغییرات مورد نظر را جهت بررسی و تصویب شورای استان به دبیرخانه شورای استان پیشنهاد می‌نماید.

ماده ۲۵- چنانچه در شورای استان اختلاف نظر در مورد برخی پیشنهادات طرح وجود داشته باشد، نظرات مختلف اعضا عیناً در متن صورتجلسه درج و جهت اتخاذ تصمیم نهایی به شورای عالی گزارش خواهد شد.

ماده ۲۶- اصلاحات مورد نظر شورای استان باید قبلاً در گزارشها و نقشه‌ها و ضوابط و مقررات طرحها اعمال شده و صورتجلسات بررسی طرحها در شورای استان بدون قید و شرط باشد.

اعمال اصلاحات موضوع این ماده باید در مورد آن دسته از مصوبات شورای استان که در شورای عالی مطرح خواهد شد، به طور کتبی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان گواهی شده و همراه مدارک مواد ۲۷ و ۲۸ به دبیرخانه شورای عالی ارسال شود.

تبصره - در مواردی که اصلاحات پیشنهادی استان با نظر کارشناسی تهیه کنندگان طرح مغایرت داشته باشد، موضوع به صورت جداگانه همراه با مدارک مربوط به دبیرخانه شورای عالی ارایه خواهد شد.

ماده ۲۷- در صورتجلسات شورای استان که پس از بررسی و اظهار نظر نسبت به طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای و یا قسمتهایی از آنها تنظیم می‌شود باید:

- ۱- کلیه نقشه‌ها و جدولها و اوراق و گزارشهایی که استناد به آنها در موقع اجرا لازم می‌آید، تصریح شده باشد.
- ۲- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبه به امضای حداقل شش (۶) نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.
- ۳- صورتجلسات و نقشه‌ها و جدولهای فوق به مهر و امضای دبیرخانه شورا رسیده و نتیجه بررسی طرح در دفترهای ویژه ثبت شود.

ماده ۲۸- بعد از بررسی و تصویب هر طرح جامع در شورای استان و کامل شدن صورتجلسات لازم مبنی بر تأیید طرح یا اظهار نظر درباره آنها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورتجلسات مربوط و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوط که به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد، حداکثر ظرف بیست (۲۰) روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای عالی ارسال خواهد شد. نقشه‌ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد، در مورد طرحهای جامع شهری عبارتند از :

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- سه سند طرح جامع شهر شامل :

۱-۲- نقشه کاربریهای مصوب؛

۲-۲- محدوده‌های طرح؛

۳-۲- ضوابط و مقررات اجرایی طرح .

نقشه‌ها و مدارک طرح جامع ناحیه‌ای که باید به تأیید دبیرخانه شورای استان برسد عبارتند از :

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل :

۱-۲- نقشه منطقه بندی و نقشه کاربری اراضی؛

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی ؛

۳-۲- سطح بندی خدماتی و مراکز جمعیتی ؛

۴-۲- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات .

ماده ۲۹- یک نسخه از صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق به عنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شورای استان نگهداری خواهد شد. از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، اوراق و گزارشها و نقشه‌هایی که ترتیب فوق الذکر در مورد آنها اعمال نشده باشد، برای طرح‌مراحل بعدی پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰- آن دسته از مصوبات و تصمیمات شورای استان که نیاز به تصویب نهایی در شورای عالی نداشته باشد، بلافاصله توسط دبیر شورا به مراجع مربوط اعلام و رونوشت آن برای اعضای شورا ارسال خواهد شد و مدارک طرح متعاقباً پس از حداکثر دو (۲) ماه با امضای رییس شورای استان به ادارات و سازمانهای مسؤول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم - نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه‌های تخصصی شورای عالی و بررسی و تصویب در آنها

ماده ۳۱- کمیته فنی شورای عالی :

۱- جلسات کمیته فنی شورای عالی با حضور حداقل شش (۶) نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.

۲- تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هر یک از طرحها به تشخیص دبیرخانه شورای عالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شورای استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورای عالی ارایه خواهد شد تا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.

۳- برنامه کار کمیته فنی شورای عالی متناسب با تعداد طرحهای آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار (۴) جلسه متوالی یا هشت (۸) جلسه متناوب در جلسات پیش بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد. در صورت تکرار غیبت غیر موجه، از دستگاههای مربوط درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.

۴- دبیرخانه شورای عالی موظف است مدارک لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل یک هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.

۵- اعضای کمیته فنی شورای عالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی حداکثر دو (۲) نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست حضور مربوط و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت .

۶- در هر یک از جلسات کمیته فنی، نتیجه بررسیهای آن جلسه براساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوط در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به امضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورای عالی ارایه خواهد گردید.

فرم صورتجلسه موضوع این بند توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورای عالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۲- گروه‌های تخصصی موضوع بند (۴) ماده (۳):

۱- هر یک از گروه‌های تخصصی موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.

۲- انجام امور دبیرخانه‌ای گروه‌های فوق الذکر به عهده دبیرخانه شورای عالی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورای عالی تعیین می‌کند.

۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف به علاوه یک اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع‌بندی نظرات و زمانبندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورای عالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوط ابلاغ خواهد گردید.

۴- دبیرخانه شورای عالی پس از اعلام نظر گروه‌ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور کار شورای عالی قرار خواهد داد.

۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق الذکر، ظرف سه (۳) ماه از تشکیل هر یک از آنها، توسط دبیرخانه شورای عالی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه‌های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳- حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه‌های تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوط از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا به طور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورای عالی پیش بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

فصل پنجم - نحوه تشکیل جلسات شورای عالی و چگونگی بررسی و تصویب طرح‌ها در آن

ماده ۳۴- جلسات شورای عالی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورای عالی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یک بار تشکیل خواهد شد.

تبصره - تقویم زمانی تشکیل جلسات در اولین جلسه تشکیل شده در اول هر فصل از سال به اعضای شورای عالی داده خواهد شد و دعوتنامه‌های مربوط که حاوی دستور جلسات شورای عالی است، حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشکیل هر جلسه به همراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضا ارسال خواهد شد.

ماده ۳۵- در صورتی که امکان حضور وزیر مربوط یا رؤسای سازمانهای عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبقه تبصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذیربط خود را جهت شرکت در جلسات شورای عالی به طور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود. معاون مربوط موظف است شخصاً در

جلسات شورای عالی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذیربط همراه ایشان در جلسه شورای عالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوط صرفاً از طریق معاون مربوط پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۳۶- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و مصوبات آن با حداقل شش (۶) رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۳۷- در صورتی که هر یک از معاونان وزیر عضو بدون عذر موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رییس شورای عالی به وزیر مربوط اعلام و شرکت فعال و منظم نماینده مذکور در جلسات از ایشان درخواست خواهد شد.

ماده ۳۸- برای بررسی و تصویب نهایی طرحهای کالبدی منطقه‌ای، طرحهای ناحیه‌ای، طرحهای مجموعه‌های شهری و طرحهای جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورای عالی به همراه چکیده مطالعات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورای عالی احاله شده است، به شورای عالی گزارش شده و رأی‌گیری به عمل خواهد آمد و در صورت کسب شش (۶) رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

تبصره ۱- طرحهای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و مغایرتهای اساسی طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آنها موضوع ماده (۸) این آیین نامه بدون طرح در کمیته فنی شورای عالی صرفاً با ارایه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی‌گیری قرار خواهد گرفت .

تبصره ۲- نحوه ارایه گزارش طرحهای موضوع این ماده توسط دستگاه تهیه کننده طرح و سایرین به شورای عالی و همچنین نمونه چکیده مطالعات، توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۹- در مواردی که شورای عالی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بداند، موضوعات مورد نظر به صورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود.

دبیرخانه شورای عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورای عالی می‌باشد. در مواردی که شورای

عالی طرح مجدد آن را در صورت جلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورای عالی مطرح خواهد شد.

ماده ۴۰- چنانچه اکثریت آرای لازم برای تصویب نهایی طرح حاصل نشود، طرح مذکور یا آن بخش از مطالعات طرح که مورد تصویب قرار نگرفته است، همراه با دلایل مخالفت که توسط اعضای مخالف در جلسه مربوط اعلام و در صورت جلسه درج خواهد شد، برای بررسی بیشتر و تجدید نظرهای لازم و قرار گرفتن مجدد در دستور کار شورای عالی به دبیرخانه شورای عالی برگشت داده خواهد شد.

ماده ۴۱- در مواردی که موضوع مطرح شده در شورای عالی به تصویب نرسد (به جز طرحهای ماده فوق) و موضوعاً رد شود، طرح مجدد موضوع در شورای عالی موکول به پیشنهاد کتبی و ارایه دلایل توجیهی لازم توسط یکی از دستگاههای عضو و قبول شورای عالی خواهد بود.

ماده ۴۲- در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تصمیمات شورای عالی و مراتب تصویب طرح بلافاصله توسط دبیر شورای عالی به مراجع مربوط اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای شورای عالی و همچنین جهت درج در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران ارسال خواهد شد. متعاقباً مدارک طرح پس از حداکثر دو (۲) ماه با امضای رییس شورای عالی حسب مورد به وزارتخانهها و سازمانهای مسئول ابلاغ خواهد شد.

ابلاغ طرحهای جامع شهری از طریق استاندار و رییس شورای شهرسازی استان به شهرداریهای مربوط (به استثنای شهرداری تهران) صورت خواهد گرفت.

تصمیمات و مصوبات شورای عالی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرتهای اساسی طرحهای جامع با رعایت این بند توسط دبیر شورای عالی ابلاغ خواهد شد.

در صورت لزوم، راهنماییهای لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورای عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعملهای لازم صادر خواهد گردید. در صورتی که شهرداریها و سازمانهای ذیربط ابهامی در کیفیت اجرای این طرحها و مصوبات داشته باشند، مراتب به استناد تبصره ماده (۷) قانون تأسیس شورای عالی به منظور تعیین تکلیف و رفع ابهام در شورای عالی مطرح خواهد شد.

مصوبات شورای عالی از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا خواهد بود.

فصل ششم - نحوه تشکیل کمیسیون طرحهای تفصیلی و گردش کار بررسی و تصویب طرحها

ماده ۴۳- جلسات کمیسیونهای طرح تفصیلی با حضور رییس، دبیر و دو (۲) نفر دیگر از اعضا رسمیت خواهد

یافت و تصمیمات و مصوبات آن با چهار(۴) رأی موافق منوط اعتبار خواهد بود.

تبصره ۱- در صورت عدم حضور استاندار، معاون عمرانی استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت .
تبصره ۲- جلسات کمیسیون طرحهای تفصیلی طبق نظر استاندار در استانداری و یا در سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می شود.

ماده ۴۴- طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آنها که حوزه عمل آنها صرفاً در داخل محدوده طرح جامع مصوب شهر می باشد، باید طوری تهیه و تصویب شوند که با اهداف اصلی و عمده و اساس ضوابط مقرر در طرح جامع تناقضی نداشته باشند و در صورتی که مفاد طرحهای مذکور با اهداف و رهنمودهای عمده طرح جامع که در مصوبات شورای عالی تعیین شده است، تناقض داشته باشد پس از تصویب شورای استان و تأیید شورای عالی اعتبار خواهد داشت .

ماده ۴۵- دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی و شورای استان موظف است یک نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت در شورای استان مطرح نموده و صورتجلسه مربوط را حداکثر ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ تصویب به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

دبیرخانه شورای عالی موظف است ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق الذکر نظر خود را در صورت عدم مغایرت اساسی مصوبات مذکور با طرح جامع شهر به دبیرخانه مذکور اعلام و در صورت تشخیص مغایر بودن مصوبات مذکور با اساس طرح جامع شهر، آن را خارج از نوبت نسبت به سایر طرحها در دستور کار شورای عالی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می شوند قبل از تصویب شورای استان و تأیید نهایی شورای عالی مجاز نخواهد بود.

ماده ۴۶- دبیرخانه کمیسیون طرحهای تفصیلی موظف است قبل از بررسی طرحهای تفصیلی و تغییرات آن در کمیسیون، علاوه بر انجام بررسیهای کارشناسی و تخصصی از طریق " کمیته کار " به عضویت نمایندگان دستگاههای عضو کمیسیون و دو (۲) نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون، نظر تهیه کنندگان طرح را نیز در مورد پیشنهاد تغییرات طرحهای مذکور به طور کتبی اخذ و به جلسه ارایه نماید.

ماده ۴۷- پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی باشد و همراه با گزارش کارشناسی دبیرخانه کمیسیون که حاوی مشکلات موجود در اجرای طرح اصلی و راه حل جایگزین خواهد بود، توسط دبیر کمیسیون و پس از طرح در کمیته کار جهت بررسی و تصویب به کمیسیون ارایه شود.

ماده ۴۸- در صورت تصویب تغییرات پیشنهادی، نقشه جدید تفصیلی عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه اصلی توسط دبیرخانه کمیسیون تهیه و جایگزین نقشه قبلی شده و یک نسخه از آن برای اجرا به شهرداری ارسال خواهد شد.

ماده ۴۹- در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسیها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح؛

۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، چنانچه تغییر مربوط به کاربریهای عمومی باشد؛

۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص؛

۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیر بنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود.

ماده ۵۰- تغییر در نقشه‌های طرحهای تفصیلی خارج از بررسیهای کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی به ویژه در مورد زمینهایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت شده است یا برای آن براساس طرح تفصیلی پروانه ساختمانی صادر گردیده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن احداث بنا شده باشد، به هیچ وجه مجاز نیست.

ماده ۵۱- تصمیمات کمیسیون ماده (۵) به جز مواردی که به موجب ماده (۴۵) مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوط اعلام شده و رونوشت آن برای اعضا ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوط متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه با امضای رییس کمیسیون به سازمانها و ارگان‌های مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تبصره - کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار نفر (۴) از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

ماده ۵۲- دستورالعمل نحوه رایه طرحهای توسعه و عمران موضوع این آیین نامه در مراجع بررسی و تصویب طرحهای مذکور و همچنین کلیه فرمهای کنترلی لازم در اجرای این آیین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و به مورد اجرا گذارده خواهد شد.

ماده ۵۳- هیأت وزیران در اجرای اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی انجام هر گونه اصلاحیه در این آیین

آنچه یک شهردار باید بداند

نامه و همچنین بررسی و تصویب سایر ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه را که باید به تصویب هیأت وزیران برسد، به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران واگذار می‌نماید.

در اجرای این ماده هرگونه پیشنهاد به طور مشترک توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و جهت تصویب به شورای عالی ارائه خواهد شد.

ماده ۵۴- آیین‌نامه نحوه تهیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف شش (۶) ماه به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵- کلیه روش‌ها و مقررات و آیین‌نامه‌های مغایر با مفاد این آیین‌نامه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه ملغی است.

دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون حفظ کاربری

اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی

اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد:

برداشت یا افزایش شن و ماسه

ایجاد بنا و تاسیسات

خاکبرداری و خاکریزی

گودبرداری

احداث کوره‌های آجر و گچ‌پزی

پی‌کنی

دیوارکشی اراضی

دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی

ایجاد سکونتگاههای موقت

استقرار کانکس و آلاچیق

احداث جاده و راه

دفن زباله‌های واحدهای صنعتی

رها کردن پساب‌های واحدهای صنعتی، فاضلاب‌های شهری، ضایعات کارخانجات

لوله‌گذاری

عبور شبکه‌های برق

انتقال و تغییر حقایب اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیت‌های غیرکشاورزی

سوزاندن، قطع و ریشه‌کنی و خشک کردن باغات به هر طریق

مخلوط‌ریزی و شن‌ریزی

احداث راه آهن و فرودگاه

احداث پارک و فضای سبز

پیست‌های ورزشی

استخرهای ذخیره آب غیرکشاورزی

احداث پارکینگ مسقف و غیرمسقف

محوطه‌سازی (شامل سنگفرش و آسفالت‌کاری، جدول‌گذاری، سنگ‌ریزی و موارد مشابه)

صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح‌های موضوع تبصره ۴ فوق‌الذکر

صنایع دستی

طرح‌های خدمات عمومی

طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی)

تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد

کشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و بر اساس آن عمل نماید.

۲- تغییر هریک از فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط

تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد.

تبصره: تغییر فعالیتها و طرح‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به سایر طرح‌های مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی می‌باشد.

سیاستها و خط مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۷۵/۱۰/۲۶

شماره: ۱۲۳۰۳۸ ت ۱۵۵۱۱ هـ تاریخ: ۱۳۷۵/۱۱/۱

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۲۶ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۷۸۶۸ مورخ ۱۳۷۴/۶/۷ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و چهارم و یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و جز "ج" بند (۳) ماده (۳) و ماده (۸) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - سیاستها و خط مشیهای سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ - اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول مقررات این تصویب‌نامه که در امور مربوط به توسعه و عمران زمین‌های شهری، مدیریت تولید، عرضه، تأمین و تقاضای مسکن فعالیت می‌نمایند، عبارتند از:

الف - شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیر دولتی و شرکتهای وابسته به آنها،

ب - شرکتهای تعاونی تولید مسکن موضوع تبصره (۱) ماده (۸) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰،

پ - شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن موضوع ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰،

ت - شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن و توسعه شهری،

ث - شرکتهای و مؤسساتی که مطابق قانون تجارت تأسیس شده یا بشوند و وضعیت خود را با مقررات موضوع فصل دوم این تصویب‌نامه تطبیق دهند همچنین سایر اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیر دولتی در موارد

مذکور در این ماده فعالیت نموده یا بنمایند.

فصل دوم - سازماندهی مدیریت تولید و عرضه مسکن

ماده ۲ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۱) این تصویب نامه مکلفند قبل از آغاز فعالیت، نسبت به دریافت پروانه اشتغال اقدام نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است اقدام های لازم را برای تشخیص صلاحیت و تعیین رتبه و صدور پروانه اشتغال اشخاص موضوع این تصویب نامه فراهم نماید.

کلیه مقام های دولتی و دستگاه های اجرایی موظفند در چهارچوب وظایف و اختیارات خود همکاری لازم را برای تحقق این امر انجام دهند و ضمانت های اجرایی لازم را ایجاد نمایند.

کلیه مقام های دولتی و دستگاه های اجرایی موظفند در چهارچوب وظایف و اختیارات خود همکاری لازم را برای تحقق این امر انجام دهند و ضمانت های اجرایی لازم را ایجاد نمایند.

تبصره ۱ - تعاونی های پس انداز و تأمین مسکن که هدف و فعالیت آنها منحصر به تأمین مسکن اعضاست، مشمول تکلیف دریافت پروانه اشتغال موضوع این ماده نیستند.

تبصره ۲ - اشخاصی که اقدام به ساخت مسکن برای خود می نمایند، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی مشمول تکلیف دریافت پروانه موضوع این ماده نیستند.

ماده ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی در جهت تحقق اهداف زیر در مجامع و واحدها و افراد صنفی و به استناد ماده (۲۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه نظام صنفی مجامع و واحدها و افراد صنفی مشمول ماده (۱) این تصویب نامه را تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه خواهد داد:

- الف - برنامه ریزی به منظور رشد و اعتلای حرفه های سرمایه گذاری و تولید مسکن و مشاغل مرتبط با آن،
- ب - همکاری، مذاکره و مشاوره با مراجع ملی - محلی، در امور برنامه ریزی، مدیریت و اجرای طرح های مسکن و شهرسازی، اصلاح قوانین و مقررات دست و پاگیر و تدوین مقررات تسهیل کننده،
- پ - ترویج سیاست های ملی در بخش مسکن و شهرسازی،
- ت - ترویج اصول صحیح مهندسی و معماری و همکاری در زمینه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان و استانداردها و معیارها،

ث - ارتقای دانش فنی و کیفیت کار اعضا از طریق ایجاد پایگاه های علمی، فنی، آموزش و انتشارات،

ج - دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه ای و حقوق افراد و واحدهای صنفی و همچنین دفاع از حقوق متقابل

جامعه به عنوان مصرف‌کنندگان محصولات، تولیدات و خدمات اعضا،

چ - ایجاد روابط صحیح بین افراد و واحدهای صنفی و طرف‌های قرارداد آنها و کمک به مراجع مسئول در بخش مسکن و شهرسازی در زمینه ارجاع مناسب کارها به صاحبان صلاحیت و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت در امور فنی،

ح - همکاری با مراجع ملی و محلی در هنگام بروز سوانح و بلایای طبیعی،

خ - تلاش در جهت مشارکت و تشویق به سرمایه‌گذاری اشخاص و مؤسسات داخلی و خارجی در طرح‌های مسکن و توسعه شهری و مستحدثات و آماده‌سازی اراضی،

د - جلب سیاستهای حمایتی دولت به سوی تشکلهای معتبر سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش مسکن و توسعه شهری،

ذ - ارتقای اعتبار فنی، اجرایی، اجتماعی و مالی اعضا مانند تأسیس شرکت تضمین خدمات صنفی و مشارکت در تأسیس صندوق تضمین سرمایه‌گذاران مسکن،

ر - جلب مشارکت واحدها و افراد صنفی در جهت تأمین منابع مالی بخش مسکن و توسعه شهری و تشویق به تأسیس شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن، انتشار اوراق مشارکت و سایر اقدامات قانون در جهت تجهیز منابع مالی.

ماده ۴ - دولت از طریق وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی و وزارت بازرگانی، به روش‌های زیر از فعالیت سازندگان دارای پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویب‌نامه حمایت می‌نماید:

الف - اولویت در واگذاری زمین شهری و پروژه‌هایی که سازمان ملی زمین و مسکن با مشارکت بخش خصوصی اجرا می‌نماید،

ب - تخصیص سهمیه‌های متناسب با حجم فعالیت، در تأمین مواد و مصالح دارای نظام کنترلی توزیع،

پ - تخصیص بخشی از مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن به سازندگان مسکن و شهرک‌های مسکونی،

ت - کمک به صدور خدمات فنی و مهندسی.

ماده ۵ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای ارائه کمک‌های فنی به سازندگان مشمول این تصویب‌نامه در زمینه‌های زیر اقدامهای لازم را به عمل آورد.

الف - انجام تحقیق و مطالعه به منظور تدوین ضوابط و آیین‌نامه‌های علمی و فنی و اجرایی و انتشار نتایج به

دست آمده به روش‌های مقتضی،

- ب - تشکیل کنفرانس، سمینار و دوره‌های آموزشی برای مدیران و نیروهای شاغل در تشکلهای سازندگان مسکن،
- پ - وضع ضوابط و مقررات برای اجزای ساختمان و اندازه‌های پایه مواد و مصالح و ملزومات مورد استفاده در صنعت مسکن و ساختمان و ایجاد امکان تولید و مصرف انبوه آنها در جهت ضایعات و قیمت تمام شده،
- ت - تأسیس مرکز اطلاعات ساختمان و مسکن، مشتمل بر اطلاعات و داده‌های به هنگام بازار مسکن کشور.
- ماده ۶ - وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن و ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر مقررات مربوط از راه‌های زیر بر فعالیت سازندگان مسکن نظارت نماید:
- الف - بازرسی کارهای در دست اجرا، به منظور حصول اطمینان از انطباق سطح فعالیت سازندگان با رتبه و حد مجاز فعالیت مقید در پروانه‌های اشتغال،
- ب - تنظیم فرم‌های گزارش و اطلاع‌گیری از فعالیت اشخاص موضوع این تصویب‌نامه.
- تبصره ۱ - در صورتی که سازنده براساس نظارت‌های به عمل آمده از مقررات و استانداردهای وضع شده موجود، تخلف کند و از اهداف موضوع فعالیت اصلی عدول نماید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر مقررات مربوط، تدابیر متناسب را برای برخورد با وی، اتخاذ نماید. در اجرای این تبصره کلیه مراجع ذیربط از جمله نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف به همکاری می‌باشند،
- تبصره ۲ - تهیه، اجرا و نظارت بر طرح‌های عمرانی منظور در بودجه عمومی، تابع مقررات قانون برنامه و بودجه و ضوابط مبتنی بر آن خواهد بود.
- ماده ۷ - شهرداری‌ها موظفند پس از ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور، در شهرهایی که اتحادی صنفی سازندگان مسکن در آنها تشکیل می‌شود، پروانه ساختمان مجموعه‌های بیش از ده (۱۰) واحد مسکونی را برای متقاضیانی صادر نمایند که یا خود دارای پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویب‌نامه باشند یا قرارداد مدیریت تولید با یکی از سازندگان دارای پروانه فعالیت، منعقد نموده باشند،
- مشخصات کمی، فنی و اجرایی پروژه‌ها باید با رتبه سازنده یا مدیر تولید متناسب باشد.
- فصل سوم - شرایط حمایت از فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن
- ماده ۸ - شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن و توسعه شهری که واجد شرایط موضوع مواد (۹) تا (۱۶) این تصویب‌نامه باشند از حمایت‌های موضوع ماده (۱۹) این تصویب‌نامه برخوردار خواهند شد.

ماده ۹ - میزان مالکیت بخش غیر خصوصی نباید حداکثر از چهل و نه درصد (۴۹٪) تجاوز کند.

ماده ۱۰ - شخصی حقوقی تا بیست درصد (۲۰٪) و شخص حقیقی به تنهایی بیش از ده درصد (۱۰٪) و در مجموع با خانواده درجه یک یا اشخاص حقیقی عضو هیأت مدیره یا اجرایی اشخاص حقوقی نباید بیش از بیست درصد (۲۰٪) سهام شرکت را در اختیار داشته باشد.

ماده ۱۱ - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منابع مالی خود را به شرح زیر تأمین می‌نماید:

الف - انتشار و فروش سهام،

ب - پیش فروش سهم واحدهای مسکونی از طرح‌های مورد مشارکت،

پ - سود انباشته،

ت - انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن با رعایت مقررات مربوط،

ث - فروش دارایی‌های مازاد بر نیاز شرکت.

تبصره - کل بدهی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نباید در هیچ حال از شصت و پنج درصد (۶۵٪) کل دارایی‌های

آن تجاوز کند.

ماده ۱۲ - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در دارایی‌های خود حد نصابهای زیر را رعایت می‌نماید:

الف - دارایی‌های جاری و ثابت عملیاتی برای اداره امور خود در حد متعارف که بیش از پانزده درصد (۱۵٪) کل دارایی‌های شرکت نباشد،

ب - زمین و مستغلات حداکثر تا سی درصد (۳۰٪) کل دارایی‌ها،

پ - حداقل بیست درصد (۲۰٪) از دارایی‌های شرکت از اوراق بهادار مربوط به شرکت‌های مالی و سرمایه‌گذاری و تولیدکننده ماشین‌آلات و ابزار و تأسیسات و مصالح ساختمانی، شرکت‌های سازنده و عمران‌کننده، مشاور و پیمانکاری و به طور کلی شرکتها و مؤسساتی که در بخش مسکن و توسعه شهری فعالیت می‌نمایند، تشکیل شده باشد.

ت - مانده دارایی‌ها صرف مشارکت در طرح‌های مسکن‌سازی و توسعه شهری شود.

ماده ۱۳ - شرکت سرمایه‌گذاری نباید به طور مستقیم نسبت به ساخت و ساز مسکن و ساختمان اقدام نموده و عهده‌دار مدیریت پروژه باشد.

ماده ۱۴ - شرکت سرمایه‌گذاری نباید بیشتر از ده درصد (۱۰٪) سهام یک شرکت سهامی عام و بیش از سی و

پنج درصد (۳۵٪) سهام یک شرکت سهامی خاص را دارا باشد.

ماده ۱۵ - شرکت سرمایه‌گذاری نباید حداکثر بیش از بیست درصد (۲۰٪) کل دارایی‌های خود را به خرید دارایی خاص یا مشارکت در پروژه‌های خاص اختصاص دهد.

در مورد شهرک‌سازی و بافت‌های درون‌شهری، رعایت حد نصاب یاد شده ضرورت ندارد، مشروط بر آن که سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مختلف مربوط به آن طرح‌ها صورت گیرد.

تبصره - از تاریخ تأسیس، شرکت سرمایه‌گذاری دو سال فرصت خواهد داشت که به حد نصاب موضوع این ماده دست یابد.

ماده ۱۶ - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن برای استفاده از تسهیلات این تصویب‌نامه مکلف است قبل از تأسیس و فعالیت در این زمینه اساسنامه و هرگونه تغییرات بعدی آن را به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی برساند. در غیر این صورت تسهیلات مقرر در این تصویب‌نامه به شرکت مذکور تعلق نخواهد گرفت.

تبصره - شرکت‌های سرمایه‌گذاری بخش مسکن که قبلاً تأسیس شده‌اند و بانکهایی که قبلاً اقدام به تأسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نموده‌اند، برای بهره‌مند شدن و استفاده از امکانات و تسهیلات موضوع این تصویب‌نامه و تطبیق وضع خود با این مقررات، ظرف یک سال از تاریخ تصویب این تصویب‌نامه فرصت دارند اقدامات لازم را به عمل آورند.

ماده ۱۷ - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن می‌تواند سهام شرکت‌های دیگر را جهت پذیره‌نویسی به عامه مردم یا سرمایه‌گذاران خاص عرضه کند و با رعایت ماده (۱۴) این تصویب‌نامه سهام باقیمانده را خریداری کند.

ماده ۱۸ - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن می‌تواند با رعایت مفاد مواد (۱۳) و (۱۴) این تصویب‌نامه در جهت پیشبرد هدفها و فعالیتهای خود در بخش مسکن، در تأسیس شرکت‌های فرعی یا مؤسسات مالی و اعتباری با رعایت مقررات مربوط مشارکت داشته باشد.

ماده ۱۹ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به روش‌های زیر از فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری حمایت کند:

الف - اولویت در اختصاص زمین،

ب - اولویت در استفاده از یارانه تسهیلات اعتباری بخش مسکن،

پ - اولویت در استفاده از کمک‌های مستقیم دولت به بخش مسکن و توسعه شهری،

ت - اولویت در خرید سهام شرکتهای دولتی به طور کلی و بخش عمومی در رشته ساختمان و مصالح ساختمانی که به بخش خصوصی واگذار می‌شود و تسهیل در شرایط خرید، با رعایت قوانین و مقررات،

ث - اولویت در استفاده از تسهیلات بانکها در بخش مسکن،

ج - ایجاد تسهیلات در اخذ تضمین‌های لازم از بانکها و سایر مراجع ذیربط جهت فروش یا انتشار اوراق مشارکت،

چ - اولویت در خرید یا بهره‌برداری از واحدهای ساخته شده توسط بخش عمومی که به بخش خصوصی واگذار می‌شود،

ح - اولویت در مشارکت با شرکتهای وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن به منظور ساخت و ساز و انجام پروژه‌های انبوه‌سازی و انتشار اوراق مشارکت،

خ - مساعدت در پذیرش در بورس اوراق بهادار تهران بدون رعایت دوره انتظار اولیه،

د - استفاده از کلیه مزایای دیگر مقرر در مقررات و آیین‌نامه‌های مربوط به حمایت از سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش مسکن و توسعه شهری.

فصل چهارم - شرایط حمایت از شرکتهای تعاونی تولید مسکن و شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن.

ماده ۲۰ - شرکتهای تعاونی تولید مسکن که طبق مفاد ماده (۲۶) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تبصره (۱) ماده (۸) قانون مزبور تأسیس شده یا بشوند، به شرط دریافت پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویب‌نامه، مشمول حمایت‌های زیر خواهند بود:

الف - برخوردارى از کلیه حمایت‌های موضوع ماده (۴) این تصویب‌نامه و تبصره آن و نیز کمک‌های فنی و موضوع ماده (۵) این تصویب‌نامه،

ب - اولویت در استفاده از منابع صندوق پس‌انداز مسکن و منابع شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن و منابع حاصل از انتشار اوراق مشارکت در ساخت و تکمیل پروژه، طبق مقررات مربوط،

پ - استفاده از تسهیلات ماده (۱۸) قانون بخش تعاون اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های آن،

ت - استفاده از تسهیلات مالی موضوع ماده (۲۴) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های آن،

ث - اولویت در معاملات شرکتهای و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت در اجرای ماده (۲۸) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران.

تبصره - شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن و سایر تعاونی‌های تولیدکننده مسکن اجتماعی تحت حمایت خواهند بود، لکن اولویت با تعاونی‌هایی است که برای تولید مسکن با شرکتهای تعاونی تولید قرارداد منعقد نمایند.

ماده ۲۱ - چگونگی نظارت بر فعالیت شرکتهای تعاونی تولید مسکن، تابع مفاد ماده (۶) این تصویب‌نامه است.

ماده ۲۲ - شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و به منظور دنبال نمودن اهداف زیر تشکیل شده باشند از حمایت‌های موضوع این تصویب‌نامه برخوردار خواهند بود

الف - ارائه خدمات مشاوره‌ای و اطلاعات به روز بازار مسکن و کمک به اعضا برای انتخاب الگوی مسکن با توجه به وضعیت اشتغال و درآمد و توان مالی و تعداد افراد خانوار آنها،

ب - هدایت و راهنمایی اعضا برای افتتاح حساب پس‌انداز و کمک به آنها برای تنظیم برنامه مالی مسکن مناسب و دستیابی به آن در مدت مناسب،

پ - عرضه مسکن اجاره‌ای (اجتماعی) به اعضای خود در مرحله پیش خرید واحد مسکونی منطبق با الگوی مصرف مسکن، به منظور اسکان موقت تا زمان تکمیل و تحویل واحد مسکونی مزبور،

ت - عدم دخالت مستقیم در احداث مسکن.

ماده ۲۳ - شرکتهای تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن که به منظور دستیابی به اهداف موضوع بندهای (الف)، (ب) و (پ) ماده (۲۲) این تصویب‌نامه تأسیس شوند و مفاد بند (ت) ماده مذکور را رعایت نمایند از حمایت‌های زیر برخوردار خواهند شد

الف - تأمین سرمایه اولیه یا افزایش سرمایه توسط وزارتخانه‌ها، سازمانها، شرکتهای دولتی و وابسته به دولت و تحت پوشش دولت، بانکها، شهرداری‌ها، نباید مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی و سایر نهادهای عمومی، از طریق اعطای وام بودن بهره، یا راه‌های دیگر از قبیل مشارکت، مضاره، اجاره، اجاره به شرط تملیک، بیع شرط، فروش اقساطی، صلح حقوق در اجرای ماده (۱۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره آن،

ب - فروش اقساطی مسکن اجتماعی موضوع قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن، به منظور تأمین مسکن اجاره‌ای اعضا،

پ - اولویت در واگذاری سهام‌الشرکه سازنده دولتی و وابسته به دولت،

ث - اولویت در استفاده از تسهیلات ویژه کارکنان دولت در خصوص اعضای واجد شرایط.

آنچه یک شهردار باید بداند

ماده ۲۴ - وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس ماده (۶) این تصویب‌نامه، همچنین از راه‌های زیر و طبق دستورالعملی که به همین منور صادر می‌نماید، بر فعالیت شرکت‌های پس‌انداز و تأمین مسکن نظارت نماید:

الف - دریافت یک نسخه از فرم تقاضا و الگوی مسکن مورد انتخاب اعضای شرکت به منظور برآورد تقاضا و برنامه‌ریزی لازم،

ب - بررسی آخرین وضعیت حساب پس‌انداز و توان مالی اعضای خواهان و متقاضی سکونت در مسکن اجاره‌ای (اجتماع)،

پ - مطالبه پروانه اشتغال از شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن، قبل از اعمال حمایت‌های موضوع ماده (۲۳) این تصویب‌نامه،

ت - نظارت مستمر بر فعالیتهای شرکت به منظور حصول اطمینان از عدم مداخله شرکت در امور خارج از وظایف و اهداف موضوع تأسیس آن، از جمله فعالیت مستقیم برای تولید مسکن،

ث - شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن تنها می‌توانند منابع خود را در جهت ایجاد پایگاه اطلاعاتی، سپرده‌گذاری در صندوق پس‌انداز مسکن، خرید مسکن اجتماعی برای تأمین مسکن اجاره‌ای اعضا، مشارکت در سرمایه‌گذاری مسکن، اعطای تسهیلات قراردادی به شرکت‌های تعاونی تولید مسکن و سایر اموری که به طور مستقیم با موضوع فعالیت آنها مطابقت دارد، به مصرف برساند.

وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون بر رعایت مفاد این بند نظارت خواهد کرد. وزارت تعاون می‌تواند به وسیله بازرسان مخصوص خود به رسیدگی و حسابرسی عملیات شرکت بپردازد.

تبصره - در صورتی که شرکت از مقررات وضع شده در امور مربوط به پس‌انداز و تأمین مسکن تخلف نماید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند، متناسب بامورد، جلوگیری موقت از توسعه عملیات شرکت، تغییر سطح مجاز و محدوده فعالیت یا ابطال پروانه اشتغال شرکت اقدام کند یا عزل اعضای هیأت مدیره شرکت را به مراجع ذیصلاح توصیه و شرکت را تا زمان اصلاح عملیات و تطبیق با شرایط مورد نظر، از حمایت‌های موضوع ماده (۲۳) این تصویب‌نامه محروم سازد.

ماده ۲۵ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اقدامات زیر را به منظور تحقق سیاستها و خط‌مشی‌های مندرج در این تصویب‌نامه انجام دهد:

الف - تهیه و پیشنهاد لوایح مورد نیاز به هیأت وزیران جهت تصویب و ارائه به مجلس شورای اسلامی،

- ب - تهیه و پیشنهاد آیین‌نامه‌های اجرایی برای تصویب هیأت وزیران،
- پ - تهیه و ابلاغ دستورالعمل‌های این تصویب‌نامه طبق برنامه زمان‌بندی یاد شده در قالب اصول کلی تصویب‌نامه و آیین‌نامه‌های اجرایی آن.
- ماده ۲۶ - کلیه دستگاه‌های اجرایی و مراجع ذیربط مکلفند در موارد مربوط دستورالعمل‌های اجرایی خود را در جهت تطبیق با مفاد این تصویب‌نامه مورد تجدید نظر قرار دهند و دستورالعمل‌های جدید را نیز با هدف یاد شده تهیه و ابلاغ نمایند.
- ماده ۲۷ - تا تصویب و ابلاغ ضوابط موضوع مواد (۲۵) و (۲۶) این تصویب‌نامه، ضوابط موجود مورد عمل و لازم‌الاجرا است.

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵ مجلس شورای اسلامی و مصوب ۱۳۸۳/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید. هیأت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید.

تبصره - در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب، دولت می‌تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب‌های تعیین شده را تغییر دهد.

ماده ۲- تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای این گونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده ۳- دولت و سایر دستگاه‌های ذیربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت

آنان کم‌تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می‌باشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحت‌های در حد نصاب‌های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه‌های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره‌برداران کشاورزی (مالک یا مالکین اراضی کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی) که در اثر عمل تجمیع قطعات مجاور به صورت واحد درآمد، به درخواست مالک یا مالکین، با ترسیم نقشه تجمیعی و مقررات ثبت از نظر حفظ حقوق اشخاص، بدون اخذ هرگونه وجهی (مالیات، عوارض و حقوق دولتی) سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده ۵ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرده مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد پس از معاوضه و یا خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورت مجلس حاوی حدود و ثغور و مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تأیید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه‌های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورت مجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده ۶ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، آئین‌نامه اجرائی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء گذارد.

آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۸/۲/۲۰

شماره: ۱۴۰۷۲۳/ت/۴۰۷۸۰ ک تاریخ: ۱۳۸۸/۷/۱۴

وزیران عضو کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۲/۲۰ بنا به پیشنهاد شماره ۰۲۰/۱۹۸۹۹ مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی و به استناد مواد (۱) و (۶) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و قطعات مناسب فنی و اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵) و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۶۴۰۸۲/ت/۳۷۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند:

ماده ۱- در این آیین نامه واژه‌ها و اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌روند:

الف - قانون: قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ -.

ب - اراضی کشاورزی: زمینهای موضوع ماده (۱) قانون.

ج - حد نصاب فنی و اقتصادی: بخشی از اراضی کشاورزی برحسب هکتار که مطابق جداول پیوست که تأیید شده به مهر «پیوست تصویب نامه هیئت وزیران» می‌باشد و با توجه به شرایط اقلیمی، الگوی کشت منطقه، ضوابط مکانیزاسیون، کمیت و کیفیت منابع آب و خاک، بهره‌وری مناسب از عوامل تولید میسر باشد و درآمد ناشی از تولیدات آن طی یک سال زراعی بتواند ضمن تأمین هزینه‌های تولید و سرمایه‌گذاری، هزینه‌های یک خانوار روستایی را در حد متعارف تأمین نماید.

د - خردشدن اراضی کشاورزی: تفکیک، تقسیم، افراز و اقداماتی که منجر به کوچک شدن اراضی کشاورزی از حد نصاب تعیین شده شود.

هـ - تفکیک: عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

و - افراز: عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنها.

ز - تقسیم: تفکیک و افراز و غیر آن.

ح - تجمیع و یکپارچه‌سازی: ساماندهی قطعات پراکنده خرد و کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی

کشاورزی از طریق خرید و فروش، مبادله یا معاوضه با قطعات مجاور یا تغییر شیوه نظام بهره‌برداری به منظور رساندن آنها به حد نصاب موردنظر قانون توسط مالک یا مالکین.

ماده ۲- تفکیک، افراز و خردشدن اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از حد نصاب موضوع بند «ج» ماده (۱) آیین‌نامه ممنوع است. ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی کشاورزی، در مورد حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی مزبور با مکاتبه و ارائه نقشه دقیق زمین (به مقیاس مناسب و حداقل یک پنج هزارم) از مدیریت جهاد کشاورزی و در خصوص ملی و دولتی نبودن اراضی از اداره منابع طبیعی شهرستان استعلام نمایند. صدور اسناد تفکیکی و افرازی مشروط به این که اراضی ملی و دولتی نبوده و نیز هیچ یک از قطعات، کمتر از حد نصاب فنی و اقتصادی نباشد بلامانع است.

تبصره ۱- تفکیک اراضی واقع در قطبهای کشاورزی، موضوع قانون گسترش کشاورزی در قطبهای کشاورزی - مصوب ۱۳۵۴- براساس قانون یادشده و آیین‌نامه اجرایی آن خواهد بود.

تبصره ۲- در صورت تقاضای مالک یا مالکین، صدور سند و نقل و انتقال اسناد اراضی کشاورزی یادشده به صورت مشاعی (بدون تفکیک و افراز) بلامانع است.

تبصره ۳- اسناد مالکیت رسمی که بدون رعایت حد نصابهای تعیین شده موضوع بند «ج» ماده (۱) و برخلاف ماده (۲) قانون صادرشده باشد فاقد اعتبار خواهد بود. مدیریت جهاد کشاورزی به محض اطلاع موظف است مراتب را برای ابطال سند مالکیت صادره به مراجع صالحه قضایی اعلام نماید. متخلفین در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

ماده ۳- وزارت جهاد کشاورزی موظف است اعتبارات مورد نیاز به منظور اعطای یارانه‌های حمایتی و تسهیلات و امتیازات موضوع ماده (۳) قانون از جمله ساخت زیربناهای تولید، تجهیز و نوسازی اراضی، جاده‌های دسترسی بین مزارع، کانالهای (۳) و (۴)، زهکشی، برقی کردن چاهها و نصب کنتور اندازه‌گیری و شبکه آبیاری نوین به مالکین اراضی کشاورزی که در اجرای قانون و این آیین‌نامه به صورت یکپارچه درآمده و اراضی آنها حائز حداقل نصاب تعیین شده باشد را در بودجه سنواتی پیشنهاد نماید. کمیته موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه در صورت امکان صددرصد اعتبارات یادشده را به وزارت مذکور تخصیص دهد.

تبصره - نحوه پرداخت یارانه‌های حمایتی و اعطای تسهیلات مربوط به اجرای عملیات زیربنایی (تجهیز و نوسازی و مانند آن) موضوع قانون به بهره‌بردارانی که قطعات پراکنده آنها تجمیع و یکپارچه‌سازی شده و اراضی آنها به حد

نصابهای مقرر رسیده است مطابق دستورالعملی خواهد بود که توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ می‌گردد.

ماده ۴- در اجرای ماده (۳) قانون، وزارت نیرو موظف است با هماهنگی وزارت جهاد کشاورزی در مناطقی که دارای اراضی آبی است و برای اشخاصی که اقدام به یکپارچه‌سازی اراضی موضوع این آیین‌نامه می‌کنند اعتبارات مورد نیاز را جهت تأمین آب و احداث شبکه‌های آبیاری و زهکشی پیش‌بینی و در بودجه سنواتی پیشنهاد نماید. کمیته موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه در صورت امکان صددرصد اعتبارات یاد شده را به وزارت مذکور تخصیص دهد. طرحهای مذکور با عنایت به ملاک مقرر در بند (۱) ماده (۱) قانون برنامه و بودجه - مصوب ۱۳۵۱- از جمله طرحهای غیرانتفاعی محسوب می‌گردد.

تبصره - مالکین و بهره‌برداران مشمول این ماده به مدت حداکثر ده سال از پرداخت آب بها و حقایق معاف می‌باشند. وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و نیرو موظفند با هماهنگی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور اعتبارات لازم را به این منظور در بودجه‌های سنواتی وزارت نیرو پیش‌بینی نمایند. کمیته تخصیص اعتبار موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه در صورت امکان صددرصد اعتبارات یاد شده را به وزارت مذکور تخصیص دهد.

ماده ۵- وزارت جهاد کشاورزی موظف است نسبت به پرداخت تمامی حق بیمه آن دسته از بیمه‌گذارانی که پس از تجمیع و یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی کوچک و پراکنده تا حد نصابهای فنی، اقتصادی اقدام می‌نمایند، نسبت به بیمه محصولات مشمول بیمه از طریق صندوق بیمه محصولات کشاورزی و از محل اعتبارات موضوع ماده (۴) این آیین‌نامه برای حداکثر پنج سال از تاریخ تجمیع اقدام نماید.

ماده ۶- کلیه اشخاصی که قصد تجمیع و یکپارچه‌سازی اراضی خود را دارند باید به مدیریت جهاد کشاورزی ذریبست مراجعه و درخواست خود را همراه با مدارک مثبت مالکیت تسلیم نمایند. مدیریت یاد شده ظرف یک ماه بررسی لازم را معمول و در صورت وجود شرایط لازم نظر موافق را به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام نماید تا حداکثر ظرف سه ماه نسبت به صدور سند با رعایت ماده (۴) قانون اقدام شود.

ماده ۷- به کلیه مالکین اعم از حقوقی و حقیقی در صورت خرید اراضی کشاورزی پراکنده و یکپارچه نمودن آن در حد نصاب فنی، اقتصادی و بیشتر از آن به شرط حفظ کاربری اراضی کشاورزی، از طریق بانکها و مؤسسات اعتباری مالی، تسهیلات قرض‌الحسنه و یا تسهیلات ده ساله با حداقل نرخ بهره بخش کشاورزی زمان دریافت تسهیلات و به میزان قیمت کارشناسی روز اراضی مورد معامله اعطا می‌گردد.

آنچه یک شهردار باید بداند

تبصره ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است نسبت به پیش‌بینی اعتبارات لازم در بودجه‌های سنواتی به منظور پرداخت مبالغ مذکور از طریق بانکهای عامل اقدام نماید. مراجع ذیربط نیز در صورت امکان موظف به تأمین مبالغ یاد شده می‌باشند.

تبصره ۲- پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه مشروط به رعایت دستورالعمل‌های یکپارچه سازی و تعهد اشخاص ذیربط مبنی بر رعایت الگوی کشت مورد نیاز منطقه به مدت (۱۰) سال با تشخیص و تأیید مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان می‌باشد. ضمانت‌اجراهای لازم از لحاظ شکلی و ماهیتی در دستورالعمل‌های مربوط تدوین خواهد شد.

تبصره ۳- وزارت جهاد کشاورزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به ایجاد بانک اطلاعاتی هوشمند برای تهیه شناسنامه و ثبت و ضبط آمار و اطلاعات اراضی مالکین که در راستای قانون، قطعات پراکنده خود را تجمیع و اقدام به یکپارچه‌سازی می‌نمایند و اراضی آنها به حد نصاب مقرر رسیده اقدام نماید.

ماده ۸- بانکها و مؤسسات اعتباری کشور موظفند قدرالسهم مشاع مالکین را در اسناد مشاعی اراضی کشاورزی به عنوان وثیقه و تضمین به نسبت سهم مشاع از قیمت کل مشاع، مورد پذیرش قرار دهند و دفاتر اسناد رسمی موظفند بنا به درخواست بانکها و مؤسسات مذکور به نسبت سهم اسناد مشاع برای ضمانت و ترهین در دفاتر ثبت اقدام نمایند.

ماده ۹- وزارت جهاد کشاورزی موظف است با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اطلاع رسانی از طریق رسانه‌های عمومی و نشر آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار، زمینه اجرای صحیح و مطلوب قانون و این آیین‌نامه را فراهم نماید.

ماده ۱۰- دستورالعمل‌های لازم برای اجرای مواد این آیین‌نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر دستگاه‌های اجرایی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۷/۱۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و

حریم مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹

ماده ۱ - علائم و نشانه‌های زمینی از نظر این قانون به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف - علائم و نشانه‌های مربوط به نقشه‌برداری که موقعیت یک نقطه را از لحاظ مختصات یا طول و عرض

جغرافیایی و ارتفاع نسبت به یک‌مبداء معین و مشخص می‌کند.

ب - علائم و نشانه‌های مربوط به تحدید حدود املاک و حریم (کاداستر).

ماده ۲ - علائم مذکور در ماده ۱ از نظر مشخصات بر چهار نوع می‌باشد:

الف - علائمی که بر روی سنگهای طبیعی حک می‌شود.

ب - علائمی که در روی زمین مستقلاً احداث می‌شود.

ج - علائم و نشانه‌هایی که در بدنه ساختمانها نصب می‌گردد.

د - نقاطی که به عنوان علامت نقشه‌برداری تعیین و اعلام می‌شود.

تبصره ۱ - مشخصات ساختمانی علائم و نشانه‌های مذکور از حیث شکل و ابعاد و طرز نصب و انتخاب محل و

تعداد برابر آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط شورای عالی جغرافیایی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۲ - اقدام به نصب هر گونه نشانه و علائم در مناطق ممنوعه و حفاظت شده نیروهای مسلح شاهنشاهی و

سازمانهای ارتشی کشور مستلزم کسب موافقت قبلی از مقامات مربوط خواهد بود.

ماده ۳ - کلیه مؤسسات مذکور در ماده ۵ قانون سازمان جغرافیایی کشور و همچنین شهرداری‌ها که به منظور

عملیات نقشه‌برداری یا تحدید حدود و یا تعیین حریم احتیاج به نصب علائم و نشانه‌هایی دارند باید با اطلاع قبلی به

مالک یا نماینده او و مستأجر علائم مذکور را در هر نوع زمین و ساختمان اعم از خصوصی یا دولتی یا ملی یا موقوفه

نصب نمایند در صورت ممانعت با اجازه دادستان شهرستان نسبت به نصب علائم اقدام خواهد شد.

ماده ۴ - هر گونه ضرر و زیانی که در نتیجه نصب نشانه‌ها و علائم در اراضی و ساختمانها وارد شود در صورتی که

با توافق طرفین جبران نشود از طریق رجوع به کارشناس رسمی که به وسیله دادستان شهرستان معرفی می‌شود

تعیین خواهد شد. نظر کارشناس در این مورد قطعی است.

تبصره - در مورد علائم و نشانه‌های موقت سازمان نصب‌کننده موظف است پس از اتمام کار نقشه‌برداری علائم و

نشانه‌های مزبور را به هزینه خوداز محل خارج نماید در این مورد هرگاه ضرر و زیانی وارد شود خسارت وارده به نحو

فوق جبران خواهد شد.

ماده ۵ - مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برج یا گنبد یا نقاطی از یک ساختمان را

به عنوان علامت نقشه‌برداری در نظر بگیرند و در این صورت باید مراتب را به مالک و در مورد املاک و ابنیه موقوفه به

متولی و اداره اوقاف محل و در صورت داشتن متصدی یا مستأجر علاوه بر مالک یا متولی به آنان نیز کتباً اطلاع دهند.

مالک یا اداره اوقاف یا متولی یا متصدی یا مستأجر ساختمان حق ندارند بدون اطلاع اداره و مؤسسه مربوط نقاطی را که به عنوان علامت نقشه‌برداری تعیین شده تغییر داده و یا خراب نمایند.

ماده ۶ - در صورتی که مالک ملک و یا متولی و یا متصدی موقوفه بخواهند هر گونه تغییری در ساختمان و زمین بدهند که موجب تغییر محل علامت نصب شده یا نقطه اعلام شده بشود و یا شهرداری‌ها و یا مؤسسات دولتی برای انجام امور عمرانی مجبور به تخریب یکی از علائم و نشانه‌ها بشوند باید مراتب را یک ماه قبل به اطلاع سازمان نصب‌کننده برسانند و سازمان مزبور مکلف است حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع متقاضی رأساً اقدامات ضروری مربوط به تغییر محل علامت را انجام دهد و پس از انقضای مدت مذکور در صورتی که سازمان اقدام ننمود مالک ملک یا متولی و یا متصدی موقوفه یا شهرداری‌ها و یا مؤسسات دولتی مجازند نسبت به تجدید بنا و برداشت علامت اقدام نمایند در این صورت مشمول پرداخت هزینه‌مندرج در ماده ۷ نخواهند بود. در اینیه تاریخی نصب و برداشتن علائم و نشانه‌ها با موافقت وزارت فرهنگ و هنر انجام خواهد گرفت.

ماده ۷ - هر کس علائم و نشانه‌های دائمی یا موقت را برداشته و یا خراب نماید ملزم به پرداخت هزینه برقراری نصب مجدد و هزینه‌های مربوط به تعیین موقعیت مجدد آن نقطه می‌باشد.

اجرای این ماده مانع از تعقیب کیفری مرتکبین طبق مقررات مربوط نخواهد بود.

ماده ۸ - مؤسساتی که اقدام به نصب علائم و نشانه‌های مذکور در این قانون می‌نمایند باید صورت کامل آنها را با تعیین مشخصات و موقعیت آنها با ذکر نام مالکین یا مستأجرین یا متولیان حسب مورد به کدخدا - بخشدار - ژاندارمری و شهربانی و فرمانداری مربوط اطلاع دهند. مأمورین مذکور موظفند که در حوزه مأموریت خود در حفظ و نگهداری علائم نظارت و مراقبت کامل بنمایند همچنین اداره نصب‌کننده علامت یک نسخه از صورت‌مذکور را به سازمان جغرافیایی کشور ارسال خواهد داشت.

لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۱

ماده ۱ - به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارکها، باغات و محلهایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بودن اجازه شهرداری ممنوع است.

ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این ماده پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا است.

ماده ۲ - شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند طرف مدت یک سال شناسنامه شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محله‌های مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر ۵ سال یک بار قابل تجدید، و سند اجرای این قانون می‌باشد.

تبصره - شهرداری‌ها مکلفند درختان معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارکها را پس از تنظیم مشخصات آنان پلاک‌کوبی کنند.

ماده ۳ - مأموران شهرداری‌ها بر حسب مورد می‌توانند برای تنظیم یا تطبیق برگ شناسایی درختان با در دست داشتن معرفی‌نامه و نمایندگی دادستانی وارد محله‌های مشمول این قانون بشوند.

ماده ۴ - از تاریخ اجرای این قانون اعم از این که شناسنامه موضوع ماده ۲ تنظیم و ابلاغ شده باشد یا نه قطع درختان مشمول قانون ممنوع است مگر با تحصیل اجازه از شهرداری طبق مقررات و ضوابط مربوط.

تبصره ۱ - اراضی مشجر و اماکن مسکونی و محله‌های کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد متر مربع تجاوز نکند از شمول این قانون مستثنی است.

تفکیک قطعات ارضی مشجر و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز است ولی قطع درخت در قطعات تفکیک شده به هر مساحت که باشد بدون تحصیل اجازه طبق مقررات این قانون ممنوع است.

تبصره ۲ - در پروانه‌های ساختمانی که بر اساس طرح جامع و یا هادی شهرها از طرف شهرداری‌ها صادر می‌شود تعداد درختی که در اثر ساختمان باید قطع شود تعیین و قید خواهد شد، در صورتی که پس از دریافت پروانه و قطع درخت ظرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام به ساختمان نشود مرتکب مشمول مجازاتهای مقرر در این قانون خواهد شد.

تبصره ۳ - مالکین باغات و محله‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند مکلفند به ازای درختهایی که اجازه قطع آنان از طرف شهرداری صادر می‌شود به تعداد دو برابر در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

تبصره ۴ - کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر، میادین، بزرگراهها و پارکهای عمومی از اهم وظایف شهرداری‌ها می‌باشد.

ماده ۵ - ضوابط مربوط به خزان و جابجا کردن - جانشین ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره‌برداری از نهالستانها، قلمستانها و باغات و موارد دیگر دارد به موجب آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون تعیین خواهد گردید.

ماده ۶ - هر کس عالماً و عامداً و بر خلاف مقررات این قانون مرتکب قطع و یا موجبات از بین رفتن درختان مشمول این قانون را فراهم سازد به حبس جنحه تا سه سال و پرداخت جزای نقدی بر حسب نوع و محیط سن درخت و موقعیت آن از یک هزار ریال تا یکصد هزار ریال محکوم خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورتی که قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه‌سازی استفاده کند همه زمین به نفع شهرداری ضبط می‌شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می‌رسد.

تبصره ۲ - مجازاتهای مذکور در این ماده قابل تعلیق و یا تبدیل به جزای نقدی نبوده و احکام صادره فقط قابل پژوهش خواهد بود.

ماده ۷ - گزارش مأموران شهرداری‌های مأمور اجرای این قانون که قبلاً با وظایف ضابطین دادگستری آشنا شده‌اند به منزله گزارش ضابطین دادگستری است.

ماده ۸ - هر کس اعم از مأموران مجری این قانون و یا سایر اشخاص عالماً جرایم مذکور در این قانون را به خلاف حقیقت به کسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد به مجازات حبس جنحه تا سه سال محکوم می‌شود مگر این که در قوانین جزایی مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد که در این صورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد. مقررات تبصره ذیل ماده ۶ در این مورد نیز لازم‌الرعایه است.

قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۷/۱۲/۱۴

مجلس و مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان، قطع هر نوع درخت و یا نابود کردن آن به هر طریق در معابر، میادین، بزرگراهها، پارکها، بوستانها، باغات و نیز محلهایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر، باغ شناخته شوند در محدوده و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری و رعایت ضوابط مربوطه ممنوع است. ضوابط و چگونگی اجراء این ماده در چهارچوب آئین‌نامه مربوط با رعایت شرایط متنوع مناطق مختلف کشور توسط وزارت کشور با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت جهاد کشاورزی و شهرداری تهران تهیه و به تصویب شورای عالی استانها می‌رسد.

تبصره ۱- اصلاح و واکاری باغات در حریم شهرها به شکل جزئی و یا کلی مشمول این ماده نیست و طبق ضوابط

مصوب وزارت جهاد کشاورزی انجام می‌شود.

تبصره ۲- مصوبات شورای عالی استانها جهت تطبیق با قوانین و رعایت اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی خواهد رسید تا در صورتی که برخلاف قوانین بود، با ذکر دلیل برای تجدیدنظر و اصلاح به شورای عالی استانها ارسال گردد.

ماده ۲- تبصره (۱) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۱- تفکیک اراضی مشجر و باغات فقط براساس ضوابط ماده (۱) این قانون و با رعایت سایر مقررات شهرسازی و درج عنوان باغ در اسناد صادره مجاز است ولی قطع درخت در هر محل و با هر مساحت بدون کسب اجازه وفق مقررات این قانون ممنوع است.

ماده ۳- تبصره (۳) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۳- مالکین باغات و محلهایی که به صورت باغ شناخته می‌شوند مکلفند به ازاء درختهایی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می‌شود به تعداد معادل دو برابر محیط بن درختان قطع شده در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد درخت با محیط بن حداقل ۱۰ سانتی متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

ماده ۴- لایحه قانونی مذکور با توجه به ماده (۶۸۶) قانون مجازات اسلامی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۴- هرکس درختان موضوع ماده (۱) قانون گسترش فضای سبز را عالماً و عامداً و برخلاف قانون مذکور قطع یا موجبات از بین رفتن آنها را فراهم آورد، علاوه بر جبران خسارت وارده حسب مورد به جزای نقدی از یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای قطع هر درخت و در صورتی که قطع درخت بیش از سی اصله باشد به حبس تعزیری از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد.

ماده ۵- تبصره (۲) ماده (۶) حذف می‌شود.

ماده ۶- کلیه مقررات و مفاد قانونی مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

آئین‌نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۹/۲/۱۵»

شورای عالی استانها

شورای عالی استانها در سی و دومین اجلاس مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۵ آئین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون

حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام را که با هماهنگی وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و شهرداری تهران تهیه و تنظیم گردیده مستند به ماده ۱ قانون مذکور به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- تعاریف :

به کاربرده شده در این آئین‌نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می‌شوند:

الف - نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (۱۵) سانتیمتر باشد.

ب - درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیر مثمر) که محیط بن آنها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد.

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته‌های چای مشمول این تعریف می‌باشد.

ج - بن درخت: محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه‌ها شاخه محسوب می‌شوند.

د - باغ: از نظر این آیین‌نامه به محلی اطلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد:

۱- داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت. در صورت وجود بنا و مستحقات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر بیست و پنج (۲۵) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیرمثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.

۲- دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت.

۳- دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری.

۴- محلهایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند.

۵ - محلهایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می‌شوند.

ه - فضای سبز شهری: عرصه‌های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

و - قانون: منظور از قانون در این آئین‌نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب

سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب» می‌باشد که در تاریخ ۱۳/۵/۱۳۸۸ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

ماده ۲- حدنصاب تفکیک باغات در محدوده شهرها ۲۰۰۰ مترمربع و در حریم شهرها براساس حدنصاب مشخص شده در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی (صرفاً در مورد باغات) و آئین‌نامه مصوب هیأت وزیران آن می‌باشد.

ماده ۳- شهرداری مکلف است قبل از صدور پروانه ساختمانی برای بررسی هر نوع تغییر وضعیت و تعداد درختان املاک و اراضی موضوع ماده ۱ این آئین‌نامه و صدور پایان کار آن دسته از املاکی که پس از صدور پروانه ساختمانی وضعیت و تعداد درختان موجود در عرصه آنها دچار تغییر شده است، موضوع را از کمیسیون‌های ماده ۷ آیین‌نامه و در مورد باغات واقع در حریم شهرها قبل از صدور پروانه ساختمانی، مراتب را از دبیرخانه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان استعلام نماید.

ماده ۴- کاشت، حفاظت و آبیاری درختان و فضاهای سبز معابر، میادین، بزرگراهها و بوستانهای عمومی واقع در داخل محدوده شهرها به استثنای بوستان‌های محیط‌زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط‌زیست از وظایف شهرداری است.

تبصره ۱- حفظ، نگهداری و آبیاری درختان در سایر محل‌های مشمول قانون به عهده مالکین، ساکنین (بهره‌برداران) و متصرفین آنها است.

تبصره ۲- در مورد موقوفات؛ متولیان و متصدیان یا قائم مقام قانونی آنان یا مستأجرین، بهره‌برداران و متصرفین مسئول آبیاری و نگهداری درختان هستند.

تبصره ۳- در صورت اهمال در نگهداری درختان مشمول قانون، شهرداری موظف است با اخذ مجوز از دادستان، راساً نسبت به آبیاری و نگهداری آنها اقدام و هزینه‌های متعلقه را با پانزده درصد (۱۵٪) اضافی به عنوان کارمزد از مالک دریافت نماید لکن در صورت اعلام مالک مبنی بر عدم توانایی در نگهداری درختان شهرداری مجاز است در خصوص حفظ و نگهداری درختان به مالک مساعدت نموده و تنها هزینه‌های مترتبه را از وی دریافت نماید. در صورت استنکاف مالک یا متصدی از پرداخت هزینه‌های فوق‌الذکر، اداره اجرای احکام ثبت محل با دستور دادستان مکلف است نسبت به وصول و واریز آن به حساب شهرداری طبق اجرای اسناد لازم‌الاجرا اقدام نماید.

ماده ۵ - برای قطع و جابجایی هرگونه درخت در معابر و اماکن عمومی، دولتی و خصوصی واقع در محدوده و حریم شهر، با درخواست مالکین، متولیان، متصدیان و اشخاص مسئول این اماکن، در موارد زیر پس از تصویب کمیسیون موضوع ماده ۷ این آیین‌نامه، شهرداری مکلف به صدور مجوز می‌باشد:

آنچه یک شهردار باید بداند

الف - درخت غیر مثمري که به سن بهره‌وري رسيده باشد و به قصد انتفاع از چوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در اين صورت بايد به جای آن توسط مالک يا متقاضی مجدداً درخت غرس شود. چنانچه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد، بهای عادلۀ چوب آن را با توافق با مالک پرداخت می‌نماید و در صورت اختلاف بهای آن طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

ب - درختی که به علت آفت زدگی، بیماری، انگل و یا علل غیر عمد دیگر خشک شده و یا احتمال سرایت آفت و بیماری از آن به دیگر درختان و گیاهان وجود داشته باشد و یا احتمال سقوط آن برود که در این صورت باید به جای آنها نهال به میزان دو برابر محیط بن درخت غرس شود. (مطابق تبصره ۲ انجام شود).

ج - درخت در محل احداث ساختمان و یا مسیر راه، کانال و مجاری آب، خطوط انتقال برق، لوله‌کشی نفت، گاز، تلفن و نظایر آن قرار گرفته باشد و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی باشد.

د - درخت واقع در معابر و یا میداین مانع عبور و مرور طبیعی باشد و یا وجود آن برای مالکین و ساکنین مزاحمت ایجاد کرده باشد.

تبصره ۱- کلیه دستگاه‌های ارائه دهنده خدمات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، شرکت پخش فرآورده‌های نفتی و شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن ...) موظفند قبل از انجام هرگونه عملیات عمرانی که مستلزم قطع درختان و یا تخریب فضای سبز باشد، علاوه بر سایر مجوزهای لازم، از شهرداری (کمیسیون موضوع ماده ۷ آیین‌نامه) مجوز اخذ نمایند.

تبصره ۲- در مورد بندهای (ج) و (د) اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری و با رعایت اصول علمی و فنی می‌باشد و در صورت اجتناب ناپذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می‌باید با رعایت اصول ایمنی به ازای درختهایی که اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده ۷ این آیین‌نامه صادر می‌شود به تعداد دو برابر مجموع محیط بن‌ها در محل تعیین شده که شهرداری معین می‌کند غرس نماید.

تبصره ۳- عوارض قطع درخت موضوع این ماده طبق تعرفه‌ای که به پیشنهاد شهرداری به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، توسط شهرداری اخذ خواهد شد.

تبصره ۴- فعالیت و بهره‌برداری از خزانه، قلمستان یا عمده فعالیت آنها براساس مجوز و دستورالعمل شهرداری بلامانع است.

ماده ۶- در صورتی که شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی موجبات اتلاف و امحای درختان موضوع قانون

را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده ۳ این آئین نامه موظف است نسبت به تعقیب جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیری جبران خسارت وارده اقدام نماید.

مامورین شهرداری که در اجرای ماده ۵ این قانون از انجام این وظیفه تعلل نموده و به موقع اقدام نکنند متخلف شناخته شده و مورد تعقیب قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۷- به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و آیین نامه اجرایی آن و تشخیص باغات کمیسیون مرکب از اعضای زیر در هر شهرداری تشکیل می شود:

الف - یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا.

ب - یک نفر به انتخاب شهردار ترجیحاً معاون شهرسازی و یا معاون خدمات شهری شهرداری.

ج - مدیرعامل سازمان پارکها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان پارکها و فضای سبز در شهرداری، مسئول فضای سبز شهرداری.

تبصره ۱- شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که در محدوده شهر واقع می باشد نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق آن عمل نماید.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در کلان شهرها برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه های بین ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع واقع در محدوده شهر کمیسیون مرکب از اعضای زیر را در هر یک از مناطق شهرداری تشکیل داده و نظریه کمیسیون را اخذ و مطابق آن اقدام کند:

الف - نماینده شورای اسلامی شهر به انتخاب رییس شورا.

ب - مدیر منطقه شهرداری و در صورتی که شهرداری منطقه نداشته باشد، شهردار آن شهر.

ج - نماینده مدیرعامل سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری، در صورت عدم وجود سازمان پارکها و فضای سبز در شهرداری نماینده خدمات شهری شهرداری.

تبصره ۳- جهت تشخیص باغات توسط شورای اسلامی شهر، شهرداری موظف است درخواست مالک و ذینفع یا درخواست خود را با سوابق و مدارکی که در بند «د» ماده ۱ آیین نامه مذکور آمده است به کمیسیون ماده ۷ ارسال نماید و نظر کمیسیون را که حداکثر ظرف مدت یک ماه صادر خواهد شد، به ذینفع ابلاغ کند. در صورتیکه ذینفع دو ماه بعد از اخذ ابلاغ شهرداری به نظریه کمیسیون اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را به شهرداری تقدیم خواهد کرد. شهرداری آن را به شورای اسلامی شهر ارسال خواهد داشت. نظر شورای اسلامی شهر در مورد تشخیص باغ

آنچه یک شهردار باید بداند

قطعی است. در غیر اینصورت چنانچه مالک یا ذینفع پس از دو ماه به نظر کمیسیون مزبور اعتراض ننماید مصوبه کمیسیون بعنوان رأی قطعی و نظر شورای اسلامی شهر تلقی خواهد شد.

ماده ۸ - متقاضیان قطع، جابجایی یا سربرداری درختان باید درخواست خود را به شهرداری محل ارایه و فرم مخصوصی که در این زمینه توسط شهرداری در اختیار آنان قرار داده می‌شود تکمیل و تحویل نمایند.

شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تسلیم و ثبت، درخواست متقاضی را به کمیسیون ماده ۷ موضوع این آئین‌نامه ارجاع نماید. کمیسیون مزبور مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه درخصوص درخواست متقاضی اتخاذ تصمیم نماید و شهرداری حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ نظر کمیسیون، موضوع را به متقاضی اعلام نماید. در صورت عدم اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون یا تأخیر در ابلاغ پس از موعد مذکور، شهرداری مکلف است حسب تقاضای متقاضی مجوز صادر کند.

تبصره ۱- شهرداری و متقاضی تحت هیچ شرایطی قبل از دریافت مجوز لازم، مجاز به قطع درخت یا سربرداری یا جابجایی آن نخواهد بود.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در صورت درخواست متقاضی برای جابجایی یا سربرداری درخت رعایت ضوابط و اصول علمی و ایمنی را نموده و امکانات و تسهیلات مورد نیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه‌های مترتبه در اختیار متقاضی قرار دهد.

ماده ۹- کمیسیون ماده ۷ موظف است ضوابط مربوط به رعایت اصول فنی و ایمنی و همچنین نحوه استفاده از تجهیزات و امکانات شهرداری برای سربرداری و جابجایی درختان و فضاهای سبز را تدوین نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر اعلام عمومی نماید.

تبصره - هرگونه جابجایی درختان توسط مالکین، متصدیان و ذینفعان و شهرداری در محدوده و حریم شهر و در معابر و اماکن عمومی و خصوصی با اخذ مجوز از کمیسیون موضوع ماده ۷ امکان پذیر است. در غیر این صورت شهرداری موظف به جلوگیری است. سربرداری و هرس طبق دستورالعملی که توسط شهرداری تهیه و ابلاغ خواهد شد صورت می‌پذیرد تا موجب رشد درختان و جلوگیری از خشک شدن آنها گردد.

ماده ۱۰- در اجرای مواد ۱ و ۷ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و اصلاحیه‌های آن شهرداری موظف است شناسنامه باغات مشمول این قانون را به همراه مشخصات ذیل تهیه کرده و به روز نگهداری نماید:

الف - شماره پلاک ثبتی یا شماره نوسازی پلاک مشمول.

ب - مساحت ملک

ج - نشانی دقیق محل شامل: شهر، منطقه، ناحیه، خیابان، کوچه، شماره، نام مالک یا ذینفع.

د - تعداد و مشخصات هر یک از درختان مشمول قانون به تفکیک نوع مثمر و غیرمثمر.

ه - نام، مشخصات، سمت و امضای مأمور تنظیم کننده اطلاعات شناسنامه که به عنوان ضابط دادگستری

شناخته می‌شود.

تبصره ۱- شهرداری موظف است پس از شناسایی، باغ‌های واقع در محدوده و حریم شهر آنها را روی نقشه و سامانه‌های مربوطه (GIS و ...) مشخص و اعلام نماید. این باغ‌ها به هیچ وجه، حتی در صورت قطع تمام درختان، بدون اخذ مجوزهای قانونی از عنوان باغ خارج نخواهند شد.

تبصره ۲- شهرداری موظف است نسخه‌ای از شناسنامه تنظیمی محل مزبور را به مالک یا ذینفع یا قائم مقام قانونی وی ابلاغ نماید.

تبصره ۳- شهرداری موظف است هر سال نسبت به پلاک کوبی حداقل بیست درصد فضای سبز خود اقدام نمایند. ماده ۱۱- شهرداری مکلف است از مشخصات درختان واقع در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی فهرستی شامل نوع درخت، محیط بن، محل کاشت و تاریخ گزارش، تهیه و تنظیم نموده و مراتب را با پلاک کوبی روی درختان و روی سامانه‌های مربوط (GIS و ...) منعکس نماید.

ماده ۱۲- به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغات و زمین‌های مشجر، شورای اسلامی شهر موظف است به منظور حفظ و نگهداری باغات خصوصی، دستورالعمل‌های تشویقی برای ساخت و ساز محدود در این املاک را در چارچوب قوانین و ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه و تصویب نمایند.

ماده ۱۳- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند در جهت حفظ باغات مخصوصاً در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است در مطالعات طرح جامع شهرها حتی‌الامکان باغات را در کاربری فضای سبز پیش‌بینی نمایند.

تبصره ۱- شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر شرایطی فراهم نمایند تا با خرید باغات محدوده شهر، بوستانهای شهری در آنها احداث و در اختیار عموم قرار گیرد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای حفظ باغات بزرگ شهری حتی‌الامکان حمایت‌های لازم را از مالکان آنها به

عمل آورند.

آنچه یک شهردار باید بداند

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است، برنامه پنج ساله ادواری برای حفظ و گسترش فضای سبز شهر را تهیه و به تصویب شورای اسلامی شهر برسانند.

منابع و مأخذ

۱- حجتی اشرفی، غلامرضا، قوانین و مقررات محشای شهرداری و شوراهای اسلامی، چ ۴، تهران، گنج دانش،

۱۳۸۷

۲- سایت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

۳- سایت روزنامه رسمی کشور

۴- عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها، تهران، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و

دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۹

۵- سایت وزارت راه و شهرسازی



استاداری خراسان شمالی
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراهای

وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

دانشگاه شهرداری ها و دهیاری های ایران

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
تهران - بلوار کشاورز
ابتدای خیابان نادری
پلاک ۱۷

تلفن : ۸۸۹۸۶۳۹۸

نمابر: ۸۸۹۷۷۹۱۸

www.imo.org.ir

ISBN:978-600-5950-74-8



9 786005 950748

قیمت : ۶۰۰۰۰ ریال