

به نام خداوند جان و خرد



انتشارات عالم تاب

بهار ۱۴۰۰

مجموعه قوانین کاربردی املاک و اراضی

(به همراه گزیده آیین نامه ها، دستورالعمل ها و مقررات مرتبط)

گردآورندگان:

نرگس نعمت الهی محمد ایزدیار

ناظر اجرایی

سید عباس محمودیان

مشاورین فنی

علی رحیم خانی حامد سلجوقی

بازبینی

محمد موسی زاده محمد صدیقی

ویراستار

نرگس نعمت الهی

سرشناسه	نعمت الهی، نرگس، ۱۳۶۷
عنوان و نام پدیدآور	مجموعه قوانین کاربردی املاک و اراضی (به همراه گزیده آیین نامه ها، دستورالعمل ها و مقررات مرتبط)، نرگس نعمت الهی، محمد ایزدیار
مشخصات نشر	البرز: عالم تاب، ۱۴۰۰
مشخصات ظاهری	۵۷۰ ص
شابک	۹۷۸-۹۸۲۸۲-۶۲۲-۲-۹
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	کتابنامه:ص. ۵۷۰
موضوع	زمین داری - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	Land tenure -- Law and legislation -- Iran
موضوع	قوانین کاربردی - ایران - املاک و اراضی
موضوع	کاربری زمین های شهری - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	City planning and redevelopment law -- Iran
شناسه افزوده	نعمت الهی، نرگس، ۱۳۶۷، گردآورنده، ویراستار
شناسه افزوده	ایزدیار، محمد، ۱۳۶۳، گردآورنده
رده بندی کنگره	KMH ۳۰۶۷
رده بندی دیویی	342/550432
شماره کتابشناسی ملی	۸۴۲۳۲۷۹
وضعیت رکورد	فیبا



البرز - کد پستی: ۳۱۹۳۹۸۶۳۵۸

آدرس اینترنتی: NASHREALAMTAB@GMAIL.COM

مجموعه قوانین کاربردی املاک و اراضی (به همراه گزیده آیین نامه ها، دستورالعمل ها و مقررات مرتبط)

مولفان: نرگس نعمت الهی، محمد ایزدیار

ناشر: انتشارات عالم تاب

مدیر تولید: فرهاد صوفیان

نوبت و سال چاپ: اول/۱۴۰۰/ شمارگان: ۱۰۰۰

قیمت: ۸۰۰۰۰ ریال

ISBN: ۹۸۷-۶۲۲-۹۸۲۸۲-۲-۹

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۸۲۸۲-۲-۹

کلیه حقوق این اثر محفوظ است. هرگونه تکثیر جزئی و کلی این اثر بدون اجازه ی ناشر ممنوع و موجب پیگرد قانونی است.

فهرست مطالب

۱۳	مقدمه.....
۱۵	فصل اول: قوانین
۱۷	موادی از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.....
۱۷	موادی از قانون مدنی.....
۴۷	قانون اصلاح قانون توسعه معابر.....
۵۴	قانون مربوط به تملک زمینها برای اجرای برنامه های شهرسازی.....
۵۸	موادی از قانون نوسازی و عمران شهری
۶۲	موادی از قانون ثبت اسناد و املاک.....
	موادی از قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و
۷۴	املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن
۷۹	قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور
۸۰	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی
۸۸	قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها.....
۸۹	موادی از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی با اصلاحات و الحاقات بعدی
۹۰	قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی.....
۹۷	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی.....
۱۱۱	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی.....
۱۱۴	قانون تملک آپارتمانها با اصلاحات و الحاقات بعدی.....
۱۲۰	مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت».....
۱۲۱	قانون افراز و فروش املاک مشاع.....
۱۲۲	موادی از قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات بعدی.....

- قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها.....۱۲۷
- موادی از قانون تشکیلات،وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب
شهرداران.....۱۳۳
- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها۱۳۴
- قانون اصلاح و تسری آیین نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی
به شهرداریهای مراکز استانها ، کلانشهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت۱۳۹
- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و
نظامی دولت با اصلاحات و الحاقات بعدی۱۳۹
- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها با اصلاحات و الحاقات
بعدی ۱۴۷
- قانون نحوه تقویم ابنیه ، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها۱۴۹
- موادی از قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری با اصلاحات و الحاقات بعدی۱۵۱
- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری۱۵۵
- قانون انحلال بنگاه خالصجات.....۱۶۰
- موادی از اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران.....۱۶۹
- قانون اراضی شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی.....۱۷۰
- قانون زمین شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی.....۱۷۷
- مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص « تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت راه
و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری »۱۸۷
- قانون آب و نحوه ملی شدن آن با اصلاحات و الحاقات بعدی.....۱۸۸
- قانون توزیع عادلانه آب با اصلاحات و الحاقات بعدی.....۱۸۹
- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها با اصلاحات و الحاقات بعدی ۱۹۲

قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۱۹۳
تفسیر ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها.....	۱۹۴
قانون مستثنی شدن شهرداری های کشور در واگذاری قسمتی از پارک ها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر.....	۱۹۸
لایحه قانونی فروش اراضی شهرداری کرج در تپه مرادآب به صاحبان اعیانی خانه های ساخته شده در اراضی مذکور.....	۱۹۸
لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۱۹۹
قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۰۲
قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی ، اقتصادی ..	۲۱۰
قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۱۲
موادی از قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع.....	۲۱۵
قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون جنگلها و مراتع با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۱۷
قانون اصلاح قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجراء ماده (۵۶) قانون جنگلها و مراتع.....	۲۱۹
قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظائف آن با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۲۰
قانون راجع به لغو حق مرغوبیت.....	۲۲۶
موادی از قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین.....	۲۲۷
موادی از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۲۹
موادی از قانون محاسبات عمومی کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی.....	۲۳۳
موادی از قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامه آن.....	۲۳۶

- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن با اصلاحات و الحاقات بعدی ۲۳۸
- اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن ۲۴۱
- لایحه قانونی الحاق سه ماده و دو تبصره به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن..... ۲۴۲
- مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص «حل مشکل اراضی بایر»..... ۲۴۴
- لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی و اگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران ۲۴۵
- قانون فروش و انتقال پادگان ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها.. ۲۵۰
- موادی از قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۲۵۲
- فصل دوم: آیین نامه و دستورالعمل ها**..... ۲۵۶
- آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری ۲۵۸
- موادی از آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک با اصلاحات بعدی..... ۲۶۰
- آیین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۲۶۳
- آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد (۱۴۷ و ۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور..... ۲۸۸
- آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتي اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی..... ۲۹۰
- آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۲۹۹
- موادی از آیین نامه دفاتر اسناد رسمی..... ۳۰۴
- آیین نامه مالی شهرداری ها با اصلاحات و الحاقات بعدی ۳۰۶
- آیین نامه معاملات شهرداری تهران با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۳۱۴

- دستورالعمل شناسایی و پلاک کوبی اموال در شهرداری ها..... ۳۳۲
- موادی از تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری..... ۳۵۰
- آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۳۶۱
- آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۳۶۶
- آیین نامه..... ۳۷۳
- آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی..... ۳۷۶
- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری..... ۳۹۷
- آیین نامه قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹
شورای انقلاب مصوب ۱۳ / ۵ / ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام ۴۰۱
- ضوابط تشخیص..... ۴۰۹
- آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی
اقتصادی ۴۱۲
- تصویب نامه در خصوص حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع
ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی
..... ۴۱۷
- آیین نامه اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده
۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۲ ۴۲۲
- آیین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن..... ۴۳۰
- تصویب نامه در خصوص واگذاری اراضی ملی و دولتی ۴۳۵
- موادی از دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری..... ۴۳۷
- آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت
جمهوری اسلامی ایران ۴۴۹
- آئین نامه اجرائی قانون خرید اراضی و ابنیه و تاسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی
مصوب آذرماه ۱۳۰۷..... ۴۶۴

بند هایی از دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶.....	۴۶۵
موادی از دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن.....	۴۶۸
موادی از دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور.....	۴۷۳
موادی از تصویب آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن	۴۷۸
فصل سوم: مصوبات شورای اسلامی شهر کرج.....	۴۸۲
موادی از آیین نامه داخلی شورا اسلامی شهر کرج.....	۴۸۴
نحوه پرداخت غرامت به املاک قولنامه ای	۴۸۵
تملك كلیدی املاک قولنامه ای اسلام آباد	۴۸۸
مصوبه در خصوص اجرای طرح خیابان ۴۵ متری (خیابان اول فاز ۳ رجایی شهر).....	۴۹۰
مصوبه در خصوص طرح بازگشایی خیابان اولی رجایی شهر فاز ۲ ادامه بلوار شهید مطهری.....	۴۹۲
مصوبه در خصوص پلاک ثبتی ۲۱۱۶ و ۲۱۱۵ فرعی از ۲۲ اصلی.....	۴۹۳
تفویض اختیار به مدیران مناطق شهرداری در زمینه خرید و تملك اراضی و املاک واقع در طرح.....	۴۹۵
املاک قولنامه ای معارض با پروژه بزرگراه شمالی در منطقه نور الشهدا و خیابان شهید نانکلی	۴۹۶
مصوبه در خصوص تملك تهاتری املاک واقع در مسیر بزرگراه شمالی	۴۹۸
تملك كلیدی املاک واقع در مسیر تعریض خیابان های اصلی اسلام آباد.....	۵۰۰
تملك اراضی و املاک قولنامه ای واقع در مسیر خیابان های چهارم و پنجم و ششم غربی بلوار ولیعصر(عج)(آق تپه) بصورت كلیدی.....	۵۰۲
اصلاحیه آیین نامه تهاتر.....	۵۰۴

مصوبه شورا در خصوص تامین منابع غیرنقدی پروژه بزرگراه شمالی.....	۵۱۲
تفویض اختیار به مدیران مناطق تابعه شهرداری کرج در زمینه تملک اراضی و املاک واقع در طرح های عمرانی.....	۵۱۳
تملك اراضی و املاک قولنامه ای واقع در طرح تعریض خیابان های چهارم، پنجم و ششم غربی بلوار ولیعصر (آق تپه).....	۵۱۶
جبران غرامت املاک واقع در اصلاحی طرح ساماندهی گلدشت.....	۵۱۷
اولویت های تملکی سال ۹۸.....	۵۲۰
تملك املاک قولنامه ای واقع در اسلام آباد به صورت کلیدی.....	۵۲۳
افزایش ۱۵٪ به کارشناسی املاک واقع در طرح های اولویت دار شهرداری در خصوص بستانکاران تهاتری ملکی.....	۵۲۵
املاک خیابان وحدت که در طرح تعریض میباشد (چهارصد دستگاه).....	۵۲۷
بند هایی از تبصر بودجه سال ۱۳۹۹.....	۵۲۹
تبدیل طلب تهاتری پیمانکاران و تملکات به نقد.....	۵۳۰
از مصوبه شورا در خصوص دستورالعمل جامع تفویض اختیار (اصلاحیه).....	۵۳۲
فصل چهارم: بخشنامه ها و مکاتبات.....	۵۳۴
بخشنامه انصراف شهرداری از مالکیت معابر و شوارع حاصل از تفکیک و افراز.....	۵۳۶
بخشنامه تفویض اختیار در حوزه تملک.....	۵۳۶
شرایط ارسال لوایح به شورا.....	۵۳۸
درخواست الزام به تنظیم اقرانامه و صلح محضری مالکین و یا متصرفین املاک مورد اعمال مواد ۹۰۸ قانون شهرداری (قهری) قبل از تودیع بهای املاک به نفع مالکین و ثبت ملک بنام شهرداری از دستگاه قضا.....	۵۳۹
صدور وظایف و صلاحیت واحد املاک منطقه در خصوص امر صدور پروانه.....	۵۳۹
دستورالعمل تهاتر.....	۵۴۰

- تهاتر بدهی مودی که از منطقه بستانکار می باشند..... ۵۴۴
- انهار سنتی..... ۵۴۶
- معرفی، واگذاری و تحویل املاک متعلق به شهرداری کرج به سازمان ها و سایر مراجع
درخواست کننده..... ۵۴۶
- انهار سنتی..... ۵۴۷
- تعدیل امضاء ذیل توافقنامه ها ۵۴۸
- اراضی زیر ۵۰۰ متر مربع ۵۴۸
- پیوست:** لیست QR قوانین و مقررات برگزیده..... ۵۵۰
- منابع:..... ۵۶۷

مقدمه

کلانشهر جوان کرج به دلیل نزدیکی به پایتخت و قرار گرفتن در چهار راه ارتباطی شمال و غرب ایران با بهره‌مندی از آب و هوای مناسب، خاک حاصلخیز، همجواری با مراکز و قطب‌های استراتژیک صنعتی، تبدیل به دومین کانون جذب مهاجر پس از تهران شده است. کلانشهر کرج از بهم پیوستن سه مرکز جمعیتی کرج، رجایی شهر و مهرشهر به عنوان چهارمین کلانشهر کشور، از جمعیت ۱۴۰۰۰ نفری و با وسعتی در حدود ۶ کیلومتر مربع در سال ۱۳۳۵ به جمعیتی بالغ بر ۱۶۰۰۰۰۰ نفر و وسعتی در حدود ۱۸۰ کیلومترمربع در سالیان اخیر رسیده است که با توجه به تنوع قومی ساکن به آن لقب ایران کوچک داده شده است. این کلانشهر علاوه بر تامین نیازهای خدماتی شهروندان خود، بسیاری از نیازهای خدماتی شهرهای اقماری مجاور و نزدیک به این کلانشهر را مرتفع می‌سازد. انجام این مهم بیش از پیش نیازمند اجرای انواع طرح‌های زیرساختی از جمله ایجاد گذربندهای استاندارد و معابر مناسب جهت تسهیل عبور و مرور و بهبود وضعیت ترافیک و همچنین افزایش سطوح خدماتی (نظیر فضاهای سبز شهری، اماکن فرهنگی، مذهبی، ورزشی و درمانی و...) که از اهداف و وظایف مهم مدیریت شهریست، می‌باشد. تحقق این امر در گرو تملک املاک معارض واقع در طرح‌های مصوب عمرانی و تملیک در راستای افزایش ذخیره ملکی، ساماندهی نظام مند املاک و اموال غیر منقول، حفظ و صیانت از این املاک و همچنین مدیریت بهینه و اختصاص این املاک در جهت اجرای اهداف مارالذکر می‌باشد، حوزه املاک و مستغلات می‌بایست به عنوان اصلی‌ترین رکن انجام این امر مطابق با قوانین و مقررات موجود نسبت به انجام وظایف قانونی خود بپردازد، لیکن حجم و تنوع بالای قوانین و دستورالعمل‌های متعدد و پراکندگی آنها و نیز عدم امکان مطالعه کلیه قوانین توسط کنشگران دخیل حوزه املاک، تنوع بالای املاک واقع در شهر کرج نظیر املاک خالصه، اراضی متعلق به ارگان‌ها و نهادهای دولتی، عمومی و نظامی سبب گردآوری مجموعه حاضر گردید. این مجموعه مشتمل بر اصلی‌ترین قوانین و مقررات مرتبط با وظایف اداره کل املاک و مستغلات شهرداری کرج با هدف بهره‌مندی و ایجاد تمرکز و شفافیت و سهولت دسترسی به مقررات مورد استفاده شامل گزیده قوانین، آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل، مصوبات شورای اسلامی شهر کرج، مکاتبات مرتبط، نظرات مشورتی قوه قضائیه می‌باشد و امید است ضمن ارتقاء کیفیت عملکرد مدیران و کارشناسان شهرداری

زمینه‌آشنایی علاقه‌مندان به این حوزه و همچنین بهره‌مندی شهروندان از حقوق شهروندی خود را فراهم نماید.

فصل اول

قوانین

موادی از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران

۱

اصل ۴۰

هیچکس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.

اصل ۴۵

انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه، رودخانه ها و سایر آبهای عمومی، کوهها، دره ها، جنگلها، نزارها، بیشه های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می کند.

اصل ۴۶

هر کس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچکس نمی تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند.

اصل ۴۷

مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می کند.

۲

موادی از قانون مدنی

ماده ۱

مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه پرسی پس از طی مراحل قانونی به رئیس جمهور ابلاغ می شود. رئیس جمهور باید ظرف مدت پنج روز آن را امضاء و به مجریان ابلاغ نماید و دستور انتشار آن را صادر کند و روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ منتشر نماید.

^۱ مصوب ۱۳۵۸/۰۸/۲۴

^۲ مصوب ۱۳۱۴/۰۸/۰۸

تبصره - در صورت استنکاف رئیس جمهور از امضاء یا ابلاغ در مدت مذکور در این ماده به دستور رئیس مجلس شورای اسلامی روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر نماید.

ماده ۲

قوانین پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم الاجرا است مگر آنکه در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد .

ماده ۳

انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی بعمل آید .

ماده ۴

اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ما قبل خود اثر ندارد مگر اینکه در قانون ، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

ماده ۷

اتباع خارجه مقیم در خاک ایران از حیث مسائل مربوطه به احوال شخصیه و اهلیت خود و همچنین از حیث حقوق ارثیه در حدود معاهدات مطیع و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.

ماده ۸

اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران برطبق عهود تملک کرده یا می کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

ماده ۱۰

قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است .

^۱ اصلاحی ۱۳۷۰/۰۸/۱۴

^۲ اصلاحی ۱۳۴۸/۰۸/۲۹

ماده ۱۱

اموال بردو قسم است منقول و غیرمنقول

ماده ۱۲

مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.

ماده ۱۳

اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفا جزء بنا محسوب می شود غیرمنقول است و همچنین است لوله ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.

ماده ۱۴

آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتی که در بنا یا زمین بکار رفته باشد بطوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود غیرمنقول است .

ماده ۱۵

ثمره و حاصل ، مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد تنها آن قسمت منقول است.

ماده ۱۶

مطلق اشجار و شاخه های آن و نهال و قلمه مادام که بریده یا کنده نشده است غیرمنقول است

ماده ۱۷

حیوانات و اشیائی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است .

ماده ۱۸

حق انتفاع از اشیاء غیرمنقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیرمنقول است .

ماده ۱۹

اشیائی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است .

ماده ۲۰

کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستاجر از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه مبیع یا عین مستاجر از اموال غیرمنقوله باشد .

ماده ۲۳

استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوطه به آنها خواهد بود .

ماده ۲۴

هیچکس نمی تواند طرق و شوارع عامه و کوچه هائی را که آخر آنها مسدود نیست تملک نماید .

ماده ۲۵

هیچکس نمی تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پلها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاههای عمومی تملک کند . و همچنین است قنوات و چاهائی که مورد استفاده عموم است .

۱

ماده ۲۶

اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندقها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم های تلگرافی دولتی و موزه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخ و امثال آنها و بالجمله آنچه از اموال منقوله و غیر منقوله که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در

^۱ اصلاحی ۱۳۷۰/۰۸/۱۴

تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد .

ماده ۲۷

اموالی که ملک اشخاص نمی باشد و افراد مردم می توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هریک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحثات نامیده می شود مثل اراضی موات یعنی زمینهایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

ماده ۲۸

اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا ماذون از قبل او به مصارف فقرا می رسد.

ماده ۲۹

ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه های ذیل را دارا باشند : ۱ - مالکیت (اعم از عین یا منفعت) ۲ - حق انتفاع ۳ - حق ارتفاق به ملک غیر .

ماده ۳۰

هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

ماده ۳۱

هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی تواند بیرون کرد مگر به حکم قانون.

ماده ۳۲

تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعا یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع مال مالک اموال مزبوره است .

ماده ۳۳

نما و محصولی که از زمین حاصل می شود مال مالک زمین است چه بخودی خود روئیده باشد یا به واسطه عملیات مالک مگر اینکه نما یا حاصل از اصله یا حبه غیر حاصل شده باشد که در این

صورت درخت و محصول مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود اگرچه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد.

ماده ۳۵

تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۳۶

تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب ملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود .

ماده ۳۷

گر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت مشارالیه نمی تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است .

ماده ۳۸

مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فرازگرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد .

ماده ۳۹

هربنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود .

ماده ۴۰

حق انتفاع عبارت از حقی است که بموجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است مالک خاصی ندارد استفاده کند .

ماده ۴۱

عمری حقی انتفاعی است که بموجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.

ماده ۴۲

رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می گردد .

ماده ۴۳

اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می شود و این حق ممکن است بطریق عمری یا بطریق رقبی برقرار شود.

ماده ۴۴

در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر اینکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

ماده ۴۵

در موارد فوق حق انتفاع را فقط درباره شخص یا اشخاصی می توان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور وجود داشته باشند ولی ممکن است حق انتفاع تبعا برای کسانی هم که در حین عقد بوجود نیامده اند برقرار شود و مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زائل می گردد.

ماده ۴۶

حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقاء عین ممکن باشد اعم از اینکه مال مزبور منقول باشد یا غیرمنقول و مشاع باشد یا مفروز.

ماده ۴۷

در حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط صحت است.

ماده ۴۸

منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است سوءاستفاده نکرده و در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننماید.

ماده ۴۹

مخارج لازمه برای نگاهداری مالی که موضوع انتفاع است برعهده منتفع نیست مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۵۰

اگر مالی که موضوع حق انتفاع است بدون تعدی یا تفریط منتفع تلف شود مشارالیه مسئول آن نخواهد بود .

ماده ۵۱

حق انتفاع در مواد ذیل زایل می شود :

(۱) در صورت انقضاء مدت .

(۲) در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است .

ماده ۵۲

در موارد ذیل منتفع ضامن تضررات مالک است:

(۱) در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوءاستفاده کند .

(۲) در صورتی که شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت ننماید و این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.

ماده ۵۳

انتقال عین از طرف مالک به غیر موجب بطلان حق انتفاع نمی شود ولی اگر منتقل الیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق به دیگری است اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

ماده ۵۴

سایر کیفیات انتفاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود که مالک قرارداد یا عرف و عادت اقتضاء بنماید .

ماده ۵۵

وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود.

ماده ۵۶

وقف واقع می شود به ایجاب از طرف واقف به هر لفظی که صراحتاً دلالت بر معنی آن کند و قبول طبقه اول از موقوف علیهم یا قائم مقام قانونی آنها در صورتی که محصور باشند مثل وقف

بر اولاد و اگر موقوف علیهم غیرمحمصور یا وقف بر مصالح عامه باشد در این صورت قبول حاکم شرط است.

ماده ۵۷

واقف باید مالک مالی باشد که وقف می کند و بعلاوه دارای اهلیتی باشد که در معاملات معتبر است.

ماده ۵۸

فقط وقف مالی جائز است که با بقاءعین بتوان از آن منتفع شد اعم از اینکه منقول باشد یا غیرمنقول مشاع باشد یا مفروز.

ماده ۵۹

اگر واقف عین موقوفه را به تصرف وقف ندهد وقف محقق نمی شود و هر وقت به قبض داد وقف تحقق پیدا می کند .

ماده ۹۳

ارتفاق حقی است برای شخص درملک دیگری .

ماده ۹۴

صاحبان املاک می توانند درملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری قراردهند در این صورت کیفیت استحقاق تابع قرارداد و عقدی است که مطابق آن حق داده شده است.

ماده ۹۵

هرگاه زمین یا خانه کسی مجرای فاضل آب یا آب باران زمین یا خانه دیگری بوده است صاحب آن خانه یا زمین نمی تواند جلوگیری از آن کند مگر در صورتی که عدم استحقاق او معلوم شود.

ماده ۱۰۹

دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد .

ماده ۱۴۰

تملك حاصل می شود : ۱ - به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه . ۲ - بوسیله عقود و تعهدات . ۳ - بوسیله اخذ به شفعه . ۴ - به ارث .

ماده ۱۴۱

مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه رابه وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت ، درخت کاری بناساختن و غیره قابل استفاده نمایند .

ماده ۱۴۲

شروع در احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و غیره تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیر کننده ایجاد حق اولویت در احیاء می نماید .

ماده ۱۴۳

هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی رابه قصد تملك احیاء کند مالک آن قسمت می شود .

ماده ۱۴۴

احیاء اطراف زمین موجب تملك وسط آن نیز میباشد .

ماده ۱۴۵

احیاء کننده باید قوانین دیگر مربوطه به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید .

ماده ۱۴۶

مقصود از حیازت تصرف و وضع یداست یا مهیا کردن وسایل تصرف واستیلا .

ماده ۱۴۷

هر کس مال مباحی را با رعایت قوانین مربوطه به آن حیازت کند مالک آن می شود .

ماده ۱۸۳

عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد برامری نمایند و مورد قبول آنها باشد .

ماده ۱۸۴

عقد و معاملات به اقسام ذیل منقسم می شوند: لازم، جائز، خیاری، منجز و معلق.

ماده ۱۸۵

عقد لازم آن است که هیچیک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه

ماده ۱۸۶

عقد جائز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند.

ماده ۱۸۷

عقد ممکن است به یک طرف لازم باشد و نسبت بطرف دیگر جائز.

ماده ۱۸۸

عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.

ماده ۱۸۹

عقد منجز آنست که تاثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.

ماده ۱۹۰

برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است: ۱- قصد طرفین و رضای آنها. ۲- اهلیت موضوع. ۳- موضوع معین که مورد معامله باشد. ۴- مشروعیت جهت معامله.

ماده ۱۹۱

عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند.

ماده ۱۹۲

در مواردی که برای طرفین یا یکی از آنها تلفظ ممکن نباشد اشاره که مبین قصد و رضا باشد کافی خواهد بود.

ماده ۱۹۳

انشاء معامله ممکن است به وسیله عملی که مبین قصد و رضا باشد مثل قبض و اقباض حاصل گردد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد .

ماده ۱۹۴

الفاظ و اشارات و اعمال دیگر که متعاملین به وسیله آن انشاء معامله می نماید باید موافق باشد بنحوی که احد طرفین همان عقدی را قبول که طرف دیگر قصد انشاء او را داشته است و الا معامله باطل خواهد بود.

ماده ۱۹۵

اگر کسی در حال مستی یا بیهوشی یا در خواب معامله نماید آن معامله بواسطه فقدان قصد باطل است.

ماده ۱۹۶

کسی که معامله می کند آن معامله برای خود آن شخص محسوب است مگر اینکه در موقع عقد خلاف آن را تصریح نماید یا بعد خلاف آن ثابت شود معذک ممکن است در ضمن معامله که شخص برای خود می کند تعهدی هم به نفع شخص ثالثی بنماید.

ماده ۱۹۷

در صورتی که ثمن یا مثن متعلق به غیر باشد آن معامله برای صاحب عین خواهد بود .

ماده ۱۹۸

ممکن است طرفین یا یکی از آنها به وکالت از غیر اقدام بنمایند و نیز ممکن است که یک نفر به وکالت از طرف متعاملین این اقدام را به عمل آورد .

ماده ۱۹۹

رضای حاصل در نتیجه اشتباه یا اکراه موجب نفوذ معامله نیست .

ماده ۲۰۰

اشتباه وقتی موجب عدم نفوذ معامله است که مربوط بخود موضوع معامله باشد.

ماده ۲۰۱

اشتباه در شخص طرف به صحت معامله خللی وارد نمی آورد مگر در مواردی که شخصیت طرف علت عمده عقد بوده باشد .

ماده ۲۰۲

اکراه به اعمالی حاصل می شود که موثر در شخص باشعوری بوده و اورانسبت بجان یا آبروی خود تهدید کند بنحوی که عاد تا قابل تحمل نباشد. در مورد اعمال اکراه آمیز سن و شخصیت و اخلاق و مردیازن بودن شخص باید در نظر گرفته شود .

ماده ۲۰۳

اکراه موجب عدم نفوذ معامله است اگر چه از طرف شخص خارجی غیر از متعاملین واقع شود .

ماده ۲۰۴

تهدید طرف معامله در نفس یا جان یا آبروی اقوام نزدیک او از قبیل زوج و زوجه و آباء و اولاد موجب اکراه است. در مورد این ماده تشخیص نزدیکی درجه برای موثر بودن اکراه بسته بنظر عرف است .

ماده ۲۰۵

هرگاه شخصی که تهدید شده است بدانند که تهدید کننده نمی تواند تهدید خود را به موقع اجراء گذارد و یا خود شخص مزبور قادر باشد بر اینکه بدون مشقت اکراه را از خود دفع کند و معامله را واقع نسازد آن شخص مکره محسوب نمی شود .

ماده ۲۰۶

اگر کسی در نتیجه اضطرار اقدام به معامله کند مکره محسوب نشده و معامله اضطراری معتبر خواهد بود .

ماده ۲۰۷

ملزم شدن شخص به انشاء معامله به حکم مقامات صالحه قانونی اکراه محسوب نمی شود.

ماده ۲۰۸

مجرد خوف از کسی بدون آنکه از طرف آن کس تهدیدی شده باشد اکراه محسوب نمی شود.

ماده ۲۰۹

امضاء معامله بعد از رفع اکراه موجب نفوذ معامله است.

ماده ۲۱۰

متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند.

ماده ۲۱۱

برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند .

ماده ۲۱۲

معامله با اشخاصی که بالغ یا عاقل یا رشید نیستند به واسطه عدم اهلیت باطل است .

ماده ۲۱۳

معامله محجورین نافذ نیست.

ماده ۲۱۴

مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از متعاملین تعهد تسلیم یا ایفاء آن را می کنند.

ماده ۲۱۵

مورد معامله باید مالیت داشته و متضمن منفعت عقلانی مشروع باشد.

ماده ۲۱۶

مورد معامله باید مبهم نباشد مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است .

ماده ۲۱۷

در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد مشروع باشد و الا معامله باطل است .

ماده ۲۱۸

هر گاه معلوم شود که معامله با قصد فرار از دین بطور صوری انجام شده آن معامله باطل است .

^۱ اصلاحی ۱۳۷۰/۰۸/۱۴

ماده ۲۱۸ (مکرر)

۱

هر گاه طلبکار به دادگاه دادخواست داده دلائل اقامه نماید که مدیون برای فرار از دین قصد فروش اموال خود را دارد ، دادگاه می تواند قرار توقیف اموال وی را به میزان بدهی او صادر نماید که در این صورت بدون اجازه دادگاه حق فروش اموال را نخواهد داشت .

ماده ۲۱۹

عقودی که برطبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین وقائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا بعلت قانونی فسخ شود.

ماده ۲۲۰

عقود نه فقط متعاملین رابه اجرای چیزی که درآن تصریح شده است ملزم می نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که بموجب عرف وعادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند.

ماده ۲۲۱

اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلف مسئول خسارت طرف مقابل است مشروط بر اینکه جبران خسارت تصریح شده و تعهد عرفابه منزله تصریح باشد و یا برحسب قانون موجب ضمان باشد .

ماده ۲۲۲

در صورت عدم ایفاء تعهد بارعایت ماده فوق حاکم می تواند به کسی که تعهد به نفع اوشده است اجازه دهد که خود او عمل را انجام دهد و متخلف را به تادیه مخارج آن محکوم نماید .

ماده ۲۲۳

هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود .

ماده ۲۲۴

الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه .

^۱ الحاقی ۱۳۷۰/۰۸/۱۴

ماده ۲۲۵

متعارف بودن امری عرف و عادت بطوری که عقد بدون تصریح هم منصرف آن باشد به منزله ذکر در عقد است .

ماده ۲۲۶

در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگر نمی تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفاء تعهد مدتی مقرر نبوده طرف وقتی می تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.

ماده ۲۲۷

متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تادیه خسارت می شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام به واسطه علت خارجی بوده است که نمی توان مربوط به او نمود.

ماده ۲۲۸

در صورتی که موضوع تعهد تادیه وجه نقدی باشد حاکم می تواند با رعایت ماده ۲۲۱ مدیون را به جبران خسارت حاصله از تاخیر تادیه دین محکوم نماید.

ماده ۲۲۹

اگر متعهد به واسطه حادثه که دفع آن خارج از حیطه اقتدار او است نتواند از عهده تعهد خود برآید محکوم به تادیه خسارت نخواهد بود .

ماده ۲۳۰

اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف متخلف مبلغی بعنوان خسارت تادیه نماید حاکم نمی تواند او را به بیشتر یا کمتر از آنچه که ملزم شده است محکوم کند .

ماده ۲۳۱

معاملات و عقود فقط درباره طرفین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها موثر است مگر در مورد ماده ۱۹۶.

ماده ۲۳۲

شروط مفصله ذیل باطل است ولی مفسد عقد نیست : ۱ - شرطی که انجام آن غیرمقدور باشد .
۲ - شرطی که در آن نفع و فایده نباشد . ۳ - شرطی که نامشروع باشد .

ماده ۲۳۳

شروط مفصله ذیل باطل و موجب به بطلان عقد است : ۱ - شرط خلاف مقتضای عقد ۲ - شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود .

ماده ۲۳۴

شرط برسه قسم است : ۱ - شرط صفت . ۲ - شرط نتیجه ۳ - شرط فعل اثباتا یا نفیا . شرط صفت عبارت است از شرط راجعه به کیفیت یا کمیت مورد معامله . شرط نتیجه آن است که تحقق امری در خارج شرط شود . شرط فعل آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بریکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود .

ماده ۲۴۷

معامله به مال غیر جز بعنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو اینکه صاحب مال باطن اراضی باشد ولی اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه نمود در این صورت معامله صحیح و نافذ می شود .

ماده ۲۶۴

تعهدات به یکی از طرق ذیل ساقط می شود:
۱- بوسیله وفاء به عهد ۲- بوسیله اقاله ۳- بوسیله ابراء ۴- بوسیله تبدیل تعهد ۵- بوسیله تهاتر ۶- بوسیله مالکیت مافی الذمه .

ماده ۲۸۳

بعد از معامله طرفین می توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند .

ماده ۲۸۹

ابراء عبارت از این است که داین از حق خود به اختیار صرف نظر نماید .

ماده ۲۹۲

تبدیل تعهد در موارد ذیل حاصل می شود ۱- وقتی که متعهد و متعهدله به تبدیل تعهد اصلی به تعهد جدیدی که قائم مقام آن می شود به سبب از اسباب تراضی نمایند در این صورت

متعهدنسبت به تعهداصلی بری می شود. ۲- وقتی که شخص ثالث با رضایت متعهدله قبول کند که دین متعهد را ادا نماید. ۳- وقتی که متعهدله مافی الذمه متعهد را به کسی دیگر منتقل نماید.

ماده ۲۹۴

وقتی دو نفر در مقابل یکدیگر مدیون باشند بین دیون آنها به یکدیگر بطریقی که در مواد ذیل مقرر است تهاتر حاصل می شود.

ماده ۲۹۵

تهاتر قهری است و بدون اینکه طرفین در این موضوع تراضی نمایند حاصل میگردد بنا بر این بمحض [به محض] اینکه دو نفر در مقابل یکدیگر در آن واحد مدیون شدند هر دو دین تا اندازه ای که با هم معادله مینماید بطور [به طور] تهاتر بر طرف شده و طرفین بمقدار [به مقدار] آن در مقابل یکدیگر بری میشوند.

ماده ۳۰۸

غصب استیلا بر حق غیر است بنحو [به نحو] عدوان اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است .

ماده ۳۰۹

هر گاه شخصی مالک را از تصرف در مال خود مانع شود بدون آنکه [آن که] خود او تسلط بر آن مال پیدا کند غاصب محسوب نمیشود لیکن در صورت اتلاف یا تسبیب ضامن خواهد بود .

ماده ۳۱۰

اگر کسی که مالی بعاریه [به عاریه] یا بودیعه [به وعدیعه] و امثال آنها در دست اوست منکر گردد از تاریخ انکار در حکم غاصب است .

ماده ۳۱۱

غاصب باید مال مغضوب را عیناً بصاحب [به صاحب] آن رد نماید و اگر عین تلف شده باشد باید مثل یا قیمت آنرا [آن را] بدهد و اگر بعلت [به علت] دیگری رد عین ممکن نباشد باید بدل آنرا [آن را] بدهد .

ماده ۳۱۲

هر گاه مال مغضوب بوده و مثل آن پیدا نشود غاصب باید قیمت حین الاداء را بدهد و اگر مثل موجود بوده و از مالیت افتاده باشد باید آخرین قیمت آنرا [آن را] بدهد .

ماده ۳۱۳

هر گاه کسی در زمین خود با مصالح متعلقه بدیگری [به دیگری] بنائی سازد یا درخت غیر را بدون اذن مالک در آن زمین غرس کند صاحب مصالح یا درخت میتواند قلع یا نزع آنرا [آن را] بخواهد مگر اینکه [این که] باخذ [به اخذ] قیمت تراضی نمایند .

ماده ۳۱۴

اگر در نتیجه عمل غاصب قیمت مال مغضوب زیاد شود غاصب حق مطالبه قیمت زیادی را نخواهد داشت مگر اینکه [این که] آن زیادتی عین باشد که در اینصورت [این صورت] عین زاید متعلق بخود [به خود] غاصب است .

ماده ۳۱۵

غاصب مسئول هر نقص و عیبی است که در زمان تصرف او بمال [به مال] مغضوب وارد شده باشد هر چند مستند بفعل [به فعل] او نباشد .

ماده ۳۱۶

اگر کسی مال مغضوب را از غاصب غصب کند آن شخص نیز مثل غاصب سابق ضامن است اگر چه بغاصبیت [به غاصبیت] غاصب اولی جاهل باشد .

ماده ۳۱۷

مالک میتواند عین و در صورت تلف شدن عین مثل یا قیمت تمام یا قسمتی از مال مغضوب را از غاصب اولی یا از هر یک از غاصبین بعدی که بخواهد مطالبه کند .

ماده ۳۱۸

هر گاه مالک رجوع کند بغاصبی [به غاصبی] که مال مغضوب در ید او تلف شده است آنشخص [آن شخص] حق رجوع بغاصب [به غاصب] دیگر ندارد ولی اگر بغاصب [به غاصب] دیگری بغیر [به غیر] آنکسیکه [آن کسی که] مال در ید او تلف شده است رجوع نماید مشارالیه نیز میتواند بکسی [به کسی] که مال در ید او تلف شده است رجوع کند و یا بیکی [به یکی] از

لاحقین خود رجوع کند تا منتهی شود بکسی [به کسی] که مال در ید او تلف شده است و بطور [به طور] کلی ضمان بر عهده کسی مستقر است که مال مغضوب در نزد او تلف شده است .

ماده ۳۱۹

اگر مالک تمام یا قسمتی از مال مغضوب را از یکی از غاصبین بگیرد حق رجوع بقدر [به قدر] مأخوذ بغاصبین [به غاصبین] دیگر ندارد .

ماده ۳۲۰

نسبت بمنافع [به منافع] مال مغضوب هر یک از غاصبین باندازه [به اندازه] منافع زمان تصرف خود و مابعد خود ضامن است اگر چه استیفاء منفعت نکرده باشد لیکن غاصبی که از عهده منافع زمان تصرف غاصبین لاحق خود بر آمده است میتواند بهر [به هر] یک نسبت بزمان [به زمان] تصرف او رجوع کند .

ماده ۳۲۱

هر گاه مالک ذمه یکی از غاصبین را نسبت به مثل یا قیمت مال مغضوب ابراء کند حق رجوع بغاصبین [به غاصبین] دیگر نخواهد داشت . ولی اگر [گر] حق خود را بیکی [به یکی] از آنان بنحوی [به نحوی] از انحاء انتقال دهد آنکس [آن کس] قائم مقام مالک میشود و دارای همان حقی خواهد بود که مالک دارا بوده است .

ماده ۳۲۲

ابراء ذمه یکی از غاصبین نسبت بمنافع [به منافع] زمان تصرف او موجب ابراء ذمه دیگران از حصه آنها نخواهد بود لیکن اگر [اگر] یکی از غاصبین را نسبت بمنافع [به منافع] عین ابراء کند حق رجوع بلاحقین نخواهد داشت .

ماده ۳۲۳

اگر کسی ملک مغضوب را از غاصب بخرد آن کس نیز ضامن است و مالک می تواند بر طبق مقررات مواد فوق به هر یک از بایع و مشتری رجوع کرده عین و در صورت تلف شدن آن مثل یا قیمت مال و همچنین منافع آن را در هر حال مطالبه نماید .

ماده ۳۲۴

در صورتی که مشتری عالم بغصب [به غصب] باشد حکم رجوع هر یک از بایع و مشتری بیکدیگر [به یکدیگر] در آنچه [آن چه] که مالک از آنها گرفته است حکم غاصب از غاصب بوده تابع مقررات فوق خواهد بود .

ماده ۳۲۵

اگر مشتری جاهل بغصب [به غصب] بوده و مالک باو [به او] رجوع نموده باشد او نیز میتواند نسبت به ثمن و خسارات به بایع رجوع کند اگر چه مبیع نزد خود مشتری تلف شده باشد و اگر مالک نسبت بمثل [به مثل] یا قیمت رجوع به بایع کند بایع حق رجوع بمشتری [به مشتری] را نخواهد داشت .

ماده ۳۲۶

اگر عوضی که مشتری عالم بر غصب در صورت تلف مبیع بمالک [به مالک] داده است زیاد بر مقدار ثمن باشد بمقدار [به مقدار] زیاده نمیتواند رجوع به بایع کند ولی نسبت بمقدار [به مقدار] ثمن حق رجوع دارد .

ماده ۳۲۷

اگر ترتیب ایادی بر مال مغضوب بمعامله [به معامله] دیگری غیر از بیع باشد احکام راجعه به بیع مال غصب که فوقاً ذکر شده مجری خواهد بود .

ماده ۳۲۸

هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آنست [آن است] و باید مثل یا قیمت آنرا [آن را] بدهد اعم از اینکه [این که] از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه [این که] عین باشد یا منفعت و اگر [اگر] آنرا [آن را] ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است .

ماده ۳۳۱

هر کس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آنرا [آن را] بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص قیمت آن برآید .

ماده ۳۳۸

بیع عبارت است از تملیک عین بعوض [به عوض] معلوم .

ماده ۳۳۹

پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع میشود . ممکن است بیع بدادو سسد نیز واقع گردد .

ماده ۳۴۰

در ایجاب و قبول الفاظ و عبارات باید صریح در معنی بیع باشد .

ماده ۳۴۱

بیع ممکن است مطلق باشد یا مشروط و نیز ممکن است که برای تسلیم تمام یا قسمتی از مبیع یا برای تأدیه تمام یا قسمتی از ثمن اجلی قرار داده شود .

ماده ۳۴۲

مقدار و جنس و وصف و مبیع باید معلوم باشد و تعیین مقدار آن بوزن [به وزن] یا کیل یا عدد یا ذرع یا مساحت یا مشاهده تابع عرف بلد است .

ماده ۳۴۵

هر یک از بایع و مشتری باید علاوه بر اهلیت قانونی برای معامله اهلیت برای تصرف در مبیع یا ثمن را نیز داشته باشد .

ماده ۳۴۶

عقد بیع باید مقرون برضای طرفین باشد و عقد مکره نافذ نیست .

ماده ۳۴۹

بیع مال وقف صحیح نیست مگر در موردی که بین موقوف علیهم تولید اختلاف شود بنحوی [به نحوی] که بیم سفک دماء رود یا منجر بخرابی مال موقوفه گردد و همچنین در مواردی که در مبحث راجع بوقف [به وقت] مقرر است .

ماده ۳۵۰

مبیع ممکن است مفروز باشد یا مشاع یا مقدار معین بطور [به طور] کلی از شیء متساوی الاجزاء و همچنین ممکن است کلی فی الذمه باشد .

ماده ۳۵۱

در صورتیکه [در صورتی که] مبیع کلی یعنی صادق بر افراد عدیده باشد بیع وقتی صحیح است که مقدار و جنس و وصف مبیع ذکر بشود .

ماده ۳۵۲

بیع فضولی نافذ نیست مگر بعد از اجازه مالک بطوریکه [به طوری که] در معاملات فضولی مذکور است .

ماده ۳۵۵

اگر ملکی بشرط [به شرط] داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است و مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع میتواند آنرا [آن را] فسخ کند مگر اینکه [این که] در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده با نقیصه تراضی نمایند .

ماده ۳۵۶

هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق بمشتری [به مشتری] است اگر چه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگر چه متعاملین جاهل بر عرف باشند .

ماده ۳۶۲

آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است :

- (۱) بمجرد [به مجرد] وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن میشود .
- (۲) عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار میدهد .
- (۳) عقد بیع بایع را بتسلیم مبیع ملزم مینماید .
- (۴) عقد بیع مشتری را بتأدیه [به تأدیه] ثمن ملزم میکند .

ماده ۳۶۷

تسلیم عبارتست [عبارت است] از دادن مبیع بتصرف [به تصرف] مشتری بنحوی [به نحوی] که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشتری بر مبیع .

ماده ۳۹۰

اگر بعد از قبض ثمن مبیع کلاً یا جزائماً مستحق للغير در آید بایع ضامن است اگر چه تصریح به ضمان نشده باشد .

ماده ۳۹۱

در صورت مستحق للغير بر آمدن کل یا بعض از مبیع بایع باید ثمن مبیع را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری بوجود [به وجود] فساد بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید .

ماده ۳۹۴

مشتری باید ثمن را در موعد و در محل و بر طبق شرائطی که در عقد بیع مقرر شده است تأدیه نماید .

ماده ۳۹۶

خيارات از قرار ذيلند :

- ۱ - خيار مجلس .
- ۲ - خيار حيوان .
- ۳ - خيار شرط .
- ۴ - خيار تأخير ثمن .
- ۵ - خيار رؤيت و تخلف وصف .
- ۶ - خيار غبن .
- ۷ - خيار عيب .
- ۸ - خيار تدليس .
- ۹ - خيار تبعض صفة .
- ۱۰ - خيار تخلف شرط .

ماده ۳۹۷

هر یک از متبایعین بعد از عقد فی المجلس و مادام که متفرق نشده اند اختیار فسخ معامله را دارند .

ماده ۳۹۹

در عقد بیع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای بایع یا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد .

ماده ۴۰۲

هر گاه مبیع عین خارجی و یا در حکم آن بوده و برای تأدیه ثمن یا تسلیم مبیع بین متبایعین اجلی معین نشده باشد اگر سه روز از تاریخ بیع بگذرد و در این مدت نه بایع مبیع را تسلیم مشتری نماید و نه مشتری تمام ثمن را به بایع بدهد بایع مختار در فسخ معامله میشود .

ماده ۴۱۶

هر یک از متعاملین که در معامله غبن فاحش داشته باشد بعد از علم بغبن میتواند معامله را فسخ کند .

۱

ماده ۴۱۷

غبن در صورتی فاحش است که عرفاً قابل مسامحه نباشد .

ماده ۴۲۲

اگر بعد از معامله ظاهر شود که مبیع معیوب بوده مشتری مختار است در قبول مبیع معیوب یا اخذ ارش یا فسخ معامله .

ماده ۴۳۸

تدلیس عبارت است از عملیاتی که موجب فریب طرف معامله شود .

^۱ اصلاحی ۱۳۷۰/۰۸/۱۴

ماده ۴۳۹

اگر بایع تدلیس نموده باشد مشتری حق فسخ بیع را خواهد داشت و همچنین است بایع نسبت به ثمن شخصی در صورت تدلیس مشتری .

ماده ۴۴۰

خیار تدلیس بعد از علم بآن فوری است .

ماده ۴۴۱

خیار تبعض صفقه وقتی حاصل میشود که عقد بیع نسبت به بعض مبیع بجهتی از جهات باطل باشد در اینصورت مشتری حق خواهد داشت بیع را فسخ نماید یا بنسبت قسمتی که بیع واقع شده است قبول کند و نسبت بقسمتی که بیع باطل بوده است ثمن را استرداد کند .

ماده ۴۴۵

هر یک از اختیارات بعد از فوت منتقل بوراث میشود .

ماده ۴۴۸

سقوط تمام یا بعضی از اختیارات را میتوان در ضمن عقد شرط نمود .

ماده ۴۶۴

معاوضه عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین مالی میدهد بعوض مال دیگری که از طرف دیگر اخذ میکند بدون ملاحظه اینکه یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد .

ماده ۴۶۵

در معاوضه احکام خاصه بیع جاری نیست .

ماده ۴۶۶

اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره میشود . اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند .

ماده ۶۰۷

ودیعه عقدی است که بموجب آن یک نفر مال خود را بدیگری میسپارد برای آنکه آنرا مجاناً نگاهدارد . ودیعه گذار مودع و ودیعه گیر را مستودع یا امین میگویند .

ماده ۶۳۵

عاریه عقدی است که بموجب آن احد طرفین بطرف دیگر اجازه میدهد که از عین مال او مجاناً منتفع شود . عاریه دهنده را معیر و عاریه گیرنده را مستعیر گویند .

ماده ۶۵۶

وکالت عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود مینماید .

ماده ۶۵۷

تحقق وکالت منوط بقبول وکیل است .

ماده ۶۶۳

وکیل نمیتواند عملی را که از حدود وکالت او خارج است انجام دهد.

ماده ۶۷۸

وکالت بطریق ذیل مرتفع میشود :

- ۱ - بعزل موکل .
- ۲ - باستعفای وکیل .
- ۳ - بموت یا بجنون وکیل یا موکل .

ماده ۶۸۴

عقد ضمان عبارت است از اینکه شخصی مالی را که بر ذمه دیگری است بعهده بگیرد . متعهد را ضامن طرف دیگر را مضمون له و شخص ثالث را مضمون عنه یا مدیون اصلی میگویند .

ماده ۷۲۴

حواله عقدی است که بموجب آن طلب شخصی از ذمه مدیون بذمه شخص ثالثی منتقل میگردد . مدیون را محیل ، طلبکار را محتال ، شخص ثالث را محال علیه میگویند .

ماده ۷۵۲

صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود و یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیر آن واقع شود .

ماده ۷۵۳

برای صحت صلح طرفین باید اهلیت معامله و تصرف در مورد صلح داشته باشند .

ماده ۷۵۴

هر صلح نافذ است جز صلح بر امری که غیر مشروع باشد .

ماده ۷۵۷

صلح بلاعوض نیز جائز است .

ماده ۷۹۵

هبه عقدی است که بموجب آن یکنفر مالی را مجاناً بکس دیگری تملیک میکند تملیک کننده واهب طرف دیگر را متهب ، مالی را که مورد هبه است عین موهوبه میگویند .

ماده ۷۹۸

هبه واقع نمیشود مگر با قبول و قبض متهب اعم از اینکه مباشر قبض خود متهب باشد یا وکیل او و قبض بدون اذن واهب اثری ندارد.

ماده ۸۰۸

هر گاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را بقصد بیع بشخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده باو بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع میگویند .

ماده ۹۵۱

تعدی تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت بمال یا حق دیگری .

ماده ۹۵۲

تفریط عبارت است از ترک عملی که بموجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیرلازم است .

ماده ۹۵۳

تقصیر اعم است از تفریط و تعدی .

ماده ۹۵۴

کلیه عقود جائزه بموت احد طرفین منفسخ میشود و همچنین به سفته در مواردی که رشد معتبر است .

ماده ۹۵۵

مقررات این قانون در مورد کلیه اموری که قبل از این قانون واقع شده معتبر است .

ماده ۹۵۶

اهلیت برای دارا بودن حقوق با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگ [مرگ] او تمام میشود .

ماده ۱۰۰۲

اقامتگاه هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آنجا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آنجا باشد اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز امور او اقامتگاه محسوب است اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آنها خواهد بود .

ماده ۱۰۰۳

هیچکس نمیتواند بیش از یک اقامتگاه داشته باشد.

ماده ۱۱۸۰

طفل صغیر تحت ولایت قهری پدر و جد پدری خود میباشد و همچنین است طفل غیر رشید یا مجنون در صورتی که عدم رشد یا جنون او متصل بصغر باشد .

ماده ۱۲۰۷

اشخاص ذیل محجور و از تصرف در اموال و حقوق مالی خود ممنوع هستند :

۱ - صغار .

۲ - اشخاص غیر رشید .

۳ - مجانین .

ماده ۱۲۰۸

غیر رشید کسی است که تصرفات او در اموال و حقوق مالی خود عقلانی نباشد .

ماده ۱۲۱۷

اداره اموال صغار و مجانین و اشخاص غیر رشید بعهده ولی یا قیم آنان است بطوریکه در باب سوم از کتاب هشتم و مواد بعد مقرر است .

ماده ۱۲۱۸

برای اشخاص ذیل نصب قیم می شود :

- ۱ - برای صغاریکه ولی خاص ندارند .
- ۲ - برای مجانین و اشخاص غیر رشید که جنون یا عدم رشد آنها متصل بزمان صغر آنها بوده و ولی خاص نداشته باشند .
- ۳ - برای مجانین و اشخاص غیر رشید که جنون یا عدم رشد آنها متصل بزمان صغر آنها نباشد.

ماده ۱۲۸۴

سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد .

ماده ۱۲۸۵

شهادت نامه سند محسوب نمیشود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت .

ماده ۱۲۸۶

سند بر دو نوع است . رسمی و عادی

ماده ۱۲۸۷

اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است .

ماده ۱۲۸۸

مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد .

ماده ۱۲۸۹

غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است .

ماده ۱۲۹۰

اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائممقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت باشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد .

ماده ۱۲۹۱

اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است .

- ۱ - اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آنرا از منتسب الیه تصدیق نماید .
- ۲ - هر گاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آنرا تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است .

ماده ۱۲۹۲

در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف میتواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور بجهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است .

ماده ۱۲۹۳

هر گاه سند بوسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتیکه دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است .

ماده ۱۲۹۴

عدم رعایت مقررات راجع بحق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد سند را از رسمیت خارج نمی کند .

۱

قانون اصلاح قانون توسعه معابر

^۱ مصوب ۱۳۲۰/۰۴/۰۱ که بعدتر به استناد ماده ۳۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ ملغی شد.

ماده ۱

هر گاه شهرداریها توسعه یا اصلاح یا احداث برزن - خیابان - میدان - گذر - کوی - انهار یا قنوات را برای تسهیل آمد و شد یا زیبایی شهر و یا برای سایر نیازمندیهای شهر لازم بدانند طبق مقررات این قانون رفتار خواهد شد .

تبصره - زمینهای مشجر یا مزروع و یا بیاض اطراف شهر با آنچه در آنها واقع است تا حدودی که مطابق نقشه قطعی شهرداری هر محل داخل در شهر شناخته میشود مشمول مواد این قانون خواهد بود . نقشه شهرداری برای هر یک از شهرها از حیث وسعت و حدود شهر باید بتصویب هیئت وزیران برسد .

ماده ۲

شهرداری مکلف است نقشه مشروح میدان یا برزن یا خیابان یا گذر یا کوی را تا حدی که طبق ماده یک مورد احتیاج شهر باشد تهیه کرده و مقدار متری که از هر خانه یا مستغل یا زمین مشجر یا مزروع یا بیاض جزء شارع یا میدان خواهد شد تعیین و ارزیابی نموده پس از تصویب انجمن شهرداری و فرمانداری محل بوزارت کشور فرستاده و وزارت کشور در صورت تصویب آنرا برای اجراء بشهرداری می فرستد .

شهرداری با تعیین موقع اجرای نقشه که اقلا سه ماه پس از انتشار آگهی یا اخطار کتبی خواهد بود بوسیله آگهی یا اخطار کتبی بمالکین یا نمایندگان قانونی آنها و یا متولیان و متصدیان موقوفه اطلاع میدهد و در مواقع ضرورت و فوریت انجمن شهرداری با تصویب وزارت کشور می تواند مدت سه ماه را به اقتضای موقع و محل تقلیل دهد .

تبصره - از تاریخ انتشار آگهی مورد بحث مالکین خط توسعه خیابان و گذر و یا احداث میدان میتوانند بر نقشه شهرداری واخواست نموده و دلائل واخواست را به وزارت کشور بفرستند .

ماده ۳

نسبت بانهار یا قنواتی که آب آنها تا بحال بمصرف شهر میرسیده هر گاه مالکین آنها نخواهند یا نتوانند مقدار آب هر نهر یا قنات را بمیزانی که استعداد دارد برسانند شهرداری میتواند با تعیین مشخصات کافی نهر یا قنات نامبرده را ارزیابی نموده و پس از تصویب انجمن شهرداری و وزارت کشور بوسیله نشر آگهی و اخطار کتبی مالکین یا جانشین قانونی آنها را مطلع سازد که مطابق ماده ۴ آن را به شهرداری بفروشند .

تبصره - طرز ابلاغ و اخطار کتبی بمالکین و نمایندگان قانونی آنها بوسیله مامورین شهرداری بنحوی است که در قانون آیین دادرسی مدنی مقرر است .

ماده ۴

شهرداریها میتوانند هر مقدار ملکی را که بموجب نقشه برای نیازمندیهای نامبرده در ماده یک این قانون لازم بدانند یا هر نهر یا قناتی را که برای تامین آب شهر ضروری شمارند و وزارت کشور نیز تصویب نماید پس از انجام تشریفات مذکور در ماده ۲ بهای عادلانه خریداری نمایند و مالک نیز باید آن را واگذار کند .

شهرداری مکلف است در صورتیکه بهای مورد معامله را نقداً نپردازد قرار موعده یا اقساط بدهد و در هر حال نسبت باراضی و املاک باید حداقل یک سوم از بها را نقداً و بقیه را از تاریخ تعیین قیمت قطعی تا یکسال بپردازد و نسبت بانهار و قنوات یک پنجم بهای مورد معامله را نقداً و بقیه را باقساط متساوی سالیانه در مدت سه سال پرداخت نماید .

هر گاه در تعیین بهای عادلانه بین شهرداری و مالک اختلاف نظر حاصل شود طرفین هر یک یک نفر کارشناس معین می نمایند و اگر بین کارشناسهای طرفین توافق حاصل نشود یک نفر کارشناس مشترک با موافقت هر دو طرف یا از راه قرعه در هیئت مذکور در ماده ۱۴ تعیین میشود و رای اکثریت کارشناسان مناط اعتبار خواهد بود .

تبصره ۱ - مقصود از بهای عادلانه نسبت باملاک بهای زمین بیاض و یا بانضمام بنا و اشجار پیش از آگاهی توسعه و خرابی است و در مورد انهار و قنوات ماخذ ارزیابی بهائی است که درباره شرب باغات و اراضی زراعتی همان شهر یا مجاور آن معمول و متداول میباشد.

تبصره ۲ - هر گاه مالک در ظرف بیست روز از تاریخ اخطار کتبی شهرداری از تعیین و معرفی کارشناس اختصاصی خود خودداری نماید و یا کارشناس او بدون عذر موجه برای انجام عمل حاضر نشود در اینصورت ارزیابی که قبلاً از طرف شهرداری بعمل آمده و ابلاغ شده قطعی است و شهرداری میتواند بهمان بهاء ملک را خریداری نماید در هر حال خودداری مالک مانع انجام اجرای نقشه شهرداری نخواهد بود .

تبصره ۳ - در صورت نیازمندی بقرعه برای تعیین کارشناس مشترک مراسم قرعه کشی بدرخواست یک یا هر دو طرف در هیئت نامبرده در ماده ۱۴ اینقانون بعمل خواهد آمد و هیئت نامبرده از بین سه نفر ، کارشناسهای رسمی بقرعه کارشناس مشترک را تعیین خواهد نمود .

ماده ۵

نسبت بموقوفات با اطلاع و نظارت اداره اوقاف شهرداری ملک مورد نیازمندی خود را از متولی یا متصدی موقوفه خریداری خواهد نمود .

ماده ۶

عمارات مسکونی که صاحبان آن پروانه ساختمان از شهرداری گرفته و ساخته اند هر گاه در نتیجه تصمیم شهرداری بتوسعه یا احداث شارع یا میدان تا ده سال از تاریخ صدور اجازه خراب کردن آن لازم شود بهای آن را شهرداری نقداً میپردازد مگر اینکه مالک باقسطا رضایت دهد .

ماده ۷

در صورتیکه از ملک یا موقوفه علاوه بر آنچه جزو گذر یا میدان و سایر نیازمندیهای شهری میشود مقداری باقی بماند که با وضعیت حاضر مورد استفاده و انتفاع نبوده یا قابلیت ساختمان جدید نداشته باشد بتکلیف مالک یا متولی شهرداری باید باقی مانده را بمیزان بهای زمینی که جزو گذر شده خریداری نماید و اگر پاکیزگی و زیبایی خیابان یا گذر ایجاب نماید که جلو آن دیوار کشیده شود مالک مجاور نمیتواند از کشیدن دیوار ممانعت کند .

ماده ۸

هر گاه بر اثر عملیات شهرداری ملکی مشرف بخیابان و گذر شود یا ملکی که مشرف بخیابان و گذر بوده بر اثر توسعه مرغوب گردد و در نتیجه این مرغوبیت بیش از صدی ده افزایش بها حاصل کند این افزایش بوسیله کارشناس مطابق ماده ۴ ارزیابی خواهد شد و مالک ملک نامبرده مکلف است یک سوم افزایش حاصله را بشهرداری نقداً و یا بترتیب اقساط بپردازد و در صورت اخیر موعد پرداخت تمام اقساط از تاریخ قطعیت تا یکسال نباید تجاوز نماید .

ماده ۹

هر گاه در نتیجه تغییر و یا اصلاح گذر قسمتی از شارع عام از شارع بودن خارج شود آن قسمت متعلق بشهرداری خواهد بود و هر گاه شهرداری بخواهد آن قسمت را بفروشد در خرید آن مالک

مجاور که بواسطه موقوف شدن شارع ملک او عقب واقع میشود بر سایرین حق تقدم خواهد داشت و چنانچه این قسمت از زمین که از شارع بودن خارج شده کافی و قابل استفاده برای بنا نباشد مالک مجاور نامبرده مخیر است آنرا ببهای عادلانه از شهرداری خریداری نماید و یا از ملک خود باندازه که کافی برای رفع نقص زمین شهرداری باشد ببهای عادلانه بشهرداری بفروشد .

تبصره ۱ - خیابان و شارع مندرج در این ماده اعم است از خیابانهائی که در اطراف آن ساختمان شده یا فقط عرض و طرح آن از طرف شهرداری تعیین گردیده باشد و شهرداری بیش از مقداری که برای خیابان یا میدان مورد احتیاج شهر است خریداری نخواهد نمود .

تبصره ۲ - تعیین بهای عادلانه زمین های نامبرده در ماده ۷ بموجب مقررات ماده ۴ این قانون بعمل خواهد آمد و هر گاه مالک مجاور ببهای تعیین شده از طرف کارشناسها حاضر به خریداری نگردد زمین از راه مزایده فروخته خواهد شد .

ماده ۱۰

زمین و یا بناهای مخروبه واقع در داخل شهر که بطرف خیابان یا شارع و یا میدان دیوار نداشته و منافی با پاکیزگی و زیبایی شهر باشد از تاریخ اخطار کتبی شهرداری منتهی تا یکماه مالک ملک باید اقدام به ساختمان یا بنای دیوار متناسب با دیوارهای مجاور نماید و در صورت امتناع و یا مسامحه شهرداری بهزینه مالک و یا اگر زمین نامبرده موقوفه باشد بهزینه موقوفه اقدام بدیوارسازی نموده و هزینه آنرا باضافه ده یک دریافت خواهد داشت .

تبصره ۱ - در صورتیکه صاحبان اماکن مجاور خیابان دیوارهای مشرف بخیابان را مطابق با نظامات شهرداری تعمیر نمایند شهرداری بوسیله اخطار کتبی یکماه بانها مهلت خواهد داد و پس از انقضاء مدت هر گاه مالکین تعمیر نمایند شهرداری خود اقدام بتعمیر نموده و هزینه آنرا بعلاوه ده یک از مالکین دریافت خواهد نمود .

تبصره ۲ - دیوارها و طاقهای بازار و ابنیه که در شارع و گذر عمومی دچار شکست شده و یا وضعیت خطرناکی داشته باشد شهرداری مکلف است پس از تصدیق فنی مهندس یا معمار رسمی شهرداری بمالکین آن از لحاظ حفظ جان مردم با مهلتی متناسب با رفع خطر اخطار کند که در ظرف آن مهلت اقدام بخرابی و یا در صورت اقتضاء رفع خطر نماید و هر گاه مالک استنکاف نمود شهرداری خود اقدام لازم را بعمل آورده و هزینه آنرا باضافه ده یک از مالک دریافت خواهد نمود .

ماده ۱۱

ساختن کف سواره روهای معابر از سنک یا اسفالت و امثال آن بهزینه شهرداری و ساختمان پیاده رو یا کوچه هائیکه عرض آنها از هفت متر کمتر و قابلیت پیاده روسازی ندارد با مالکین مجاور یا نمایندگان قانونی آنها خواهد بود .

تبصره ۱ - در هر خیابان که شهرداری دست بکار کف سازی سواره رو بشود ساختمان پیاده روهای آن خیابان و همچنین کف سازی کوچه های متصل به آن خیابان طبق دستور شهرداری برای مالکین مجاور یا نمایندگان قانونی آنها اجباری است .

تبصره ۲ - مالکین مشمول تبصره ۱ این ماده هر گاه با وجود اخطار کتبی یک ماهه شهرداری نخواهند یا نتوانند اقدام بکف سازی پیاده رو یا کوچه سهمی خود نمایند شهرداری اقدام بکف سازی نموده هزینه آنرا با ده یک اضافه از مالکین دریافت خواهد داشت . اشخاص غیرمتمکن از پرداخت ده یک اضافه معاف خواهند بود .

برای پرداخت طلب شهرداری چنانچه از طرف مالکین غیرمتمکن تقاضای قرار اقساط بشود شهرداری تقاضای آنها را پذیرفته طلب خود را باقسطی که حداکثر از یکسال تجاوز نمیکند دریافت خواهد داشت . هر گاه نسبت بتشخیص تمکن و یا عدم تمکن و همچنین نسبت بمبلغ و مدت اقساط که در هر حال از یکسال بیشتر نخواهد بود بین شهرداری و مالک تراضی نشود هیئت رفع اختلاف مذکور در ماده ۱۴ این قانون بشکایت هر طرفیکه مراجعه کرده است رسیدگی نموده و رأی خواهد داد و رأی هیئت قطعی است .

ماده ۱۲

کسانیکه بر اثر اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ بشهرداری بدهکار میشوند مکلف هستند بدهی خود را منتهی بیست روز بعد از اخطار شهرداری بپردازند و اشخاص نامبرده هرگونه اعتراضی نسبت بدهی خود داشته باشند می توانند قبل از انقضای بیست روز بهیئت رفع اختلاف مذکور در ماده ۱۴ شکایت نمایند هیئت نامبرده مکلف است بدادخواست شاکی رسیدگی کرده و رای قطعی خود را راجع بمیزان بدهی و موعد پرداخت صادر نموده بطرفین ابلاغ نماید کسیکه بموجب رای هیئت بدهکار شناخته شده مکلف است بدهی خود را بترتیبی که هیئت مقرر داشته بپردازد و در صورت تأخیر سدی سه در ماه باید جریمه بپردازد و چنانچه این دیرکرد از ششماه

تجاوز نماید شهرداری میتواند طلب خود را با زیان دیرکرد بر اساس مقررات اسناد لازم الاجرا مطابق آیین نامه ویژه که بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید مستقلا وصول نماید .

ماده ۱۳

نسبت باختلافاتیکه بین شهرداری و مالکین نسبت بکارهای ارزیابی تا کنون حل نشده بنحو زیر عمل میشود اگر مالک یا شهرداری تا تاریخ اجرای این قانون بدادگاه مراجعه نموده اند مطابق مقررات قانونی رسیدگی میشود و دادگاه بهای زمین را بهای پیش از توسعه و خرابی تعیین نموده و حق تشریف و مرغوبیت را که در اثر اقدامات شهرداری حاصل شده بدون احتیاج بتقدیم دادخواست جداگانه بصرف درخواست شهرداری مطابق مقررات این قانون رسیدگی نموده مورد حکم قرار میدهد . اگر تا تاریخ اجرای این قانون شهرداری یا صاحبان زمین هنوز بدادگاه مراجعه نکرده اند مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد .

ماده ۱۴

مرجع حل اختلافاتیکه ممکن است در اجرای مقررات این قانون بین شهرداری و اشخاص حاصل شود هیئت سه نفری خواهد بود مرکب از یکنفر نماینده انجمن شهرداری که به رأی مخفی از طرف انجمن انتخاب میشود یکنفر دادرس از طرف وزارت دادگستری و یکنفر از طرف وزارت کشور و رأی هیئت نامبرده باکثرت قاطع و غیرقابل و خواهی خواهد بود .

تبصره - ترتیب حضور کارمندان هیئت و انتخاب جانشین آنها در صورت غیبت یا استعفاء و همچنین طرز تشکیل و رسیدگی هیئت بوسیله آیین نامه معین خواهد شد .

ماده ۱۵

آیین نامه های وابسته باین قانون پس از تصویب هیئت وزیران بموقع اجرا گذاشته میشود .

ماده ۱۶

وزارت کشور و وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون میباشد .

ماده ۱۷

این قانون از تاریخ تصویب بموقع اجرا گذاشته میشود و قانون توسعه معابر مصوب آبان ۱۳۱۲ لغو میگردد .

این قانون که مشتمل بر هفده ماده است در جلسه یکم تیرماه ۳۲۰ بتصویب مجلس شورای ملی رسید .

قانون مربوط به تملک زمینها برای اجرای برنامه های شهر سازی

ماده ۱

بدولت اجازه داده میشود در هر مورد زمینهایی را که برای اجرای برنامه های شهر سازی و خانه سازی لازم و ضروری تشخیص میدهد و همچنین محلاتی را که بععل شهر سازی و بهداشتی باید تخریب و تجدید بنا گردد پس از پرداخت بهای عادلانه بشرح زیر تملک و تصرف نماید :

تبصره ۱ - بهای عادلانه عبارتست از قیمت اراضی یکسال قبل از تاریخ اعلام تصمیم دولت چنانچه این بها از بهای روز بیشتر باشد قیمت عادلانه روز ملاک عمل قرار خواهد گرفت بهای عادلانه بدون در نظر گرفتن منظور از خرید و تأثیر اجرای برنامه های شهر سازی و خانه سازی در قیمتها [خواهد بود .

تبصره ۲ - بهای عادلانه توسط کمیسیون کارشناسی مرکب از سه نفر تعیین میشود که یکنفر از طرف دولت نفر دوم از طرف مالک یا مالکین و نفر سوم برضایت طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف در تهران از طرف دادستان کل و در سایر نقاط از طرف دادستان شهرستان هر محل انتخاب میشوند .

رای اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجراء است هر گاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ اعلام دولت تعیین نکنند دادستان کل با دادستان شهرستان بشرح فوق این وظیفه را انجام خواهند داد .

تبصره ۳ - چنانچه اراضی مورد نظر دارای اعیانی از هر قبیل باشد و همچنین در مورد تجدید بنای محلات قدیمی یا غیر بهداشتی شهرها بهای عادلانه مجموع عرصه و اعیانی نیز بترتیب فوق تعیین و پرداخت میشود .

ماده ۲

چنانچه اعیانی موجود در اراضی محل کسب و پیشه باشد و حق کسب و پیشه به آن تعلق گیرد میزان آن طبق تبصره ۲ ماده ۱ تعیین خواهد شد مشروط بر اینکه محل مزبور حداقل یکسال قبل از اعلام تصمیم دولت محل کسب و پیشه بوده باشد. در این مورد نفر دوم کمیسیون کارشناسی از طرف صاحب کسب و پیشه تعیین خواهد شد. دولت میتواند بجای پرداخت حق کسب و پیشه تعهد نماید که پس از انجام برنامه ساختمانی محل کسبی در همان حدود بوی واگذار کند.

ماده ۳

در مواردی که دولت مقتضی بداند برای تعیین بهای عرصه و اعیانی و حق کسب و پیشه محلاتی که باید تجدید بنا گردد بتوسط کمیسیون کارشناسی بترتیب زیر قیمت منطقه ای تعیین میشود.

الف - بهای عرصه محله ایکه باید تجدید بنا گردد بصورت منطقه ای تعیین میشود.

ب - بهای اعیانی مشابه بر حسب نوع مصالح و تاریخ احداث تناسب آن با بهای عرصه و سایر مشخصات معین میشود.

پ - حق کسب و پیشه محله های مشابه بر حسب موقعیت محل و سایر مشخصات معین میشود.

ت - نفر دوم کمیسیون کارشناسی مذکور در تبصره ۲ ماده ۱ توسط سه نفر نماینده مالکین هر منطقه به اکثریت آراء و در غیر اینصورت بقید قرعه از بین کارشنان [کارشناسان] منتخب آنها تعیین میشود.

اگر مالکین منطقه در انتخاب نمایندگان خود توافق نکردند سه نفر نماینده مزبور با قید قرعه از بین مالکین تعیین میگردند.

در صورتیکه نمایندگان مالکین منطقه ظرف مدت پانزده روز پس از تاریخ اعلام دولت حاضر به تعیین کارشناس نشدند دادستان بنماینده گی آنها تعیین کارشناس خواهد کرد.

ماده ۴

در مواردیکه مالکیت زمین و اعیانی بنحوی از انحاء متنازع فیه باشد و مدعیان مالکیت نتوانند در انتخاب کارشناس و یا نماینده توافق کنند دادستان این تکلیف را انجام خواهد داد بهای تعیین شده پس از آنکه مالک مشخص شد بوی تسلیم خواهد شد در صورتیکه مالک فوت شده باشد و ورثه قانوناً هنوز معین نشده باشد دادستان بنمایندگی قانونی از طرف مالک عمل خواهد کرد همچنین در مواردی که پس از تعیین و پرداخت بها مالک از امضاء اسناد معامله خودداری نماید دادستان بنمایندگی او اسناد مربوطه را امضاء خواهد کرد .

۱

ماده ۴ مکرر

در صورتیکه مالکیت ملک بنحوی از انحاء مورد اختلاف باشد و یا بجهاتی از قبیل رهن یا بازداشت ملک انتقال آن بدولت ممکن نباشد پس از سپردن بهای عادلانه ملک بر اساس ضوابط مذکور در اینقانون بمیزان و مساحت مورد تملک بصندوق ثبت ، اداره ثبت اسناد و املاک سند مالکیت جدیدی بنام سازمان تملک کننده صادر و تسلیم خواهد کرد . بهای ملک پس از احراز مالکیت در مراجع صالحه و یا رفع مانع از ملک به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی حسب مورد اصلاح یا ابطال خواهد شد .

ماده ۵

اگر بین تاریخ تعیین بها و تاریخ تصرف دولت مدتی فاصله شود دولت سالیانه ۶ درصد اضافه بها بمالک خواهد پرداخت .

تبصره - در صورتیکه دولت طبق ماده دوم بجای پرداخت حق کسب و پیشه تعهد نماید که محل جدیدی واگذار کند سالیانه صدی شش حق کسب و پیشه تعیین شده را از تاریخ تخلیه تا زمان تحویل محل کسب جدید بصاحب حق خواهد پرداخت .

ماده ۶

از تاریخ تصویب این قانون در نقاطیکه از طرف شهرداری نقشه و بر اصلاحی تعیین و بتصویب مراجع قانونی رسیده و برای اصلاح [اطلاع] عموم آگهی شده باشد در صورتیکه مالکین بدون

اخذ پروانه از شهرداری اقدام بساختمان و هر نوع تجدید بنا و دیوار بنمایند و در اثر توسعه معبر طبق نقشه و بر اصلاحی مزبور آن ساختمان یا دیوار خراب شود مالکین حق مطالبه خسارت بابت بنای جدید یا دیوار را نخواهند داشت .

ماده ۷

اگر اضافه ارزشی که در نتیجه اجراء برنامه های شهر سازی و خانه سازی در املاک خصوصی مجاور نسبت بارزش آن املاک در تاریخ یک سال قبل از آغاز برنامه های مزبور حاصل گردد بیش از بیست درصد باشد نصف مازاد بدولت تعلق خواهد گرفت این اضافه ارزش بر حسب منطقه از طرف کمیسیون کارشناسی مندرج در این قانون تعیین میگردد مالک میتواند اضافه ارزش تعیین شده را در مدت پنجسال باقساط مساوی پرداخت کند و یا مقداری از اراضی خود را که قیمت آن معادل اضافه ارزش تعیین شده باشد بدولت تحویل دهد . در صورت استنکاف مالک از پرداخت اضافه ارزش یا انتقال اراضی طلب دولت بابت اضافه ارزش بوسیله اجراء ثبت وصول خواهد شد .

ماده ۸

نقل و انتقالات مشمول این قانون از پرداخت هر گونه مالیات و عوارض و سایر هزینه های مربوطه باستثناء حق التبت [حق الثبت] معاف خواهد بود حقی که بسردفتران دفاتر رسمی تعلق میگردد بالمناصفه توسط طرفین پرداخت خواهد شد .

ماده ۹

بدولت اجازه داده میشود در اجرای برنامه های خانه سازی و شهر سازی با سرمایه های داخلی یا خارجی مشارکت نموده و طبق اصول بازرگانی عمل نماید . وزارت دارائی مجاز است با تصویب هیئت وزیران ضمانت پرداخت اقساط قراردادهای منعقدہ مربوط ببرنامج های خانه سازی و شهر سازی را بنماید . دولت در اجرای برنامه های خانه سازی و شهر سازی رعایت اصول اقتصادی ایجاد هم آهنگی بین برنامه های تولیدی و عمرانی را خواهد نمود .

تبصره - بانک ملی ایران در مقابل ضمانت متقابل وزارت دارائی ضمانت مندرجه در این ماده را بجای وزارت دارائی مینماید .

ماده ۱۰

دولت مأمور اجرای این قانون است و آیین نامه اجرائی این قانون بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

قانون فوق که مشتمل بر ده ماده و پنج تبصره است پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز سه شنبه هفدهم خرداد ماه یکهزار و سیصد و سی و نه بتصویب مجلس شورای ملی رسید .

موادی از قانون نوسازی و عمران شهری^۱

ماده ۱۶

شهرداریها مکلفند برای هر یک از طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر بدواً نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیئت های ارزیابی فهرست جامعی

^۱ مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷

^۲ نظر مشورتی ۱۷۶۸/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ اداره کل حقوقی قوه قضائیه استعلام : شهرداری در تملک املاک در طرح با توجه به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب سال ۱۳۵۸ اقدام می نماید لذا با توجه به اینکه در ماده ۱۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب سال ۱۳۵۸ تصریح گردیده کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر می باشد علیهذا با عنایت به مراتب فوق از آن مقام محترم استدعا دارد نظریه ارشادی آن مرجع محترم در خصوص سوال ذیل را به شهرداری امر به ابلاغ فرمائید آیا شهرداری ها در تملک املاک بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب سال ۱۳۵۸ می بایست نسبت به رعایت مواد ۱۶ و ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ اقدام نمایند یا خیر. نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه : در خصوص این که برای اجرای طرح های تملکی شهرداری، رعایت مقررات مواد ۱۶ و ۱۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ ضروری است یا خیر، متذکر می گردد که به طور کلی رعایت مقررات مواد قانونی مذکور نسبت به تشریفات فنی اقدامات تملکی شهرداری در موارد سکوت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز قانون نحوه تقویم ایشیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰، تا جایی که مغایر قوانین اخیر الذکر نباشد، لازم الاجرا است.

حاوی مقدار مساحت و تعداد اشجار و میزان حق ریشه هر ملک که در معرض عملیات قرار میگیرد و تصرف میشود با تعیین بهای هر یک از آنها بر اساس ماده ۱۸ این قانون و همچنین میزان مرغوبیتی که مالک مکلف پرداخت آن میباشد و در صورت امکان نام مالک و شماره پلاک ملک تنظیم نموده و ضمن تأمین اعتبار کافی برای تصویب انجمن شهر فرستاده و پس از تصویب انجمن برای تأیید بوزارت کشور ارسال دارند .

تبصره ۱ - شهرداری مکلف است بمحض شروع عملیات نقشه کشی و ارزیابی مراتب را در جراید کثیرالانتشار و با الصاق آگهی در محل باطلاع عموم برساند

تبصره ۲ - نحوه تشکیل هیئت های ارزیابی و طرز اعلام طرحهای مصوب و تعیین مدت قبول اعتراضات و ترتیب رسیدگی به آنها طبق آیین نامه ای که بوسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید معین میگردد .

تبصره ۳ - هیئتهای ارزیابی و همچنین کمیسیون رسیدگی موضوع ماده ۸ این قانون مکلفند در ارزیابی و اعلام نظر نسبت به بهای املاکی که مشمول پرداخت حق کسب و پیشه می باشند مقررات تبصره ماده ۲۷ این قانونرا رعایت کنند .

ماده ۱۷

همین که طرح مصوب انجمن شهر از طرف وزارت کشور تأیید و برای اجرا بشهرداری ابلاغ شد شهرداری مکلف است ظرف یکماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آنرا جهت اطلاع عموم اعلام و ظرف سه ماه پس از اعلام مزبور نسبت پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحدثات مشمول طرح مصوب با رعایت ماده ۲۰ این قانون بصاحبان املاک یا متولیان یا متصدیان موقوفه یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک نسبت بتصرف و تخریب آن عمل کنند و عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود لکن در مواردی که مالکین به ارزیابی انجام شده در مهلت مقرر اعتراض نموده باشند شهرداری مکلف است قبل از تخریب بنا وضع اعیانی را با حضور مالک یا متولی موقوفه و نماینده دادستان شهرستان و یکی از مأمورین فنی خود صورتمجلس کند هر گاه با وجود دعوت کتبی شهرداری مالک یا متولی موقوفه برای تنظیم صورتمجلس حاضر نشود حضور نماینده دادستان برای تنظیم صورتمجلس کافی است و این صورتمجلس ملاک رسیدگی و اظهارنظر خواهد بود .

تبصره - اعتراض بارزیابی مربوط بطرحهای توسعه و اصلاح و احداث معابر و نوسازی محلات و تأمین نیازمندی های عمومی شهر در هیچ مورد مانع عملیات شهرداری در اجرای طرح های مزبور نخواهد بود .

ماده ۱۸

ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن بمالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آنها در اجرای طرحهای نوسازی و احداث و توسعه معابر و تأمین نیازمندی های عمومی شهر مورد تصرف قرار میگیرد و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنها بر اثر اجراء طرحهای مذکور مرغوب میشود بشرح زیر خواهد بود:

الف - در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده بملک ارزیابی و پرداخت میشود و در مورد عرصه ارزش آن بمأخذ بهای یکسال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد تعیین میگردد و در صورتیکه این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی ملاک عمل خواهد بود .

ب - در مورد مرغوبیت کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرحهای نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر در بر گذر احداثی یا اصلاحی واقع میشوند مشمول پرداخت حق مرغوبیت میباشند . مأخذ و نحوه دریافت حق مرغوبیت از مالکین اینگونه املاک طبق آیین نامه و جدولی است که از طرف وزارت کشور تهیه و بتصویب کمیسیونهای کشور مجلسین خواهد رسید .

تبصره - در صورتیکه صدور پروانه ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری و غیره بر اثر اجرای طرح در باقیمانده ملک از نظر مقررات شهرسازی برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آن را به شهرداری کند ، شهرداری مکلف است باقیمانده ملک را هم به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت حق مرغوبیت موضوعاً منتفی است .

۲

ماده ۱۹

هر گاه در نتیجه اجراء طرحهای مصوب شهری (جامع - تفصیلی) تمام یا قسمتی از معابر عمومی به صورت متروک درآید و در مالکیت اوقاف و اشخاص حقیقی و حقوقی نباشد ، آن

۱ اصلاحی ۱۳۵۸/۰۷/۱۹

۲ اصلاحی ۱۳۸۸/۱۰/۰۸

قسمت متعلق به شهرداری خواهد بود و چنانچه شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد مشروط به این که آن مقدار زمین قابلیت صدور جواز و استفاده مستقل را نداشته باشد ، مالک ملک مجاور در خرید آن با قیمت کارشناسی روز با ترک تشریفات مزایده حق تقدم خواهد داشت و در صورتی که ملک یاد شده در مجاورت املاک متعدد و با مالکین متعدد باشد تشریفات مزایده بین آنها برگزار می شود .

تبصره - نحوه اجراء این ماده به موجب آیین نامه ای است که توسط وزارت کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد .

۲

ماده ۲۰

شهرداری مکلف است بهای عرصه و اعیان ابنیه و اماکن و مستحدثات مشمول طرحهای عمرانی و نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و همچنین حق کسب و پیشه و تجارت موضوع ماده ۲۷ این قانون را نقداً پرداخت کند . در مورد بهای اراضی فاقد ساختمان در تهران تا دو میلیون ریال و در سایر شهرها تا پانصد هزار ریال نقد و بقیه اقساط مساوی پنجساله با بهره صدی نه در سال از طرف شهرداری پرداخت میشود .

تبصره ۱ - پرداخت اقساط مذکور در این ماده بموجب قبوض مخصوص قابل انتقال خواهد بود که اصل و بهره آن در سررسید از طرف شهرداری به دارنده قبض پرداخت میشود و بهره این قبوض از پرداخت هر گونه مالیات معاف است . ترتیب اجرای این تبصره بموجب آیین نامه ای خواهد بود که بوسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

تبصره ۲ - شهرداری مکلف است قبوض اقساطی مذکور در این ماده را بطور کلی بابت بهای اراضی و املاکی که بفروش میرساند و قبوض اقساطی هر سال را بابت عوارض همان سال قبول کند .

تبصره ۳ - در مورد املاکی که طبق این قانون بشهرداری ها منتقل میشود آن قسمت از هزینه های ثبتی و مالیاتی و تنظیم سند که بعهده مالک است وسیله شهرداری پرداخت و از مانده

^۱ الحاقی ۱۳۸۸/۱۰/۰۸

^۵ اصلاحی ۱۳۵۴/۰۲/۳۱

^۳ اصلاحی ۱۳۵۴/۰۲/۳۱

طلب انتقال دهنده کسر خواهد شد لکن مطالبات قطعی شده شهرداری بابت عوارض ملک مورد معامله از وجوه نقدی که بمالک پرداخت میشود کسر میگردد .

ماده ۲۷

پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرحهای احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین میروند بعهده شهرداری میباشد . مشروط بر اینکه قبل از اعلام مقرر در ماده ۱۶ این قانون ملک محل کسب و پیشه و یا تجارت باشد ترتیب اجرای این ماده و نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت طبق آیین نامه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

تبصره - غرامت زمین زیربنای محل کسب و پیشه با توجه باینکه حق کسب و پیشه آن پرداخت گردیده تعیین و بمالک پرداخت میشود .

ماده ۳۴

قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب تیر ماه ۱۳۲۰ از تاریخ اجرای این قانون ملغی است لکن طرحهای مصوب توسعه معابر که از طرف شهرداری قبل از اجرای این قانون آگهی شده باشد تا پایان اجرای آن تابع مقررات قانون اصلاح قانون توسعه معابر خواهد بود .

موادی از قانون ثبت اسناد و املاک^۱

۲

ماده ۶

برای رسیدگی باختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیئت بعنوان شورای

^۱ مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

^۲ به موجب قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ اصلاح شد.

عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل میشود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوانعالی تمیز و مدیر کل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیر کل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین میشود . ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آیین نامه وزارت عدلیه خواهد بود .

ماده ۲۱

پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود .

ماده ۲۲

همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک باسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور باو منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باو رسیده باشد مالک خواهد شناخت . در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک باسم وراثت ثبت میشود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد .
تبصره - حکم نهائی عبارت از حکمی است که بواسطه طی مراحل قانونی و یا بواسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعای مختومه محسوب شود .

ماده ۲۳

ثبت ملک بحقوق کسانیکه در آن ملک مجرای اب یا چاه قنات (اعم از دائر و بئر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد .

حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است :

۱ - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲ - هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد .

۳ - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلمت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد .

۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود .

۵ - رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است .

^۱ به موجب قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ اصلاح گردیده و تباصر ۱ الی ۵ به موجب قانون مذکور به آن الحاق گردیده است.

۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج بانتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق کسی نرساند .

۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود .

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت بنظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است .

تبصره ۱- در مواردیکه بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت .

تبصره ۲- در صورتیکه اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آیین نامه تعیین خواهد شد بعهده درخواست کننده خواهد بود .

تبصره ۳- رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک بثبت نرسیده باشد .

تبصره ۴- آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت بمنظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت بموقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت بموقع اجرا گذارده میشود . در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود .

تبصره ۵- در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته میشود . وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب میگردد .

ماده ۲۵ مکرر

۱

مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه بشرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک .

ب - شعبه مربوط به اسناد .

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور بانتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل میگردد .

ماده ۲۶

در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بعین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع بانتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد . سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود و بهمین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید . شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت بموجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۳۲

تقاضای ثبت نسبت باملاک دولت بعهده مالیه محل و نسبت باملاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت باملاک شرکت ها بعهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین بعهده ولی یا قیم آنها است.

ماده ۴۶

ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل :

^۱ به موجب قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۱۳۳۵/۱۰/۱۸ اصلاح شد.

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد .
- ۲ - کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است .

ماده ۴۷

- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است : ۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده .
- ۲ - صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه.

ماده ۴۸

- سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد .

ماده ۴۹

وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است :

- ۱ - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون .
- ۲ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخاصیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.
- ۳ - تصدیق صحت امضاء.
- ۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت میگذارند .

ماده ۱۳۸

اگر اراضی که قبلا جزء شارع عام یا میدان های عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدیه بدیگری انتقال یابد بلدیه یا مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید.

برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۰۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود.

۱- در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنزاع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲- هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنزاع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده

^۱ به موجب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ اصلاح گردید و ۸ تبصره به آن الحاق شد، سپس طی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱ به صورت کلی اصلاح شد که در صفحات آتی جهت بهره برداری ارائه شده است.

عمل ، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد .

۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.

۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه ، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود .

۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود ، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی ، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود ، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد ، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود .

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 .

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

تبصره ۲ - در صورتیکه متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتیکه 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 اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع میشود .

تبصره ۳- در مواردیکه متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین بهر 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 مینماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله میگردد 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 صورتیکه ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه 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 درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸ مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های 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 الاجراء 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 ساختمانهای موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی میتوانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

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

تبصره ۸ - ترتیب تشکیل جلسات ، نحوه رسیدگی هیأت ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آییننامه ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری میرسد.

ماده ۱۴۸

۱

در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث کننده ی بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداری ها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه ای (به اضافه ی بهای تاسیسات زیربنایی طبق تبصره ی ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث کننده داری واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداری ها میتوانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسب به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود.

تبصره ۱- حکم این ماده شمال مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارت خانه و سازمان ها و شهرداری ها و موسسات و شرکت های دولتی و وابسته به دولت ضروری است مگر آن که دولت و شهرداری ها با واگذاری این قبیل املاک نیز موافق باشند تشخیص این امر با هیئت دولت است.

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری ها جلوگیری نموده و ساختمان های احداث شده در این قبیل اراضی را در صورتی که متصرف معترف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم و غیر قابل انکار باشد وی را ملزم به رفع اثار تجاوز و یا تخریب نموده و چنان چه امتناع ورزد دولت رأساً در رفع اثار تصرف اقدام خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز شود موضوع به دادگاه صالحه احاله می شود.

^۱ به موجب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ اصلاح گردید، سپس طی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱ به صورت کلی اصلاح شد که در صفحات آتی جهت بهره برداری ارائه شده است.

در هر مورد که در اجرا موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحد های ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ این قانون نخواهد بود. از هر یک متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور

و تسلیم سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت معادل ۱۵ در هزار بر مینا ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می شود. 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.

۱

ماده ۱۴۸ مکرر

الف - در مورد ماده قبل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت المثل نخواهد بود.

تبصره - در صورتیکه سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را بمرجع قضائی هدایت میکند. دادگاه طبق قسمت اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب - مهلت مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره یک ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۴ از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید میشود.

ج - وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و

مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیونهای دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید .

کمیسیون های دادگستری مجلسین مهلت های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین مینماید .

ماده ۱۴۹

۱

نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید . در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت باضافه مذکور قرار داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز میشود .

تبصره - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله بوسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد .

۲

ماده ۱۵۰

هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال میگردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد . مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد .

۱ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۲ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

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 تفضیلی 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 اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود .

موادی از قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن^۲

ماده ۱

ماده ۱۴۷ قانون مزبور بشرح زیر اصلاح می گردد :

ماده ۱۴۷ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است ، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود .

۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد .

۲ - هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه

^۱ اصلاحی ۱۳۶۵/۰۴/۳۱

^۲ مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱

مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد والا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود .

۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل ، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد .

۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.

۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه ، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود .

۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود ، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی ، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود ، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد ، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود .

۷ - در صورتی که مساحت قطعاً متصرفی در باغها ، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت راه وشهرسازی 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

ماده ۱۴۸ قانون مزبور بشرح زیر اصلاح می گردد :

ماده ۱۴۸ - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود . اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور .

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرائی آن مطابق آیین نامه این قانون خواهد بود . هیأت مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید ، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای ، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود ، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود .

تبصره ۱ - هیأتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند .

تبصره ۲ - در صورتیکه اعیان کلا یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف 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 و معین خواهد کرد .

^۱ الحاقی به موجب قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶

تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات 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 احداثی، 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 مستحقات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز .

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

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

هـ - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی 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 منطقه ای (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 می باشد . در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض

^۱ به موجب ماده ۲ قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی اصلاح گردید.

^۲ به موجب قانون اصلاح بند (هـ) تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶ مصوب

، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می نماید . نظر اکثریت این گروه قطعی است .

پرداخت هزینه کارشناسی ، در مرحله اول ، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می باشد .

تبصره ۱ - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می توانند 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 منطقه ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد .

و - هیاتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه ای و سایر هزینه ها) 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 رودخانه ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد ، از شمول این قانون مستثنی می باشد .

ط - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها ، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۰۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد .

ی - آیین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می رسد .

تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند ، تحدید حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی بصورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود .

تبصره ۵ - اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ - در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می بایست سند مالکیت بنام متصرف صادر گردد ، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد .

تبصره ۷ - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است .

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می شود .

قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور^۱

^۱ مصوب ۱۳۷۸/۰۸/۱۸

ماده ۱

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 ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱ به مدت پنج سال دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمدید می شود .

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

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ هجدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۸/۰۸/۱۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

ماده ۱

به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان ، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر ، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد ، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه ، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی ، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد .

هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند .

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

^۱ مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی ، مشاعی و تصرفات وی در ملک ، مفروز است .

تبصره ۱ - هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاههای ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه ، بدون حق رأی دعوت کند .

تبصره ۲ - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می شود .

تبصره ۳ - تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت ، معتبر است .

ماده ۲

اراضی دولتی ، عمومی ، ملی ، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشند .

تبصره ۱ - دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت ، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید .

تبصره ۲ - هیأت مکلف است در هر پرونده ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند . وزارتخانه های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت ، به استعلام پاسخ دهند . در صورت عدم وصول پاسخ ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می دهد .

تبصره ۳ - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (۲) یا ارسال پاسخ خلاف واقع ، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می شود .

ماده ۳

اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید . همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی ، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید . صورتجلسه الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می شود . در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند . معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد . در این صورت اقدامات ثبت ، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است . در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض ، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند ، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید . صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست .

ماده ۴

در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکانپذیر نباشد ، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده ونظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص ، از سایر قسمتهای ملک جدا باشد بر مبناء استاندارد حدنگاری (کاداستر) ، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل ، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورتجلسه نمایند . در این صورت ، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد .

ماده ۵

هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (۱) این قانون ، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن ، مبادرت به صدور رأی می نماید .

ماده ۶

تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی ، اقتصادی مصوب ۱۱ / ۲۱ / ۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است .

تبصره ۱ - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی ؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد ، بلامانع است .

تبصره ۲ - تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول « قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۲۶ / ۰۲ / ۱۳۳۹ و اصلاحات بعدی آن » و اراضی مشمول قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۰۸ / ۰۸ / ۱۳۶۵ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط ، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط ، بلامانع می باشد .

تبصره ۳ - صدور سند رسمی برای اعیانیهای احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱ / ۰۳ / ۱۳۷۴ و اصلاح بعدی آن بلامانع است . در صورت وجود اعیانی غیرمجاز ، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد .

تبصره ۴ - صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت ، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد ، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است .

ماده ۷

در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمانهای مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۶ / ۱۲ / ۱۳۴۳ و اصلاحات بعدی آن» صورت می گیرد.

ماده ۸

در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب ۲۷ / ۱۰ / ۱۳۴۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۲۳ / ۰۴ / ۱۳۸۹، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت مصوب ۱۱ / ۰۵ / ۱۳۵۲ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱ / ۰۳ / ۱۳۷۴ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۰۶ / ۰۵ / ۱۳۸۱ و قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱ / ۱۱ / ۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأتهای رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می گردند.

تبصره ۱ - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهر ها واقع شده باشد ، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید .

ماده ۹

در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد ، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می گیرد به صدور رأی اقدام می کند .

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دو ماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع ، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار ، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می شود .

ماده ۱۰

در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی ، هیأت باید نماینده تام الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید . در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه ، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می شوند . در صورت تکرار ، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می گردند .

تبصره - شهرداریها می توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند .

ماده ۱۱

عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیأت نمی باشد .

ماده ۱۲

مراجع مذکور در مواد (۹) و (۱۰) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی ، مکلفند ظرف دوماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند . در غیر این صورت ، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می نماید .

ماده ۱۳

هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی ، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد ، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود ، به واحد ثبتی ابلاغ می کند . واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود ، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند .

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد ، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند .

ماده ۱۴

در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت ، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد ، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود .

ماده ۱۵

به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی ، حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید . نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین نامه اجرائی این قانون تعیین می شود .

تبصره ۱ - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است .

تبصره ۲ - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند .

ماده ۱۶

برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است ، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می آید .

ماده ۱۷

از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت ، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت ، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبناء ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبناء برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه ای املاک مشابه تعیین می شود ، اخذ و به حساب خزانه داری کل کشور واریز می شود .

تبصره ۱ - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد ، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات ، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد .

تبصره ۲ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبناء ارزش منطقه ای از متقاضی اخذ می نماید . درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می گیرد .

میزان حق الزحمه اعضاء هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه کرد ایجاد زیرساختهای لازم به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۱۸

ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان مطابق آیین نامه ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد .

قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و نوزده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذر ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۳۰ / ۰۹ / ۱۳۹۰ به تأیید شورای نگهبان رسید .

قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱

ماده واحده

وجوه و اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها اعم از اینکه در تصرف شهرداری و یا نزد اشخاص ثالث و بصورت ضمانتنامه بنام شهرداری باشد ، قبل از صدور حکم قطعی قابل تأمین و توقف و برداشت نمی باشد . شهرداریها مکلفند وجوه مربوط به محکوم به احکام قطعی صادره از دادگاهها و یا اوراق اجرائی ثبتی یا اجرای دادگاهها و مراجع قانونی دیگر را در حدود مقدرات مالی خود از محل اعتبار بودجه سال مورد عمل و یا در صورت عدم امکان از بودجه سال آتی خود بدون احتساب خسارت تأخیر تأدیه به محکوم لهم پرداخت نمایند در غیر این صورت ذینفع میتواند برابر مقررات نسبت به استیفای طلب خود از اموال شهرداری تأمین یا توقیف یا برداشت نماید .

^۱ مصوب ۱۳۶۱/۰۲/۱۴ که به موجب قانون اصلاح قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری ها مصوب ۱۳۶۱ و الحاق دو تبصره به آن مصوب ۱۳۸۹/۰۵/۲۷ اصلاح گردید.

تبصره ۱ - بانکها و مؤسسات اعتباری پرداخت کننده تسهیلات به شهرداری ها و سازمانهای وابسته برای وصول مطالبات خود از محل وثایق تسهیلات پرداختی، از شمول این ماده مستثنی می شوند.

تبصره ۲ - شهرداری ها و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای وابسته به آنها می توانند به منظور استفاده از تسهیلات بانکی، سند املاک اختصاصی خود را به عنوان وثیقه در رهن بانک قرار دهند.

تبصره ۳ - چنانچه ثابت شود که شهرداری با داشتن امکانات لازم از پرداخت دین خود استنکاف نموده است شهردار بمدت یکسال از خدمت منفصل خواهد شد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و یک تبصره در جلسه روز سه شنبه چهاردهم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و شصت و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

موادی از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی با اصلاحات و الحاقات بعدی

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

^۱ مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴

ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری 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.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه ، به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا ، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده 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 ، منتقل الیه 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 بدهی های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند ، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می باشند .

۱

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 .

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می رود :

^۱ منسوخه به استناد قانون اصلاح قانون مالیات های مستقیم مصوبه ۱۳۹۴/۰۴/۳۱

^۲ مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲

۱ - حدنگار (کاداستر) : فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه های زمین مانند اندازه ، کاربری ، مشخصات رقومی ، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است .

۲ - حدنگاری (عملیات کاداستر) : مجموعه فعالیت های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکسها و تصاویر زمینی ، دریایی ، هوایی ، ماهواره ای ، تبدیل رقومی عکسها و تصاویر ، عملیات زمینی نقشه برداری ، ویرایش و تکمیل نقشه های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی ، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به روزرسانی آن می باشد .

۳ - نظام جامع : نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی ، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه های طبیعی کشور در آن ثبت می شود .

۴ - نقشه حدنگار : نقشه ای است که براساس حدنگاری تهیه می شود .

۵ - سند مالکیت حدنگار : سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می شود .

۶ - دستگاهها : کلیه دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاههای موضوع مواد (۲) ، (۳) ، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور

۷ - سازمان : سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۸ - منطقه : حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می شود .

۹ - مرکز داده : مرکز ملی داده های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است .

ماده ۲

سازمان ، متولی اجرای حدنگاری ، صدور اسناد مالکیت حدنگار ، ایجاد و بهره برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است .

ماده ۳

سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها ، مراتع ، جنگلها ، دریاها ، دریاچه ها ، تالاب ها ، اراضی مستحدث ساحلی ، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور ، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور ، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد ، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تبصره - کلیه دستگاهها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می باشند .

ماده ۴

سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳) ، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه ها و اسناد مالکیت حدنگار ، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک ، آدرس دقیق پستی آن ، شناسه (کد) انحصاری ملک ، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت ها و ممنوعیت های آن باشد .

ماده ۵

سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات ، انتقالات ، تعهدات ، معاملات اعم از قطعی ، شرطی و معاملات دیگر ، تجمیع ، افراز ، تفکیک ، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره برداری از نظام جامع ، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد .

ماده ۶

سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است .

ماده ۷

سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت ، تمامیت ، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد ؛ در زیرمجموعه مرکز داده ها ، نظام جامع و سامانه های مرتبط ، ساماندهی و ایجاد کند . همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه های مرتبط مذکور و بهره برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود ؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور ، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می شود .

تبصره ۱ - سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی ، به نحوی برنامه ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی ، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود ؛ بایگانی کنند . همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود نسخه ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند .

تبصره ۲ - ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸

سازمان مکلف است از توانمندی های سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخشهای دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکسها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید .

ماده ۹

کلیه دستگاهها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره بردار و نقشه های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره - آیین نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۰

سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکسها و نقشه های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی ربط ممنوع است.

۱

ماده الحاقی

فعالیت های مرتبط با نقشه برداری و اطلاعات مکانی، عکسبرداری هوایی، تهیه و تولید نقشه های پوششی و شهری در مقیاس های مختلف و نظارت بر آن در بخش غیرنظامی، برعهده سازمان نقشه برداری کشور است. استانداردها و دستورالعمل های مربوط توسط سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت جهت گیری های کشور از جمله آمایش سرزمین تهیه و ابلاغ می شود.

^۱ الحاقی به استناد قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰

تبصره - وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان برنامه و بودجه کشور مکلفند دستورالعمل اجرایی این ماده را به منظور نحوه اعمال ملاحظات دفاعی و امنیتی در تولید و انتشار نقشه ها و داده های مکانی تهیه و ابلاغ نمایند .

ماده ۱۱

سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند . برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای اعم از دستگاهها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می شود ؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند .

تبصره پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای می باشد.

ماده ۱۲

چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن ، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک ، از سوی غیر ، واصل نشده باشد ، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می شود .

ماده ۱۳

در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق همجواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی نفع و دستگاههای اجرائی ذی ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط ، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید . رأی صادر شده قطعی است .

تبصره ۱ - در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می شود .

تبصره ۲ - در استان هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان ، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می

کند . همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعب یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می گردد .

ماده ۱۴

هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت ، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد ، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند ، می توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند . اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است .

تبصره ۱ - در مواردی که بین مالکان ، محجور یا ورشکسته ای باشد تنظیم صورتمجلس اصلاحی ، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است .

تبصره ۲ - در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است .

تبصره ۳ - در مواردی که برای ملک ، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت ، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند ، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح ، متوقف می شود .

ماده ۱۵

سازمان مکلف است در صورت تقاضا ، نقشه های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاههای اجرائی ذی ربط ارائه کند .

ماده ۱۶

سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند .

ماده ۱۷

این قانون از تاریخ ۱/۰۱/۱۳۹۴ لازم الاجراء است و صددرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می یابد .

ماده ۱۸

سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند .

ماده ۱۹

آیین نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجراء شدن آن ، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد .

ماده ۲۰

از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۸ / ۱۰ / ۱۳۵۱ و تبصره های آن نسخ می شود.

قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یکهزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۲۹ / ۱۱ / ۱۳۹۳ به تأیید شورای نگهبان رسید .

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا بمنظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتیکه تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او بعنوان اجاره یا صلح

^۱ مصوب ۲/۰۵/۱۳۵۶ که به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۶/۰۵/۱۳۷۶ منسوخ گردید.

منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد ، مشمول مقررات این قانون است .

ماده ۲

موارد زیر مشمول مقررات این قانون نمیباشد :

- ۱ - تصرف ناشی از معاملات با حق استرداد یا معاملات رهنی .
- ۲ - اراضی مزروعی محصور و غیر محصور و توابع آنها و باغهایی که منظور اصلی از اجاره بهره برداری از محصول آنها باشد .
- ۳ - ساختمانها و محلهایی که بمنظور سکونت عرفاً بطور فصلی برای مدتی که از ششماه تجاوز نکند اجاره داده میشود .
- ۴ - کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرک ها که گواهی خاتمه ساختمانی آنها از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون معاملات زمین مصوب سال ۱۳۵۴ (۲۵۳۴ شاهنشاهی) صادر شده و میشود.
- ۵ - خانه های سازمانی و سایر محلهای مسکونی که از طرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا اشخاص ، اعم از حقیقی یا حقوقی بمناسبت شغل در اختیار و استفاده کارکنان آنها قرار میگیرد . در این مورد رابطه متصرف با سازمان یا اشخاص مربوط تابع قوانین و مقررات مخصوص بخود یا قرارداد فی مابین میباشد . هر گاه متصرف خانه یا محل سازمانی که بموجب مقررات یا قرارداد مکلف به تخلیه محل سکونت باشد از تخلیه خودداری کند بر حسب مورد از طرف دادستان یا رئیس دادگاه بخش مستقل به او اخطار میشود که ظرف یکماه محل را تخلیه نماید در صورت امتناع بدستور همان مقام محل مزبور تخلیه شده و تحویل سازمان یا مؤسسه یا اشخاص مربوط داده میشود .
- ۶ - واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون باجاره واگذار گردد .

ماده ۳

در مواردی که اجاره نامه تنظیم شده باشد میزان اجاره بها همان است که در اجاره نامه قید شده و هر گاه اجاره نامه تنظیم نشده باشد به میزانی است که بین طرفین مقرر و یا عملی شده

است و در صورتی که میزان آن معلوم نشود با رعایت مقررات این قانون از طرف دادگاه میزان اجاره بها به نرخ عادلانه روز تعیین میشود .

ماده ۴

۱

موجر یا مستأجر میتوان [میتواند] باستناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید ، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد ، دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد حکم دادگاه در این مورد قطعی است .

ماده ۵

موجر میتواند مابه التفاوت اجاره بها را ضمن دادخواست تعدیل نیز مطالبه نماید .

در اینصورت دادگاه ضمن صدور حکم راجع به تعدیل ، مستأجر را به پرداخت مابه التفاوت از تاریخ تقدیم دادخواست تا روز صدور حکم ، محکوم مینماید . دایره اجرا مکلف است خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ قطعیت تا تاریخ اجرای حکم را به قرار دوازده درصد در سال احتساب و از مستأجر وصول و به موجر بپردازد مستأجر نیز میتواند ضمن تقاضای تعدیل اجاره بها رد مابه التفاوت پرداخت شده را بانضمام خسارت تأخیر تأدیه بشرح فوق درخواست کند .

تبصره - مقررات این ماده در مواردی که دادگاه حکم به تعیین اجاره بها صادر مینماید نیز جاری خواهد بود.

ماده ۶

مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه اجرت المسمی و پس از انقضاء مدت اجاره اجرت المثل را به میزان اجرت المسمی آخر هر ماه اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هر گاه اجاره نامه ای در بین نباشد اجاره بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتی که میزان آن معلوم نباشد بعنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص میدهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین میشود سپرده و

^۱ اصلاحی ۱۳۵۸/۰۹/۰۳

قبض رسید را اگر اجاره نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند و هر گاه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد .

دفترخانه باید منتهی ظرف ده روز بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید .

ماده ۷

در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را بعنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه یا تعیین اجاره بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک میتواند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره نامه بدادگاه مراجعه کند . دادگاه میزان اجاره بها را از تاریخ تقدیم دادخواست تعیین میکند ، ولی این امر مانع صدور حکم نسبت باجرت المثل زمان قبل از تقدیم دادخواست و خسارت تأخیر تأدیه آن نخواهد بود .

تبصره ۱ - هر گاه از طرف موجر تقاضای تخلیه عین مستأجره شده باشد رسیدگی بدرخواست تنظیم اجاره نامه از طرف مستأجر متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه خواهد بود این حکم در موردی که از طرف مالک درخواست خلع ید از ملک شده باشد نیز جاری است .

تبصره ۲ - دریافت وجه بابت اجاره بها از طرف مالک یا موجر دلیل بر تسلیم او به ادعای طرف نخواهد بود .

ماده ۸

دادگاه شرایط اجاره نامه جدید را طبق شرایط مرسوم و متعارف در اجاره نامه ها و شرایط مندرج در اجاره نامه سابق (در صورتیکه قبلا اجاره نامه تنظیم شده باشد) با رعایت مقررات این قانون تعیین خواهد کرد .

ماده ۹

در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده ۶ این قانون و شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد و از تاریخ ابلاغ حکم قطعی طرفین مکلفند ظرف یکماه بترتیب مقرر در حکم ، اجاره نامه تنظیم کنند . هر گاه در این مدت اجاره نامه تنظیم نشود بتقاضای یکی از

طرفین دادگاه رونوشت حکم را جهت تنظیم اجاره نامه بدفتر اسناد رسمی ابلاغ و بطرفین اخطار میکنند که در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره نامه در دفترخانه حاضر شوند .

هر گاه موجر حاضر بامضای اجاره نامه نشود نماینده دادگاه اجاره نامه را بمدت یکسال از طرف او امضاء خواهد کرد و اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر بامضاء نشود دادگاه در صورتیکه عذر مستأجر را موجه نداند بتقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر میکند و این حکم قطعی است .

ماده ۱۰

مستأجر نمیتواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزاً یا بنحو اشاعه بغیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار باو داده شده باشد . هر گاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را بغیر اجاره دهد مالک میتواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه با هر یک از مستأجرین را بنماید . در صورتیکه مستأجر حق انتقال مورد اجاره را بغیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز میتواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید .

ماده ۱۱

دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که بموجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح بنمایند :

- ۱ - شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص .
- ۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر میباشد مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری تراضی نموده باشند .
- ۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتیکه در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت .
- ۴ - مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود ، مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در اینصورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد .

۵ - اجاره بمنظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هر گاه بمنظور دیگری باشد قید آن بطور صریح .

۶ - مستأجر حق انتقال بغیر را کلاً یا جزئاً یا بنحو اشاعه دارد یا خیر .

۷ - تعهد مستأجر بپرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک بمیران [بمیزان] اجرت المسمی .

ماده ۱۲

در موارد زیر مستأجر میتواند صدور حکم به فسخ اجاره و از [را از] دادگاه درخواست کند :

۱ - در صورتیکه عین مستأجره با اوصافی که در اجاره نامه قید شده منطبق نباشد . (با رعایت ماده ۴۱۵ قانون مدنی) .

۲ - اگر در اثنای مدت اجاره عیبی در عین مستأجره حادث شود که آنرا از قابلیت انتفاع خارج نموده و رفع عیب مقدور نباشد .

۳ - در مواردیکه مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد .

۴ - در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه .

۵ - هر گاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بوده و باید خراب شود.

ماده ۱۳

هر گاه مستأجر بعلت انقضاء مدت اجاره یا در مواردیکه به تقاضای او حکم فسخ اجاره صادر شده مورد اجاره را تخلیه کند و موجر از تحویل گرفتن آن امتناع کند مستأجر مکلف است بوسیله اظهارنامه از موجر یا نماینده قانونی او تقاضا کند که برای تحویل مورد اجاره حاضر شود .

در صورتیکه موجر ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حاضر نگردد مستأجر باید بدادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه کامل مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را بدفتر دادگاه تسلیم کند .

از این تاریخ رابطه استیجاری قطع میشود و دفتر دادگاه ظرف ۲۴ ساعت بموجری یا نماینده قانونی او اخطار میکند که برای تحویل گرفتن مورد اجاره و دریافت کلید حاضر شود . تا زمانیکه مستأجر بترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او بموجب مقررات این قانون و شرایط اجاره نامه برقرار است .

ماده ۱۴

در موارد زیر موجر میتواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر مینماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد .

۱ - در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال بغير در اجاره نامه و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلا یا جزئاً بهر صورتیکه باشد بغير واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد .

۲ - در موردیکه عین مستأجره بمنظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آنرا بعناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً بغير واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد .

۳ - در صورتیکه در اجاره نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط باینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکونت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد . در اینصورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید درخواست تخلیه باین علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمیشود .

۴ - در صورتیکه مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج بمورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد .

۵ - هر گاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر نباشد .

۶ - در صورتیکه از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد .

۷- در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد .

۸- در صورتیکه مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد .

۹- در صورتیکه مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردیکه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد . در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر میتواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید .

هر گاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف میکند ولی موجر میتواند باستناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجر را بنماید .

هر گاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر میتواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها بدادگاه مراجعه کند .

در موارد فوق هر گاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را بنفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمیشود و مستأجر بپرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت میگردد ، ولی هر مستأجر فقط یکبار میتواند از این ارفاق استفاده کند ، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره ۱- در صورتیکه مستأجر دو بار ظرف یکسال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر بموجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر میتواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید . حکم دادگاه در این مورد قطعی است .

تبصره ۲- در صورتیکه مورد اجاره بمنظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود .

تبصره ۳ - در مورد بند شش این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانوناً دائر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست بدرخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار میدهد .

تبصره ۴ - در صورتیکه مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید .

ماده ۱۵

علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جائز است :

۱ - تخلیه بمنظور احداث ساختمان جدید مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود . و شهرداریها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند .

۲ - تخلیه بمنظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت .

۳ - در صورتیکه محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود درخواست تخلیه نماید .

در موارد سه گانه فوق دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حکم خواهد داد .

ماده ۱۶

در موارد مذکور در ماده قبل و همچنین در موارد مذکور در بند ۳ و ۴ ماده ۱۴ هر گاه مالک حسب مورد تا ششماه از تاریخ تخلیه شروع به ساختمان نکند یا حداقل مدت یکسال از محل مورد اجاره بنحویکه ادعا کرده استفاده ننماید بدرخواست مستأجر سابق بپرداخت مبلغی معادل یکسال اجاره بها یا اجرت المثل مورد اجاره در حق او محکوم خواهد شد مگر آنکه ثابت شود تأخیر شروع ساختمان یا عدم استفاده از مورد اجاره در اثر قوه قاهره یا مبتنی بر علل و جهاتی خارج از اراده مالک بوده است .

تبصره - در صورتیکه در ملک مورد تخلیه مستأجرین متعددی باشند و موجر تقاضای تخلیه سایر قسمت‌ها را نیز نموده باشد مهلت فوق از تاریخ تخلیه آخرین قسمت شروع خواهد شد .

ماده ۱۷

در تمام مواردیکه تخلیه عین مستأجره در نتیجه اجرای حکم یا به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ صورت میگیرد باید از طرف دادگاه بدفترخانه تنظیم کننده سند اجاره اعلام شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره قید گردد .

ماده ۱۸^۱

میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین نامه آن از طرف وزارتخانه های دادگستری و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مربوط مجلسین خواهد رسید ، تعیین میگردد .

^۱ به موجب قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۰۳/۳۱ عنوان وزارتخانه اصلاح گردید.

^۲ نظر مشورتی ۸۸۵/۹۶/۷ مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۲۱ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: اماکن تجاری که دارای فعالیت تجاری باشند، چنانچه تابع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ بوده و در اجرای طرح شهرداری قرار گیرد، باید حق کسب و پیشه با رعایت مقررات لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی به مستأجر پرداخت شود؛ اما همین اماکن تجاری چنانچه تابع قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ باشد، اولاً در صورت صدور رأی قطعی بر قلع و قمع سرقفلی منتفی می شود. ثانیاً در صورتی که در طرح اجرائی شهرداری قرار گیرند، حق سرقفلی به آن ها تعلق می گیرد. بر حسب مورد که طبق این قانون مخصوصاً بند ۲ ماده ۹ آن، حق سرقفلی به مستأجر تعلق بگیرد؛ شهرداری باید آن را به مستأجر و در صورتی که به مالک تعلق گیرد، با توجه به اینکه ارزش ملک به میزان سرقفلی مذکور اضافه می شود، به مالک پرداخت خواهد شد، ولی در رابطه مستأجر و مالک، مقررات قانونی روابط موجر و مستأجر سال های ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ اجرا خواهد شد. پرداخت عوارض موجب ایجاد حق سرقفلی نیست.

ماده ۱۹

در صورتیکه مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت بموجب اجاره نامه ، حق انتقال به غیر داشته باشد میتواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی بدیگری انتقال دهد .

هر گاه در اجاره نامه حق انتقال بغیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال بغیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره ، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد والا مستأجر میتواند برای تنظیم سند انتقال بدادگاه مراجعه کند ، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره بغیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آنرا بدفترخانه مربوط ارسال مینماید و مراتب را بموجر نیز اعلام خواهد نمود ، مستأجر جدید از هر حیث نسبت بتمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود . هر گاه ظرف ششماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود .

تبصره ۱ - در صورتیکه مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را بدیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجراء خواهد شد . و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت .

تبصره ۲ - حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود .

ماده ۲۰

تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاههای حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد بعهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود .

ماده ۲۱

رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتیکه موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین میشود انجام ندهد. مستأجر میتواند برای فسخ اجاره بدادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند باو اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده مخارج آنرا حداکثر تا معادل ششماه اجاره بها بحساب موجر بگذارد.

ماده ۲۲

هر گاه مستأجر مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستأجر را برفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین مینماید .

در صورت ادامه ممانعت دادگاه میتواند حکم به تخلیه موقت بنا برای مدت مذکور بدهد . در هر حال حاضر مستأجر مسئول خسارتی است که در نتیجه ممانعت از تعمیر بنا حاصل شده باشد .

تبصره - رسیدگی به دعوی مذکور در مادتين ۲۱ و ۲۲ خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات دادرسی صورت خواهد گرفت و حکم دادگاه قطعی است .

ماده ۲۳

اقامه دعوی تخلیه از طرف موجر مانع رسیدگی بدعوی تعمیرات نیست . هرگاه دادگاه حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده باشد و حکم مزبور قطعی نباشد حکم الزام به تعمیر در صورت فسخ حکم تخلیه به ترتیب مقرر در ماده ۲۱ قابل اجرا خواهد بود .

ماده ۲۴

در صورتیکه مستأجر در مورد اجاره حق استفاده از انشعاب آب یا برق یا تلفن یا گاز یا تأسیسات حرارت مرکزی یا تهویه یا آسانسور و امثال آن داشته باشد موجر نمیتواند جز در مورد تعمیرات ضروری آنرا قطع یا موجبات قطع آنرا فراهم نماید مگر اینکه مستأجر بهای مصرف خود را طبق شرایط اجاره نپرداخته باشد . در صورت تخلف ، دادگاه بدخواست مستأجر فوراً بدون رعایت تشریفات دادرسی موضوع را مورد رسیدگی قرار داده عندالاقضا ترتیب وصل آنرا خواهد داد . دستور دادگاه بلافاصله قابل اجرا است . موجر میتواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ دستور دادگاه به آن اعتراض کند . اعتراض در همان دادگاه رسیدگی میشود و تصمیم دادگاه قطعی است .

تبصره ۱ - هر گاه علت قطع جریان برق یا آب یا تلفن و غیره بدهی موجر به سازمانهای مربوط بوده و اتصال مجدد مستلزم پرداخت بدهی مزبور باشد و همچنین در صورتیکه اتصال و بکار انداختن مجدد تأسیسات فوق مستلزم هزینه باشد مستأجر میتواند بر اساس قبوض سازمانهای مربوط وجوه مذکور را بپردازد و از اولین اجاره بها کسر نماید .

تبصره ۲ - تعمیرات تأسیسات و قسمتهای مشترک آپارتمانهای مشمول قانون تملک آپارتمانها تابع مقررات مربوط به خود خواهد بود .

ماده ۲۵

هر گاه مالک قصد فروش ملک خود را داشته یا بخواهد وضع ملک را از جهت امکان وجود خرابی یا کسر و نقصان در آن ، مشاهده نماید و متصرف ملک مانع از رؤیت خریدار یا مالک گردد ، مالک یا نماینده قانونی او میتواند برای رفع ممانعت بدادستان یا دادرس دادگاه بخش مستقل محل وقوع ملک مراجعه کند . دادستان یا دادرس دادگاه حسب مورد بمأمورین شهربانی یا ژاندارمری و یا مأمورین اجرا دستور میدهد تا خریدار و مالک بمعیت مأمورین ملک را رؤیت نمایند . تشخیص ضرورت امر در حدود متعارف با مقام صادرکننده دستور است .

ماده ۲۶

رسیدگی بکلیه دعاوی موضوع این قانون در دادگاه شهرستان و در نقاطی که دادگاه شهرستان نباشد در دادگاه بخش مستقل بعمل میآید . مگر دعاوی به دولت که منحصرأ در دادگاه شهرستان رسیدگی میشود - حکم دادگاه در هر صورت حضوری محسوب و فقط قابل پژوهش است ، مگر در مواردی که خلاف آن مقرر شده باشد رسیدگی به دعاوی مربوط به اطاق های استیجاری کماکان در صلاحیت شورای دآوری است .

تبصره - در موردیکه میزان خواسته در تقاضای تعیین اجاره بهای ماهانه زائد بر چهار هزار ریال نباشد حکم دادگاه قطعی است .

ماده ۲۷

در مواردیکه حکم تخلیه صادر میشود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین مینماید . حکم تخلیه مداری که با اجازه رسمی مقامات صلاحیتدار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد .

تبصره ۱ - در مواردیکه حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر میشود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد .

تبصره ۲ - در مواردیکه حکم تخلیه بعلت عدم پرداخت اجاره بها صادر میشود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود .

ماده ۲۸

در مواردیکه حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی میشود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آنرا به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین بمدت بیشتری توافق کرده باشند . در سایر موارد نیز هر گاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد .

تبصره - مدت‌های مذکور در ماده فوق نسبت به احکامی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) صادر و قطعی گردیده از تاریخ اجرای این قانون شروع میشود .

ماده ۲۹

وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده ای را بمنظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و بدادگاهها معرفی مینماید و تا زمانیکه تجدید انتخاب بعمل نیامده دادگاهها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد .

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق الزحمه کارشناسان بموجب آیین نامه وزارت دادگستری است . در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط بکارشناسی عمل خواهد شد .

ماده ۳۰

کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد .

ماده ۳۱

۱

این قانون در نقاطی اجراء میشود که تاکنون قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خرداد ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) در آن نقاط بمرحله اجراء گذاشته شده یا وزارت دادگستری با جلب نظر وزارت راه و شهرسازی لزوم اجرای آنرا آگهی نماید در سایر نقاط رابطه موجر و مستأجر بر اساس قوانین و مقررات عمومی خواهد بود .

ماده ۳۲

از تاریخ اجرای این قانون ، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ (۲۵۱۹ شاهنشاهی) و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو میشود .

قانون فوق مشتمل بر سی و دو ماده و هفده تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق العاده روز چهارشنبه ۲۵۳۶/۰۴/۲۲، در جلسه فوق العاده روز یکشنبه دوم امرداد ماه دو هزار و پانصد و سی و شش شاهنشاهی به تصویب مجلس شورای ملی رسید .

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون ، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی ، تجاری ، محل کسب و پیشه ، اماکن آموزشی ، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد میشود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود .

ماده ۲

قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دونفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد گواهی گردد .

^۱ به موجب قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۰۳/۳۱ عنوان وزارتخانه اصلاح گردید.

^۲ مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶

ماده ۳

پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستاجره در اجاره با سند رسمی توسط دواير اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت .

ماده ۴

در صورتی که موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست . چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستاجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن ، آب ، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند ، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید . در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رای دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد .

ماده ۵

چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود .

ماده ۶

هرگاه مالک ، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید . همچنین مستأجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند ، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد .

تبصره ۱ - چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد .

تبصره ۲ - در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید ، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد .

ماده ۷

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود ، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در اینصورت مستاجر می تواند از موجر و یا مستاجر دیگر مبلغی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید .

ماده ۸

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذار نماید ، مستاجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید .

ماده ۹

چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستاجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستاجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت .

ماده ۱۰

در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد

تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد .

ماده ۱۱

اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲

۱

آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های دادگستری و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید .

ماده ۱۳

کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود .

قانون فوق مشتمل بر دو فصل وسیزده ماده سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۰۵/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

قانون تملک آپارتمانها با اصلاحات و الحاقات بعدی^۲

ماده ۱

مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است :

مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک .

ماده ۲

قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهائی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و بکلیه مالکین بنسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد بطور کلی قسمتهائی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب میشود مگر آنکه تعلق آن بقسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد .

^۱ به موجب قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی مصوب ۱۳۹۰/۰۳/۳۱ عنوان وزارتخانه اصلاح گردید.

^۲ مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶

ماده ۳

حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی بهر صورتیکه باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

۱

ماده ۴

حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱ - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ۲ - در صورت موافقت مالکانی که^۱ دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.

تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

۱ اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۲ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۳ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۴ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

ماده ۵

انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که بقصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب بمنظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیرمربوط بکارهای ساختمانی ممنوعند .

ماده ۶

چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط باداره و امور مربوط بقسمت های مشترک باکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند .

تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت نامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در اینقانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد .

ماده ۷

هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتیکه اشخاص مزبور بتکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت بتمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در اینصورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد .

ماده ۸

در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتیکه عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط بمدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئیننامه اینقانون تعیین خواهد شد .

ماده ۹

هر یک از مالکین میتوانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید میدانند انجام دهد هیچیک از مالکین حق

ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند .

ماده ۱۰

هر کس آپارتمانی را خریداری مینماید بنسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص بساختمان دارد مشاعاً سهم میگردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق بغیر باشد که در اینصورت باید اجور آن را بهمان نسبت بپردازد مخارج مربوط بمحافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک و بطور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا بعلت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز باید متناسب حصه هر مالک بترتیبی که در آئیننامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست صرفنظر نماید .

۱

ماده ۱۰ مکرر

در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود .

هر گاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران میتوانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره باو خودداری کنند و در صورتیکه مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد . عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف میباشند که بمحض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند .

تبصره ۱ - در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد ، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضایی شکایت کنند ، دادگاهها موظفند این گونه شکایات را خارج

۱ اصلاحی ۱۳۵۹/۰۳/۱۷

۲ اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند .

استفاده مجدد از خدمات موقوف به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود .

تبصره ۲ - رونوشت مدارک مثبت سمت^۱ مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده بمالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد .

تبصره ۳ - نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه بمالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است ، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی میدهد این رأی قطعی است . در مواردیکه طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد .

تبصره ۴ - مقررات قانون تملک آپارتمان در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه های مشترک مربوط به حفظ و نگاهداری اعیانات و تاسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک ها و مجتمع های مسکونی که فاقد شهرداری میباشند قابل اجرا و اعمال میباشد .

نحوه تشخیص هزینه ها و ترتیب پرداخت آنرا اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد کرد .

تبصره ۵ - در صورتیکه مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه میباشد .

^۱ اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

^۲ اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

^۳ اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

^۴ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

ماده ۱۱

دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب اینقانون آئیننامه های اجرایی آنرا تهیه و بعد از تصویب هیئت وزیران بمورد اجرا بگذارد. دولت مأمور اجرای اینقانون است.

۱

ماده ۱۲

دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

۲

ماده ۱۳

در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱ - مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

۱ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۲ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۳ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

تبصره ۲ - ئچنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند ، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه ، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان ، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد .

۲

ماده ۱۴

مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند . سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد . در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می باشند .

۳

ماده ۱۵

ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست .

قانون بالا مشتمل بر ۱۱ ماده و یک تبصره که در تاریخ دوم دی ماه یکهزار و سیصد و چهل و سه بتصویب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روز یکشنبه شانزدهم اسفندماه یک هزار و سیصد و چهل و سه بتصویب مجلس شورایملی رسید .

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص « حق کسب یا پیشه یا

۴

تجارت »

ماده واحده

در مورد " حق کسب یا پیشه یا تجارت " مطابق قانون روابط موجر و مستأجر ، مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود . ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبانماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج به قوت خود باقی است .

۱ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۲ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۳ الحاقی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱

۴ مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۲۵

موضوع " حق کسب یا پیشه یا تجارت" در اجرای بند هشتم اصل یکصد و دهم قانون اساسی در جلسه ی مورخ بیست و پنجم دی ماه یکهزار و سیصد و شصت و نه مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و به شرح ماده واحده فوق به تصویب رسید .

۱

قانون افراز و فروش املاک مشاع

ماده اول

افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد ، در صورتیکه مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است . واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید .

تبصره - نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده ، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد .

ماده دوم

تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض میباشد . دادگاه شهرستان بدعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود . حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است .

ماده سوم

هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز بوسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد .

ماده چهارم

ملکی که بموجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء بدستور دادگاه شهرستان فروخته میشود .

^۱ مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲

ماده پنجم

ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک و غیر قابل افراز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و بطور کلی مقررات اجرائی این قانون طبق آییننامه ای خواهد بود که بتصویب وزارت دادگستری میرسد .

ماده ششم

پرونده های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاهها مطرح میباشد کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار میگیرد ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید .

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز یکشنبه یازدهم دیماه ۱۳۵۶ در جلسه روز دوشنبه بیست و دوم آبان ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و هفت شمسی بتصویب مجلس سنا رسید .

۱

موادی از قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات بعدی

۲

از ماده ۵۵

وظائف شهر داری بشرح زیر است :

۱ - ایجاد خیابانها و کوچه ها و میدانها و باغهای عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین موضوعه.

۹ - انجام معاملات شهرداری اعم از خرید و فروش اموال منقول و غیرمنقول و مقاطعه و اجاره و استجاره پس از تصویب انجمن شهر با رعایت صلاح و صرفه شهرداری .

^۱ مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱

^۲ به موجب تصویب نامه قانونی راجع به اصلاح مواد ۲ و ۵۵ قانون شهرداری مورخ ۱۳۴۲/۰۷/۱۳ اصلاح گردید.

تبصره ۱ - در تهران و شهرداریهای درجه اول برای معاملاتی که از پانصد هزار ریال تجاوز نمیکند و در سایر شهرداریها در معاملات تا یکصد هزار ریال موافقت ناظر انجمن شهر کافی است :

تبصره ۲ - در معاملات مربوط به خرید و فروش و مقاطعه چنانچه مبلغ معامله در تهران از هفتصد هزار ریال و در شهرداریهای درجه اول از دویست هزار ریال و در سایر شهرداریها از پنجاه هزار ریال متجاوز باشد رعایت مقررات آیین نامه معاملاتی دولتی مربوط به مناقصه و مزایده الزامی است .

تبصره ۳ - شهرداری میتواند کارهایی را که انجمن شهر مقتضی بداند بطور امانی انجام دهد.

۱۷- تهیه نقشه حدود شهر و حومه و اصلاح و اجرای آن با رعایت تشریفات مربوطه .

۱

ماده ۹۶

شهرداری میتواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغهای عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که بمنظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندیهای عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر بتصرف شهرداری درآمد از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید .

تبصره ۱- هرگاه قسمتی از تأمین نیازمندی های شهری طبق قانون بعهدہ سازمانها و مؤسسات دولتی گذاشته شده باشد سازمانها و مؤسسات مزبور برای انجام وظایف محوله با تصویب انجمن شهر بوسیله شهرداری از مقررات این ماده استفاده خواهند نمود .

تبصره ۲ - سازمانها و مؤسسات دولتی که اراضی و املاک و ابنیه ای داشته باشند که مشمول حکم این ماده باشد مکلفند در صورت تصویب شورای شهر و تأیید استاندار ، آن اراضی و ابنیه را بلاعوض در اختیار شهرداری قرار دهند .

^۱ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۱/۲۷/۱۳۴۵ الحاق گردید.

تبصره ۳ - در موارد فوق پس از انجام تشریفات مقرر در این قانون و رعایت تبصره ۲ ماده ۴ قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ خودداری مالک از انجام معامله مانع اجرای نقشه شهرداری نخواهد بود و شهرداری مجاز است اراضی یا املاک را بمنظور عملیات عمرانی بتصرف خود درآورد .

تبصره ۴ - شهرداری و مؤسسات مذکور در این قانون و همچنین صاحبان املاک مکلفند حق کسب و پیشه کسانی را که محل کسب آنها در اثر تخریب و توسعه معابر از بین می‌رود طبق آیین نامه ای که از طرف وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید پرداخت کند . در موارد فوق قیمت ملک با توجه بمبلغی که بابت حق کسب و پیشه پرداخت میشود معین خواهد شد .

تبصره ۵ - در صورتیکه در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر و باغ عمومی و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد و یا به ثبت نرسیده باشد اقدامات و عملیات شهرداری متوقف نخواهد شد و شهرداری باید قبل از هر اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را با حضور نمایندگان دادستان و ثبت و انجمن شهر صورت مجلس نماید . صورت مجلس مزبور مبنای اجرای پرداخت غرامت طبق مقررات خواهد بود و در موردی که مالک یا مالکین ملک مشخص باشد امتناع آنان از انتخاب و معرفی کارشناس خود یا کارشناس مشترک مانع از اجرای نقشه مصوب شهرداری نخواهد بود .

نسبت به املاکی که به ثبت نرسیده باشد و طبق مفاد این قانون به تصرف شهرداری درآید صورت مجلس تنظیم میگردد و در صورت مجلس مزبور آثار تصرف و حدود و مساحت و مشخصات کامل قید میگردد . مدعی مالکیت میتواند با ارائه صورت مجلس مذکور در این قانون نسبت به تقاضای ثبت ملک خود اقدام و پس از احراز مالکیت بهای تعیین شده را دریافت نماید .

تبصره ۶ - اراضی کوچه های عمومی و میدانها و پیاده روها و خیابانها و بطور کلی معابر و بستر رودخانه ها و نهرها و مجاری فاضل آب شهرها و باغهای عمومی و گورستان های عمومی و

^۱ به موجب قانون نوسازی و عمران شهری تاریخ ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ منسوخ گردید.

^۲ آن قسمت از تبصره فوق که با ماده ۲ قانون آب و ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۰۴/۲۷ در مورد مالکیت بستر انهار طبیعی و رودخانه ها مغایر و متضاد است به موجب ماده ۶۵ قانون مذکور منسوخ می شود.

درختهای معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است .

ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری ها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند .

از ماده ۱۰۰

۱

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند . شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید .

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه یا بدون پروانه

تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نمایند. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

ماده ۱۰۲

۲

اگر در موقع طرح و اجرای برنامه های مربوط به توسعه معابر تأمین سایر احتیاجات شهری مندرج در ماده ۹۶ الحاقی این قانون به آثار باستانی برخورد شود شهرداری مکلف است موافقت

^۱ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الحاق گردید.

^۲ به موجب لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مورخ ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ اصلاح گردید.

^۳ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الحاق گردید.

وزارت فرهنگ و هنر را قبلاً جلب نماید و نیز شهرداریها مکلفند نظرات و طرحهای وزارت فرهنگ و هنر را راجع به نحوه حفظ آثار باستانی و میزان حریم و مناظر ساختمانها و میدانهای مجاور آنها را رعایت نمایند .

تبصره - وزارت فرهنگ و هنر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ مراجعه وزارت کشور نظر قطعی خود را بشهرداری اعلام بدارد .

۱

ماده ۱۰۴

نحوه انجام معاملات و مقررات مالی شهرداری ها طبق آیین نامه ای خواهد بود که ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون از طرف وزارت کشور تهیه و بتصویب کمیسیون مشترک مجلسین برسد مادام که آیین نامه مزبور بتصویب نرسیده مقررات مالی فعلی به قوت خود باقی است .

۲

ماده ۱۰۹

شهرداریها از پرداخت حق ثبت املاک و مالیات معاف خواهند بود .

تبصره - مؤسساتی که تمام یا قسمتی از سرمایه آن متعلق بشهرداری است ولو بصورت بازرگانی اداره شود نسبت به سهم شهرداری از پرداخت مالیات معاف است .

۳

ماده ۱۱۱

بمنظور نوسازی شهرها شهرداری ها میتوانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود خانه ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمینها مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹ خریداری نمایند و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرح های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه راساً اقدام به اجرای طرح های ساختمانی بنمایند اساسنامه اینگونه مؤسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد شهرداری هر محل

^۱ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الحاق گردید.

^۲ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الحاق گردید.

^۳ به موجب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الحاق گردید.

تهیه و با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود در هر جا که در قانون تملک زمینها و آیین نامه مصوب ۱۳۳۹/۰۸/۱۴ هیئت وزیران اسم از سازمان مسکن و وزارت کشاورزی و هیئت وزیران برده شده وظایف مزبور را به ترتیب شهرداری - انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد .

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها^۱

۱ ۲

ماده واحده

۳

ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می گردد :

^۱ مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸

^۲ رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری کلاسه پرونده: ۱۹۰۶۰۹۷/شاکئی: آقای نورالدین محمدی با وکالت آقای روح اله قاسم زاده موضوع درخواست: ابطال مصوبات شماره ۱۳۹۳/۱۰/۲۴-ص و ۱۳۹۲/۱۱/۰۷-۳۷۳۳۶ شورای اسلامی شهر شیراز در حـدی که متضمن وضع عوارض مزاد بر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری سال ۱۳۹۱ می باشد تاریخ رأی: سه شنبه ۳۰ مهر ۱۳۹۸ شماره دادنامه: ۲۳۲۴ رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه در ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری سال ۱۳۹۱ میزان عوارض و خدمات ناشی از تفکیک مشخص و معین گردیده و اخذ عوارض خارج از آن مغایر قانون است، بنابراین مصوبه های شماره ۱۳۹۲/۱۱/۱۷-۳۷۳۳۶ و ۱۳۹۳/۱۰/۲۴-ص-۹۳/۵۵۳۱ شورای اسلامی شهر شیراز در حـدی که متضمن وضع عوارض مزاد بر ماده ۱۰۱ قانون مرقوم می باشد مغایر قانون است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود.

^۳ نظر مشورتی ۱۰۶/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۵ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: ۱ و ۲) با عنایت به اینکه طبق ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰، مالک سند مادر املاک موضوع این پرونده در هنگام تفکیک اراضی باید تعیین تکلیف میزان سهام شهرداری و انتقال رایگان آن به شهرداری را می نمود و اینکه حکم قانون گذار در باب سهام شهرداری در هنگام تفکیک اراضی، لازم الاجرا بوده و مالکین اراضی مذکور مجاز به تفکیک اراضی، بدون رعایت مقررات قانونی نمی باشند و در چنین وضعیتی تا زمانی که میزان سهام قانونی شهرداری تعیین تکلیف نشود و حقوق شهرداری پرداخت یا تحویل نشود، صرف تفکیک غیرقانونی، باعث ایجاد حق جهت اخذ پروانه ساختمانی یا دیوارکشی نمی شود، مگر اینکه کل

ماده ۱۰۱ - ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

خریداران به جای مالک اصلی تعیین تکلیف میزان سهام شهرداری را بنمایند؛ گرچه مالک سند مادر در این زمینه مسئولیت تعیین تکلیف دارد. بنا به مراتب فوق پرسش های مطرح شده از قبیل امکان طرح دعوی ابطال سند از سوی شهرداری و یا مطالبه خسارت منتفی است. ۳ و ۴- اولاً، ملاک تعیین کاربری جهت پرداخت قیمت اراضی در زمان تملک شهرداری مستنداً به قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۷۰، لحاظ نمودن نوع کاربری آن در زمان تملک است. ثانیاً، در خصوص "تعیین قیمت روز املاک" موضوع تبصره یک ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰ باید قیمت ملک با در نظر گرفتن تبصره ۷ این قانون بر اساس قیمت روز ارزیابی بدون تأثیر طرح، ملاک عمل قرار گیرد؛ در هر صورت قیمت روز از قیمت عادله نباید کمتر باشد. شایسته ذکر است برابر قوانین گذشته (منسوخ) نظیر تبصره یک ماده ۳ قانون احداث و توسعه معابر و خیابانها مصوب ۱۳۱۲ و ماده ۱۶ قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴ ملاک "تعیین قیمت عادله" بر اساس قیمت سال قبل از شروع عملیات اجرای طرح است که با لحاظ ماده ۵ لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ باید بدون لحاظ تأثیر طرح، مورد ارزیابی قرار گیرد.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد . در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق ، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات ، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید .

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها ، ضوابط ، آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل ، در تهیه و تأیید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است :

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی ، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد .

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک ، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید . شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید .

تبصره ۴ - کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود ، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد .

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه ، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد ، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

۱

^۱ نظر مشورتی ۷/۹۶/۳۵۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۶ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: استعلام، مطابق تبصره ۴ ماده واحده اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۹۰/۱/۲۸ که در تاریخ ۹۰/۲/۷ به تایید شورای محترم نگهبان رسیده کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود متعلق به شهرداری بوده و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد اما در پی ارسال نامه نماینده محترم ولی فقیه و سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه در تاریخ ۹۰/۶/۱۲ به دبیر معزز شورای نگهبان فقهای معظم آن شورا در جلسه مورخ ۹۰/۸/۲۵ تسری تبصره ۴ ماده واحده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب مجلس شورای اسلامی به موقوفات را خلاف شرع تشخیص داده اند اما این نظر با توجه به اینکه ماده واحده و تبصره های آن قبلاً از تصویب شورای محترم نگهبان گذشته ورود مجدد آن شورا و استثناء موقوفات از تبصره ۴ ماده ۱۰۱ موجب اختلاف نظر و رویه قضات محاکم و در نتیجه صدور آراء متهافت گردیده است زیرا اگر اظهار نظر فقهای معظم شورای نگهبان در قالب نظر تفسیری باشد مغایر با اصل ۷۳ قانون اساسی که تفسیر قوانین عادی را بر عهده مجلس شورای اسلامی می داند می باشد و اگر همان گونه که در نامه نماینده محترم ولی فقیه در سازمان اوقاف بدان اشاره شد از اول منظور نظر شورای نگهبان در تبصره ۴ با فرض استثناء یاد شده پس از ایراد شورای محترم نگهبان توسط مجلس شورای اسلامی صراحتاً لحاظ می شد حالیه مستدعی است اظهار نظر شود که با توجه به مراتب مرقوم تکلیف قضات محاکم در این صورت عمل به اطلاق تبصره ۴ می باشد یا نظر شورای محترم نگهبان و در نتیجه محکومیت شهرداری به پرداخت قیمت املاک و اراضی موقوفه متصرفی شهرداری و یا نهادهای دیگر مبنای تصمیم گیری قضات باشد. نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه : با عنایت به اینکه تملک رایگان املاک وقفی برخلاف مبحث دوم قانون مدنی در باب وقف (مواد ۵۵ و ۸۸) می باشد و توجهاً به اینکه مقررات قانون مدنی در مبحث وقف خاص مقدم و مقررات قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۹۰/۱/۲۸ عام مؤخر بوده و عام مؤخر ناسخ خاص مقدم نمی باشد، بنابراین تملک رایگان املاک وقفی بر خلاف نظر قانونگذار بوده و صرف تأیید مصوبه مجلس شورای اسلامی در باب قانون اصلاح ماده

تبصره ۵ - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۱

۱۰۱ قانون شهرداری از سوی شورای محترم نگهبان به معنای نسخ مقررات خاص اموال وقفی نیست.

۱ نظر مشورتی ۱۲۷۵/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۸ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: استعلام: به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری اصلاحی مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود به شهرداری تسلیم می نماید و یا از طریق دادگاه ها ادارات ثبت و یا دفاتر اسناد رسمی درخواست تفکیک زمین به شهرداری ارائه می گردد باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتبا به مالک ابلاغ شود و طبق تبصره سوم ذیل همان قانون، اراضی با سند شش دانگ و با مساحت بیش از پانصد متر مربع، شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵٪ از باقی مانده اراضی را دریافت می نماید و در تبصره ۴ تصریح گردیده شهرداری هیچ وجهی به صاحب ملک بابت کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود پرداخت نخواهد کرد و متعلق به شهرداری است ابهامات ایجاد شده بدین شرح می باشد که: الف) در مواردی با تفکیک و یا افراز ملک کوچه و معابر فرعی ایجاد شده داخل در همان ملک احداث می گردد و نیز بعضاً به لحاظ دو یا سه بر بودن ملک مورد تقاضای تفکیک طبق طرح و نقشه تفصیلی شهر میزان اصلاحی اضلاع ملک از کوچه و خیابان های مجاور مشخص و به عنوان سطوح معابر از مورد مالکیت اشخاص کسر می گردد حال آیا می توان در دو فرضیه فوق قائل به تفکیک شویم و برای سطوح معابر اصلاحی از خیابانهای مجاور شهر مالک را مستحق دریافت بهای زمین عقب نشینی شده بدانیم

یا اینکه در هر دو حال به لحاظ حاکمیت ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری و طبق تبصره ۴ شهرداری وجهی نبایستی به مالک پرداخت کند؟ (ب) طبق فرضیه ای با احتساب ۲۵٪ از ملک به عنوان سرانه عمومی یا حق تفکیک معادل ۷۵٪ از ملک باقی مانده که به میزان ۲۵٪ از باقی مانده ملک یعنی ۷۵،۱۸٪ زمین به عنوان سطوح معابر در نظر گرفته شود مجموعاً ۷۵،۴۳٪ از ملک در اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری تعلق می‌گیرد در این فرضیه چنانچه مالک عوارض حق تفکیک را پرداخت نموده باشد و میزان سطوح معابر ناشی از رعایت ضوابط طرح تفصیلی بیش از ۷۵،۱۸٪ باقی مانده ملک باشد آیا در این فرضیه باستناد تبصره ۴ ماده ۱۰۱ همان قانون کماکان شهرداری نبایستی وجهی به مالک بابت مساحت بیش از ۷۵،۴۳٪ پرداخت نماید و به عبارتی رایگان بودن اراضی حاصل از تبصره ۳ و ناشی از افراز و تفکیک اراضی مطلق نظر قانونگذار است؟ لازم به یادآوری است طبق نقشه و طرح تفصیلی شهر قسمتی از اراضی اشخاص داخل در طرح عقب نشینی کوچه و خیابانها قرار داشته اما شهرداری با توجه به اصول حاکم بر لایحه قانونی تملک مصوب سال ۵۸ و اصلاحی سال ۱۳۷۰ راساً به عنوان دستگاه مجری طرح اقدامی در جهت اجرای طرح به عمل نیاورده و تقاضای اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری توسط مالک یا اداره ثبت و دادگاه موضوع اقدام شهرداری به اعمال ضوابط نقشه و طرح تفصیلی می‌باشد لذا خواهشمند است با ارائه نظریه حقوقی این شهرداری را در رفع ابهامات فنی و حقوقی و نیز به منظور عدم تضییع حقوق مالکین و شهرداری یاری فرمائید. نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه: الف- اعمال تبصره ۳ ماده ۱۰۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۰۱/۲۸) قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی در خصوص تملک رایگان اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی از سوی شهرداری در قبال تفکیک و افراز اراضی با سند شش‌دانگ و با مساحت بیش از پانصد متر مربع مطلق بوده و شامل اراضی که در طرح تملک موضوع لایحه قانونی نحوه خرید اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰ قرار گرفته و طرح مزبور اجرا نشده است، (تملك شهرداری صورت نپذیرفته) نیز می‌شود. ب- با عنایت به این که شهرداری ها در اجرای قوانین تملکی جهت اجرای طرح، مکلف به خرید اراضی و املاک مردم به قیمت روز بوده و توجهاً به این که مالکیت اشخاص قابل احترام است و این که اعمال حقوق مالکانه اشخاص جزو حقوق قانونی مالکین بوده و صرف این که مالکی مبادرت به احداث بنا ضمن اعمال عقب نشینی جهت اجرای طرح شهرداری می‌نماید، از موجبات اسقاط حقوق مالکانه

موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران

بند هایی از ماده ۸۰ وظایف شورای اسلامی

۱۴ - تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم از خرید، فروش، مقاطعه، اجاره و استیجاره که بنام شهر و شهرداری صورت می پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات آیین نامه مالی و معاملات شهرداری.

تبصره - به منظور تسریع در پیشرفت امور شهرداری، شورا می تواند اختیار تصویب و انجام معاملات را تا میزان معینی با رعایت آیین نامه معاملات شهرداری به شهردار واگذار نماید.

۲۳ - نظارت بر اجرای طرحهای مربوط به ایجاد و توسعه معابر، خیابانها، میداين و فضاهای سبز و تأسیسات عمومی شهر بر طبق مقررات موضوعه.

مالک جهت مطالبه بهاء و قیمت روز اراضی و املاک واقع در طرح نمی باشد؛ زیرا کماکان سند مالکیت آن قسمت از ملک مالک که داخل طرح شهرداری قرار گرفته به نام مالک بوده و خارج نمودن مالکیت مالک بدون پرداخت قیمت روز برخلاف مقررات قانونی است و نظریه مشورتی این اداره کل به شماره ۷/۳۰۹۶ مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۰ مندرج در پرونده کلاسه ۶۵۹-۶۶-۸۸ در خصوص مواردی است که مالک کتباً از حقوق مالکانه دریافت قیمت ملک خویش انصراف نماید؛ در حالی که در پرسش مطرح شده رضایت نامه کتبی مالک وجود ندارد، بنابراین شهرداری مکلف به پرداخت قیمت این گونه اراضی و املاک می باشد و شهرداری نمی تواند به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۰ مبادرت به تملک رایگان قسمت های اصلاحی مذکور نماید و باید سهم خود را به میزان مقرر در قانون، از قسمت دیگر ملک مالک اخذ نماید و در صورتی که میزان سطوح بیش از مقرر قانونی باشد، شهرداری مکلف به پرداخت قیمت روز این اراضی به مالکین آن می باشد و رایگان بودن تملک اراضی مرقوم نمی تواند بیش از میزان تعیین شده در ماده ۱۰۱ اصلاحی یاد شده باشد.

۳۰ - نظارت بر حسن اداره امور مالی شهرداری و کلیه سازمانها ، مؤسسات ، شرکتهای وابسته و تابعه شهرداری و حفظ سرمایه ، دارائیهها ، اموال عمومی و اختصاصی شهرداری ، همچنین نظارت بر حساب درآمد و هزینه آنها با انتخاب حسابرس رسمی و اعلام موارد نقض و تخلف به شهردار و پیگیریهای لازم براساس مقررات قانونی .

تبصره ۱ - کلیه پرداختهای شهرداری در حدود بودجه مصوب با اسناد مثبت و با رعایت مقررات مالی و معاملاتی شهرداری به عمل می آید که این اسناد باید به امضای شهردار و ذی حساب یا قائم مقام آنان که مورد تأیید شورای شهر باشند برسد .

تبصره ۲ - شورای شهر موظف است یک نسخه از نتیجه گزارش حسابرس رسمی را جهت بررسی و هرگونه اقدام قانونی به وزارت کشور ارسال نماید .

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم الاجراء میباشد .

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند .

ماده ۲

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .

^۱ مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳

محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط میرسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱ - روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ - روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع میشوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳ - محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴ - درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار میگیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز میگردد .

تبصره ۵ - در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد .

ماده ۴

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد .

تبصره ۱ - محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتیکه بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند ، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشد تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود .

تبصره ۲ - هرگونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود .

ماده ۵

محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت ، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور میرسد . این محدوده حد اکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتیکه کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و

امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیر خانه مربوط به امضای استاندار جهت
اجراء به شهرداری و دستگاههای اجرایی ذی ربط ابلاغ میگردد .

تبصره ۱ - چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد ، استاندار دستور تدقیق
محدوده را به سایر مراجع ذی صلاح صادر خواهد کرد .

تبصره ۲ - پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها ،
به عهده دبیر خانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود .

تبصره ۳ - در تهیه طرحهای جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای
اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس میشود .

ماده ۶

حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب
میگردد .

ماده ۷

محدوده روستا بر اساس طرحهای هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن
انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت ،
همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی
روستایی میرسد . این محدوده حد اکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب ، توسط بنیاد مسکن
انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجراء به
دهیاری و دستگاههای اجرایی ذی ربط ابلاغ میشود .

ماده ۸

محدوده ها و حریمهای تعیین شده برای شهرهای مجاور ، محدوده روستاهای مجاور و محدوده
شهرکهای مجاور ، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل ، مرجع حل اختلاف و رفع
تداخل ، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود .

ماده ۹

محدوده مجموعه های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب میشود .

ماده ۱۰

هیچیک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچیک از روستاها و شهرکها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده هایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحقاقی»، «حوزه استحقاقی»، «حریم استحقاقی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» میگردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره - تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط به محدوده ها و حریمهای مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۰۴/۱۵ - میشود.

ماده ۱۱

محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرکهای مسکونی است شامل سایر محدوده ها و حریمهای خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده اند (مثل حریم راهها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲

هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

قانون اصلاح و تسری آیین نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی به شهرداریهای مراکز استانها، کلانشهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت

ماده ۸

آیین نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۲۵ / ۰۱ / ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی آن به معاملات شهرداریهای مراکز استانها، کلانشهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت تسری می یابد.

تبصره - برای انجام معاملات، هر جا در متون و تبصره های آیین نامه معاملات از شهرداری تهران، شهردار تهران و یا معاونین و مسؤولین شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران نام برده شده است، عنوان مشابه در مراکز استانها، کلانشهرها و شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت جایگزین آن می گردد.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

^۱ مصوب ۱۳۹۰/۰۲/۰۴

^۲ مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

^۳ نظر مشورتی ۱۱۹۹/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۸ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: احتراماً خواهشمند است نظریه آن اداره کل را در خصوص موضوعات ذیل اعلام فرمایید: ۱- قطعه زمینی که قبلاً مزروعی بوده سالهاست که در محدوده شهری قرار گرفته است شهرداری حدود سی سال قبل قسمتی از آن زمین را بدون رعایت مقررات مربوط به تملک اراضی تصرف کرده و در آن خیابان احداث نموده مالکین ابتدا جهت تفکیکی باقی مانده زمین فوق به دو اداره کل مسکن و شهرسازی مراجعه کرده اند و آن اداره کل با توجه به مسکونی بودن کاربری زمین آن را به قطعات مسکونی تفکیک نموده است مالکین سپس در خصوص آن قسمت از زمین خود که تبدیل به خیابان گردیده است علیه شهرداری اقامه دعوا نموده اند و حکم قطعی خلع ید و قلع خیابان احداثی صادر شده است چنانچه شهرداری بخواهد زمین اخیر را تملک نماید یا به طور توافقی قیمت آن را به

ماده ۱

هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت ، همچنین شهرداریها و بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهاییکه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس « دستگاه اجرائی » نامیده میشوند ، به اراضی ، ابنیه ، مستحدثات ، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله « دستگاه اجرائی » یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد « دستگاه اجرائی » میتواند مورد نیاز را مستقیماً یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید .

تبصره - در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه های اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می گردد ، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحدثات یا قرارگرفتن اراضی مذکور در طرح های مصوب ، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرائی ذی ربط می تواند 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 اجرائی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرائی ذی ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید .

مالکیت پرداخت کند ملاک پرداخت قیمت ملک کدام کاربری است کاربری مزروعی که مربوط به دهها سال قبل که ملک خارج از محدوده شهر ری قرار داشته و یا کاربری مسکونی که باقی مانده زمین نیز بر اساس همین کاربری تفکیک گردیده است؟ نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه: مفروضاً بر اینکه ملک موضوع استعلام علاوه بر داخل محدوده شهر شدن در طرح تفصیلی نیز برای آن کاربری مسکونی تعریف شده باشد. اراضی مزبور که با کاربری زراعی در طرح تفصیلی در مسیر خیابان قرار میگیرند، در زمان ارزیابی باید با حداقل قیمت یعنی کاربری مسکونی با تراکم کم، قیمت گذاری شوند.

۱ الحاقی ۱۳۸۸/۰۲/۰۲

ماده ۲

برنامه های مذکور در ماده یک شامل برنامه هائی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی « دستگاه اجرائی » لازم و ضروری باشد . ضرورت اجرای طرح باید به تائید و تصویب بالاترین مقام اجرائی « دستگاه اجرائی » برسد .^۱

تبصره ۱ - دستگاه اجرائی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید . عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تائید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استانها رسیده باشد .

تبصره ۲ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و 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 ، مستحدثات ، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین « دستگاه اجرائی » 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 اجرائی » میتواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین [مالکین] بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید بتصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها بتصویب انجمن شهر برسد .

تبصره ۲ - در صورت حصول توافق « دستگاه اجرائی » موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً

۱ نظر مشورتی ۹۶۴/۹۵/۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۴ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: مطابق مواد ۳ و ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶، شهرداری ها نیز مشمول عنوان دستگاه اجرایی اند بنابراین ضرورت تشخیص فوریت اجرای طرح موضوع ماده ۹ قانون موصوف، با شهردار به عنوان بالاترین مقام اجرایی شهرداری می باشد.

بمالک یا مالکین اعلام نماید. بهر 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 اجرائی » و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین میگردد. کارشناسان یک نفر از طرف « دستگاه اجرائی » 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 هیئت مزبور قطعی و لازم الاجراست.

تبصره ۱- در صورتیکه 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 یکماه از تاریخ اعلام « دستگاه اجرائی » که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل باطلاع عموم میرسد تعیین ننماید و یا بعلت 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 « دستگاه اجرائی » به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام مینماید.

ماده ۵

ملاک تعیین قیمت عبارتست 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 مواردیکه ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممر اعاشه وی میباشد با « دستگاه اجرائی » است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهائی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک میباشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتیکه طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستائی 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 روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه ، بهای شخم ، بذر ، کود و سایر زحماتیکه زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق 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 به آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یکسال قبل از اعلام تصمیم « دستگاه اجرائی » محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره ۴ - نسبت به املاک موقوفه ایکه طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است بطریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست بطریق اجاره طویل المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق فوق از سوی هیئت 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 هیئت کارشناسی تعیین خواهد شد .

تبصره ۵ - در کلیه موارد مندرج در این قانون هیئت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یکماه 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 بعهده مالک میباشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر میگردد .

ماده ۶

در مواردیکه « دستگاه اجرائی » مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق بخود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و

مقررات مربوط ، به مالکین واگذار مینماید . در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض بعهده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون میباشد.

ماده ۷

« دستگاه اجرائی » مجاز است بجای 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 نمیشود مگر آنکه 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 بمنظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بشرح زیر اقدام میشود :

چنانچه مالک ظرف یکماه از تاریخ اعلام « دستگاه اجرائی » یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله بنحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد ، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیئت 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 یکماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات بمیزان 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 بنام « دستگاه اجرائی » صادر و تسلیم نماید .

ماده ۹

در صورتیکه فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد بنحویکه عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد ، « دستگاه اجرائی » 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 اجرائی » مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید .

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

ماده ۱۰

چنانچه قبل از تصویب این قانون ، اراضی ، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی بتصرف وزارتخانه ها ، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته بدولت و همچنین شهرداریها ، بانکها و دانشگاههای دولتی یا سازمانهاییکه 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 بصدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط بشرح زیر پرداخت خواهد شد :

الف - ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان ، تأسیسات ، مستحقات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت میشود .

ب - بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی بقیمت 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 هیئت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد .

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

تبصره ۳- « دستگاههای اجرائی » مکلف میباشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش بینی و پس از تأمین اعتبار 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 بصدور سند مالکیت میباشند.

تبصره ۴- طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداریها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیرمنقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

ماده ۱۱

هرگاه برای اجرای طرح « دستگاه اجرائی » احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهاییکه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری بصورت بلاعوض میباشد و در صورتیکه مسؤولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.

تبصره - در صورتیکه اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق بشرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته بدولت 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 بصورت قطعی به « دستگاه اجرائی » منتقل خواهد شد.

ماده ۱۲

کلیه قوانین و مقرراتیکه تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر میباشد.

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها با

۲ ۱

اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

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 اجرائی 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

^۱ مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹

^۲ نظر مشورتی ۶۲۷/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۲ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: ۱- با عنایت به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ با اصلاحات ۱۳۸۰/۰۱/۲۲، در طول هجده ماه از تاریخ تصویب طرح، مالک حق هیچگونه اعمال حقوق مالکانه ندارد و دستگاه مجری طرح در این مدت می تواند مانع هرگونه اعمال حقوق مالکانه توسط اشخاص در املاک واقع در طرح گردد. اما مالک پس از هجده ماه از تاریخ تصویب طرح می تواند اعمال حقوق مالکانه نماید و در صورتی که دستگاه مجری طرح خود را پیش از پنج سال از تاریخ تصویب به اجرا بگذارد، خسارتی به مالک پرداخت نمی کند؛ به عبارت دیگر دستگاه مجری طرح، در صورتی که در فرجه قانونی (بین هجده ماه و پنج سال) اقدام به اجرای طرح نماید، هیچ خسارتی در خصوص هزینه های مربوط به احداث و تجدید بنا به مالک پرداخت نمی کند. پس از اتمام مهلت هجده ماه و پنج سال، مالک دارای تمام حقوق مالکانه می گردد و شهرداری مکلف به صدور پروانه یا پایان کار با کاربری پیش از طرح است؛ اما صدور چنین پایان کاری مانع اجرای طرح مصوب توسط دستگاه مجری طرح با پرداخت کلیه حقوق اشخاص نمی گردد؛ به عبارت دیگر پس از انقضای مهلت پنج سال، چنانچه دستگاه های اجرایی اقدامی در راستای تملک و اجرای طرح نکرده باشند، در این صورت مالک از کلیه حقوق مالکانه برخوردار می گردد و دستگاه مجری طرح باید خسارت مربوط به احداث و تجدید بنا را به مالک پرداخت نماید. ۲- دستگاه های اجرایی و شهرداری ها تا زمانی که اقدام به تملک اراضی یا املاک ننمایند، حسب مورد ملزم به پرداخت قیمت عادلانه و قیمت روز اراضی و املاک و خسارت نمی باشند. بدیهی است در اینگونه موارد، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ با اصلاحات ۱۳۸۰/۰۱/۲۲ حقوق اشخاص را در موارد عدم اجرای طرح تعیین نموده است.

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 صورتیکه اجرای طرح و ثلک املاک واقع در آن بموجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۵ 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 صورتیکه کمتر از ۵ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از پنجسال 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 اینگونه مالکین اشخاصیکه ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند ، نسبت به سایرین حق تقدم دارند .

تبصره ۴ - در مواردیکه تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد ، مراجع مزبور می توانند 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 آماده سازی 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 ، بطور رایگان دریافت نمایند .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبانماه یکهزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۰۹/۰۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

قانون نحوه تقویم ابنیه ، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها^۲

ماده واحده

در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه ، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند 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 می باشد تعیین خواهد شد ، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجرا است .

۱ نظر مشورتی ۱۲۷۳/۹۵/۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۳۱ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: طبق تبصره یک اصلاحی ۱۳۸۰ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ در صورتی که اجرای طرح و تملک به پنج سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه از جمله اخذ پروانه ساختمانی و غیره برخوردارند؛ بنابراین، با توجه به اینکه یکی از وظایف شهرداری طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری صدور پروانه ساختمانی برای مالکین می باشد، شهرداری مکلف به صدور پروانه ساختمانی برای مالکین با حفظ کاربری موضوع طرح و بر اساس کاربری املاک همجوار می باشد؛ فقط در صورتی که مالکین تقاضای تغییر کاربری ملک خود را داشته باشند و دستگاه اجرایی نیز عدم نیاز خود به اجرای طرح را اعلام کند، موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ شهرسازی و معماری می باشد. بنابراین، وقتی که مالکین تقاضای تغییر کاربری ملک خود را ندارند، شهرداری مواجه با تکلیفی جهت ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ شهرسازی و معماری برای تغییر کاربری ملک نمی باشد.

^۲ مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸

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 روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می رسد ، 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 می نماید .

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

تبصره ۶ - جهت تأمین معوض ابنیه ، املاک ، اراضی شرعی و قانون مردم که در اختیار شهرداریها قرار می گیرد 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 لازم الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می باشد در مورد شهرداریها لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و هفت تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و هشتم آبان ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۰۶/ ۰۹/ ۱۳۷۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

موادی از قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری با اصلاحات و

۱

الحاقات بعدی

ماده ۱

کانون های کارشناسان رسمی دادگستری در مراکز استانها که مطابق این قانون تشکیل می گردند به عنوان « کانون استان » شناخته می شوند و دارای شخصیت حقوقی مستقل غیردولتی ، غیرانتفاعی و غیرسیاسی می باشند .

ماده ۱۸

در تمامی مواردی که رجوع به کارشناسی لازم باشد - به استثنای مواردی که در قوانین و مقررات جاری کشور به گونه دیگری برای وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی ، شرکتهای دولتی ، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام می باشد ، تعیین تکلیف شده است و یا مواردی که تابع قوانین و مقررات خاص می باشد . دستگاههای یاد شده در این ماده باید از وجود کارشناسان رسمی استفاده نمایند .

تبصره ۱ - ارجاع امر کارشناسی از ناحیه مراجع قضائی به کارشناس ، تابع قانون آیین دادرسی می باشد .

تبصره ۲ - کارشناسان رسمی مکلفند در امور ارجاعی در صورت وجود جهات رد ، موضوع را به طور کتبی اعلام و از مبادرت به کارشناسی امتناع نمایند ، در غیر این صورت متخلف محسوب و به مجازات انتظامی موضوع این قانون محکوم می شوند . جهات رد کارشناس رسمی همان جهات رد دادرس مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی می باشد .

ماده ۱۹

اظهارنظر کارشناسی باید مستدل و صریح باشد و کارشناسان رسمی مکلفند نکات و توضیحاتی که برای تبیین نظریه ضروری است و یا توسط شورای عالی کارشناسان مشخص می گردد به طور کامل در آن منعکس نمایند . کارشناس رسمی موظف است در حدود صلاحیت خود نظر

^۱ مصوب ۱۳۸۱/۰۱/۱۸

کارشناسی را به طور کتبی و در مهلت مقرر به مراجع ذی ربط تسلیم و نسخه ای از آن را تا مدت حداقل پنج سال بعد از تاریخ تسلیم نگهداری نماید .

تبصره - در مواردی که انجام معاملات مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است ، نظریه اعلام شده حداکثر تا شش ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود .

ماده ۲۶

تخلفات و مجازاتهای انتظامی به قرار ذیل است :

الف - تخلفات :

- ۱ - عدم حضور در مراجع صالحه در وقت مقرر بدون عذر موجه .
- ۲ - توسل به معاذیری که خلاف بودن آنها بعداً ثابت شود .
- ۳ - مسامحه و سهل انگاری در اظهارنظر ، هر چند مؤثر در تصمیمات مراجع صلاحیتدار باشد یا نباشد .
- ۴ - تسلیم اسناد و مدارک به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را ندارند و یا امتناع از تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت دارند.
- ۵ - سوء رفتار و اعمال خلاف شؤونات شغلی .
- ۶ - نقض قوانین و مقررات در اظهارنظر کارشناسی .
- ۷ - انجام کارشناسی و اظهارنظر با وجود جهات رد قانونی .
- ۸ - انجام کارشناسی و اظهارنظر در اموری که خارج از صلاحیت کارشناس است .
- ۹ - انجام کارشناسی و اظهارنظر برخلاف واقع و تبانی .
- ۱۰ - انجام کارشناسی و اظهارنظر با پروانه ای که اعتبار آن منقضی شده باشد .
- ۱۱ - افشاء اسرار و اسناد محرمانه .

۱۲ - اخذ وجه یا مال یا قبول خدمت مازاد بر تعرفه دستمزد و هزینه مقرر در قوانین یا دستورات مراجع صلاحیتدار .

۱۳ - انجام کارشناسی و اظهارنظر در زمان تعلیق ، محرومیت از حقوق اجتماعی و یا اثبات فقد شرایط موضوع ماده (۱۵) این قانون.

ب - مجازاتها به ترتیب درجه :

۱ - توبیخ با درج در پرونده کارشناس در کانون .

۲ - محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت یک سال .

۳ - محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال .

۴ - محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از سه ماه تا یک سال .

۵ - محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک تا سه سال .

۶ - محرومیت دائم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی .

تبصره ۱ - مرتکبین هر یک از تخلفات ردیفهای (۱) ، (۲) و (۳) حسب مورد به مجازات درجه یک تا سه انتظامی محکوم می گردند .

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیفهای (۴) ، (۵) و (۶) حسب مورد به مجازات درجه سه تا پنج انتظامی محکوم می گردند .

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیفهای (۷) ، (۸) ، (۹) ، (۱۰) ، (۱۱) و (۱۲) حسب مورد به مجازات درجه پنج تا شش انتظامی محکوم می گردند .

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیف (۱۳) به مجازات درجه شش انتظامی محکوم می گردند .

تبصره ۲ - اعمال ارتكابی کارشناس ، چنانچه علاوه بر تخلف انتظامی ، واجد وصف کیفری باشد ، دادگاه انتظامی مکلف است پرونده امر را عیناً به مرجع قضایی صلاحیتدار ارسال نماید .

تبصره ۳ - هیأت مدیره هر کانون مکلف است از تمدید پروانه کارشناسی رسمی کسانی که سه بار ظرف سه سال به مجازاتهای انتظامی محکوم می شوند خودداری کند . این گونه کارشناسان

رسمی می توانند پس از مدت دو سال از تاریخ لغو پروانه مجدداً تقاضای تمدید پروانه کارشناسی رسمی نمایند، مگر اینکه به مجازات انتظامی محرومیت دائم یا موقت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی محکوم شده باشند.

ماده ۳۳

کارشناسانی که مستخدم شاغل دولت یا مؤسسات دولتی یا شرکتهای دولتی و وابسته به دولت یا شهرداریها یا سایر نهادهای عمومی غیردولتی و یا سایر شرکتهای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است، می باشند، نمی توانند در دعاوی و سایر امور مستلزم امر کارشناسی رسمی که مربوط به دستگاه متبوع آنهاست به عنوان کارشناس رسمی مداخله و اظهارنظر کنند مگر اینکه در آن رشته کارشناس رسمی دیگری وجود نداشته و یا مرضی الطرفین باشند یا آنکه کارمند مذکور طبق مقررات مربوط به آن دستگاه قانوناً ملزم به اظهارنظر باشد. هیچ کدام از مراجع قضائی و ادارات دادگستری و ثبت اسناد و املاک نمی توانند امر کارشناسی رسمی را به کارشناسانی که کارمند شاغل قضائی یا اداری دادگستری یا ثبت اسناد و املاک می باشند ارجاع کنند مگر اینکه در آن رشته جز قاضی و یا کارمند شاغل، کارشناس دیگری وجود نداشته باشد.

ماده ۳۶

در هر یک از رشته های کارشناسی که اظهارنظر کارشناس رسمی نسبت به موضوع ارجاع شده لزوماً محتاج به کسب اطلاعاتی است که تنها در اختیار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و وابسته به دولت، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر شرکتهای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است، می باشد، کارشناس مذکور مکلف به مراجعه به دستگاه یا دستگاههای ذی ربط بوده و دستگاه یا دستگاههای یاد شده نیز موظف به در اختیار گذاشتن اطلاعات مورد نیاز برای اظهارنظر کارشناسی رسمی می باشند.

تبصره - اطلاعات طبقه بندی شده و غیرقابل انتشار دستگاههای مورد اشاره در این ماده از حکم مذکور استثنی می باشد و طبق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۲۱ در اختیار کارشناس ذی ربط قرار خواهد گرفت.

کارشناس مزبور تنها این اطلاعات را در حیطه وظایف و مسؤولیتهای خود در رابطه با امر ارجاع شده اعمال خواهد کرد و به کارگیری و یا افشای آن در غیر مورد مذکور ممنوع است در غیر

این صورت مشمول قانون مجازات انتشار و افشای اسناد محرمانه و سری دولتی - مصوب ۲۹
۱۱/ ۱۳۵۳ - در قسمتهای ذی ربط آن خواهد بود .

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

۱

شهری

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 مفاهیمی که در این قانون بکار 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 تاسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، 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 (شرکت عمران
و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده پنج قانون
تاسیس 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 اجرای برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با
رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها در برگیرنده کاربری‌های جدید
و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آن‌ها متضمن
تامین خدمات عمومی و زیر ساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آن‌ها،

^۱ مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

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، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳

طرح‌های یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس 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 غیر دولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده ۵

وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکار آمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور بعمل آورد.

ماده ۶

به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی 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 بعلاوه ۱۵٪ از طریق هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷

در صورتیکه تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آن‌ها مانع اجرا طرح باشد، سهم آن‌ها براساس ارزش تقویم شده 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 راساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرائی 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 اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجرا عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲ - طرق مختلف تامین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه اندازی نهادهای تامین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکت‌های سهام پروژه غیر دولتی و نظایر آن به موجب آئین‌نامه‌ای است که توسط وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به تصویب هیئت می‌رسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راه اندازی 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 اجرائی 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 در خصوص 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 بر اساس بهای روز حسب مورد اقدام نماید. 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، هیئتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس 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 رای قاضی عضو هیات اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

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

ماده ۱۰

ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های 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 مستحذات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورتجلسه 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 تامین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲

دولت می‌تواند هزینه‌های بخش غیر دولتی به منظور تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان محسوب نماید.

ماده ۱۳

دولت مجاز است سالانه ۱۰ هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

ماده ۱۴

شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها 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 تامین نمایند.

ماده ۱۵

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است، حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶

وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی

بافت‌های 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 ۶ ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیات 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.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسید.

قانون انحلال بنگاه خالصجات

۱

ماده ۱

از تاریخ تصویب این قانون بنگاه خالصجات منحل میگردد و نسبت بحقوق و دارائی و وظائف محوله طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد .

تبصره ۱ - قسمتی از کارکنان بنگاه خالصجات که مورد احتیاج سازمان اصلاحات ارضی کل کشور نباشد با محل حقوق بوزارت آبادانی و مسکن منتقل می شوند . بقیه کارکنان بنگاه مذکور اعم از آنکه قبلاً در سازمان اصلاحات ارضی مشغول خدمت شده یا در خدمت بنگاه خالصجات باشند با پست سازمانی و بودجه بنگاه خالصجات ضمیمه دستگاه اداری سازمان اصلاحات ارضی کل کشور و بودجه آن خواهند شد .

ماده ۲

کلیه دهات و باغها و مزارع و اراضی مزروعی و مسلوب المنفعه و بایر و کویری و باتلاقی متعلق بخالصه و همچنین عرصه اعیان احدثی اشخاص در املاک خالصه واقع در خارج از محدوده

^۱ مصوب ۱۳۴۶/۰۴/۲۰

شهرها با کلیه حقوق و دعاوی بنگاه خالصجات بسازمان اصلاحات ارضی کل کشور واگذار می شود .

ماده ۳

سازمان اصلاحات کل کشور مکلف است در مورد دهات و مزارع خالصه طبق مقررات و قوانین اصلاحات ارضی عمل نموده و نسبت بعرضه اعیان اشخاص که در قوانین اصلاحات ارضی حکم خاصی برای آن نباشد توسط کمیسیون سه نفری مخصوص ارزیابی و بصاحب اعیان به اقساط ده ساله بفروشد در صورتیکه صاحبان اعیان پس از سه ماه از تاریخ ابلاغ ارزیابی عرصه را خریداری نکنند در سال اول ۴٪ و از سال دوم ببعد ۸٪ مبلغ ارزیابی را بعنوان حق الارض باید بپردازند و در صورتیکه تا یکماه پس از انقضاء هر سال تمام حق الارض پرداخت نشود از طرف سازمان اصلاحات ارضی بطریق مقرر در آیین نامه اجرائی وصول مالیاتها کلیه بدهی وصول خواهد شد.

تبصره ۱ - بکسانیکه بهای عرصه را نقداً به بپردازند سی درصد نسبت بکل مبلغ تخفیف داده می شود در مناطق مرزی و عشایری و نقاطی که دولت مصلحت بداند عرصه اعیان واقع در خارج از محدوده شهرها تا یکهزار و پانصد متر مربع مجاناً واگذار میگردد .

تبصره ۲ - دهات و اراضی مزروعی که در قبال بدهی مالیاتی و غیر مالیاتی بملکیت قطعی دولت و یا مؤسسات دولتی درآمد و یا بعداً درآید از شمول تبصره ۷ قانون متمم بودجه سال ۱۳۳۷ و تبصره ۴۹ قانون بودجه سال ۱۳۴۱ خارج و طبق قانون اصلاحات ارضی بوسیله سازمان اصلاحات ارضی تقسیم و فروخته خواهد شد . وجوه حاصل از فروش این املاک از طریق خزانه داریکل بحساب وزارتخانه و یا مؤسسه دولتی ذیربط منظور خواهد گردید .

تبصره ۳ - سازمان اصلاحات ارضی مکلف است املاک خالصه متصرفی بنگاه خالصجات را اعم از اینکه تقاضای ثبت شده و بعلت دعوی و اعتراض اشخاص تاکنون منتهی بصدور سند مالکیت نشده و یا اساساً تقاضای ثبت نشده باشد طبق مقررات این ماده تقسیم و بفروشد .

در صورتیکه دعوی منجر بصدور حکم قطعی برفع اشخاص بشود محکوم له منحصرأ مستحق دریافت بهای دریافت شده از خریدار خواهد بود .

در صورت بروز اختلاف در تصرف موضوع در کمیسیون ماده ۹ این قانون مطرح و نظر کمیسیون مزبور در مورد تصرف قطعی مییابد و هرگاه از املاک و اراضی مذکور بمؤسسات دولتی و شهرداری و خیریه و بهداشتی و ورزشی مجاناً واگذار شده یا بشود محکوم له منحصرأ بهای اراضی مزبور را بمیزان قیمت روز واگذاری که از طرف محکمه ذیصلاحیت تعیین خواهد شد از مؤسسات متصرف دریافت خواهد کرد .

تبصره ۴ - نسبت بدهات و املاک مزروعی خالصه که تا تاریخ تصویب این قانون وسیله وزارت کشاورزی در اختیار مؤسسات دولتی و وزارتخانه ها گذاشته شده است طبق مقررات آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب کمیسیون خاص مشترک مجلسین عمل خواهد شد.

تبصره ۵ - رفع اشتباهات اسنادی که در اجرای قانون تقسیم و فروش خالصجات و اصلاحی آن تنظیم شده بر اساس قوانین و مقررات مربوط با شورای اصلاحات ارضی خواهد بود .

تبصره ۶ - در مورد املاک جافیها و محمد رشید قادر خانزاده در استان کردستان سازمان اصلاحات ارضی مکلف است با تصویب هیئت دولت بزارعین ذیصلاح طبق مقررات اصلاحات ارضی ملک واگذار نماید .

تبصره ۷ - املاکی که طبق بند یک تصویبنامه شماره ۷۹۷۴ - ۱۳۱۳/۱۱/۲۵ دولت بعنوان خالصه به ضبط دولت درآمده است طبق مقررات اصلاحات ارضی بزارعین فروخته شده و بهای آن تا رفع اختلاف بین دولت و مدعیان مالکیت در صندوق ثبت تودیع خواهد گردید .

تبصره ۸ - سازمان اصلاحات ارضی مجاز است حق ریشه زارعین اراضی مزروعی خالصه را که مورد احتیاج دولت باشد طبق مقررات ماده ۴۵ آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۰۵/۰۳ و بدون رعایت حد نصاب مذکور در آن ماده خریداری نماید .

ماده ۴

سازمان اصلاحات ارضی مکلف است اراضی مزروعی خالصه را که دارای زارع است طبق مقررات اصلاحات ارضی و رعایت ترتیب مقرر در ماده ۱۶ قانون اصلاحات ارضی تقسیم و واگذار نماید .

آن قسمت از اراضی مزروعی خالصه که توسط اشخاص کشت و زرع میشود در صورتیکه زارع نداشته باشد حداکثر تا میزان حد نصاب مذکور در ماده ۴۵ آیین نامه اصلاحات ارضی به اشخاص

متصرف منتقل و بهای آن را طبق ارزیابی کمیسیون سه نفری مخصوص نقداً یا به اقساط حداکثر ده ساله وصول نماید .

تبصره ۱ - در مورد آن قسمت از املاک و اراضی خالصه خوزستان که تا تاریخ تصویب قانون فروش خالصجات مورخ ۱۳۳۴/۰۹/۲۹ آباد شده باشد سازمان اصلاحات ارضی کل کشور برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام لازم را بعمل خواهد آورد .

تبصره ۲ - دولت میتواند در مناطقی که بوسیله احداث سد و ساختمان شبکه های آبیاری و یا با اجرای طرحهای استفاده از آبهای نفوذی اراضی دولتی را آباد و قابل کشت و آبیاری نموده یا بنماید در صورتیکه اراضی مذکور برای اجرای طرح های کشاورزی دولتی و یا سازمان مرکزی تعاون روستائی و اتحادیه شرکتهای تعاون روستائی مورد نیاز نباشد در درجه اول بکشاورزان محلی و در درجه دوم بکشاورزان غیر محلی داوطلب که طبق مقررات اصلاحات ارضی صاحب زمین نشده اند بشرط سپردن تعهد اقامت دائمی در همان محل باقسط پانزده ساله بفروشد در صورتیکه کلیه این اراضی در مدتیکه وزارت کشاورزی تعیین و اعلام خواهد کرد بنحو فوق تقسیم نشده باقیمانده باشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی بقیمت عادله ارزیابی و به اقساط فروخته خواهد شد .

تبصره ۳ - در اراضی خالصه ایکه طبق اسناد رسمی بمزارعه کار واگذار شده است در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون از طرف مزارعه کار احداث اعیانی شده باشد اعیان مستحدثه متعلق به احداث کننده است و عرصه بصاحب اعیان فروخته خواهد شد .

ماده ۵

سازمان اصلاحات ارضی نسبت باملاک خالصه اعم از مسلوب المنفعه و اراضی بایر و کویری و باتلاقی طبق آیین نامه تبصره ماده ۳ قانون اصلاحات ارضی اقدام مینماید تا زمانی که مقررات آیین نامه مذکور در مناطق بموقع اجرا گذارده نشده است طبق مفاد تبصره ۴۷ قانون بودجه سال ۱۳۴۴ عمل خواهد شد .

تبصره ۱ - سازمان اصلاحات ارضی مکلف است علاوه بر مواردیکه در قانون واگذاری زمین بتحویل کرده های کشاورزی پیش بینی نشده از اراضی دولتی که وسیله دولت آباد شده و همچنین از دهات مسلوب المنفعه یا اراضی بایری که در دهات خالصه یا سایر قرائی که در اجرای اصلاحات ارضی بدولت منتقل شده باشخاص مطلع در امر کشاورزی واگذار نماید . این

اشخاص از تسهیلات و وامیکه در آیین نامه واگذاری اراضی بایر و موات مذکور است استفاده خواهند کرد.

تبصره ۲ - سازمان اصلاحات ارضی میتواند از اراضی بایر و یا بدون زارع و یا ساختمانها و ابنیه واقع در دهات خالصه و همچنین از اراضی موات یا بایر خارج از محدوده شهرها که در نتیجه اجرای قانون اصلاحات ارضی به تملک دولت درمیآید بنا به پیشنهاد سازمان مرکزی تعاون روستائی برای رفع نیازمندیها و ایجاد تأسیسات شرکت ها و یا اتحادیه های تعاونی و یا سازمان مذکور مجاناً واگذار نماید .

ماده ۶

رقبات خالصه واقع در خارج از محدوده شهرها از قبیل باغات و مستغلات طبق مقررات آیین نامه معاملات دولتی از طریق مزایده و با رعایت حق تقدم برای زارعین ساکن محل در شرایط متساوی فروخته خواهد شد و در مورد قنواتیکه مورد استفاده زارعین است به بهای ارزیابی شده بنا بتوصیه سازمان مرکزی تعاون روستائی ایران شرکت تعاونی مربوط یا اتحادیه تعاونی منطقه فروخته خواهد شد.

ماده ۷

اراضی غیر مزروعی و عرصه اعیان احداثی از طرف اشخاص در اراضی خالصه و باغات و مستغلات خالصه و منابع آب واقع در محدوده شهرها و یا متصل بشهرها تا شعاع معینی که برای هر شهر از طرف کمیسیون متشکل از نمایندگان وزارت کشور - آبادانی و مسکن و سازمان اصلاحات ارضی کل کشور تعیین خواهد شد با کلیه حقوق و دعاوی مربوط بسازمان مسکن واگذار میشود تا بترتیب ذیل عمل نماید :

الف - اعیانی که تا تاریخ تصویب این قانون احداث شده و عرصه آنها قطعاً واگذار نشده باشد عرصه ارزیابی و به اقساط ده ساله بصاحبان اعیانی فروخته شود .

بکسانیکه بهای مذکور را نقداً بپردازند سی درصد نسبت بکل مبلغ تخفیف داده میشود در مناطق مرزی و عشایری و نقاطی که دولت مصلحت بداند عرصه اعیانی واقع در محدوده شهر تا پانصد متر مربع مجاناً واگذار میگردد در صورتیکه صاحبان اعیانی پس از سه ماه از تاریخ ارزیابی حاضر بخريد عرصه نشوند در سال اول چهار درصد و از سال دوم به بعد سالیانه هشت درصد ارزیابی

را بعنوان حق الارض باید به پردازند و در صورتیکه تا یکماه پس از انقضاء هر سال تمام حق الارض پرداخت نشود از طرف سازمان مسکن بطریق مقرر در آیین نامه اجرائی وصول مالیاتها کلیه بدهی وصول خواهد شد .

ب - سازمان مسکن مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون اراضی مورد نیاز شهرداریها و وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و سازمان مرکزی تعاون روستائی ایران و اتحادیه های تعاونی روستائی و سازمان بیمه های اجتماعی کارگران و طرح های خانه سازی و همچنین اجرای مقررات مندرج در ماده واحده مصوب بیستم اسفند ماه یکهزار و سیصد و چهل و سه مجلسین را از اراضی و املاک خالصه تأمین و مازاد را بفروش رسانده و کلیه وجوه حاصله را با در نظر گرفتن احتیاجات شهر با نظر انجمن شهر یا قائم مقام قانونی آن بمصرف اجرای برنامه های عمرانی و شهرسازی همان شهر برساند .

ج - سازمان مسکن مجاز است از اراضی و ابنیه و مستغلات خالصه با رعایت مقررات ماده واحده مصوب هفده خرداد یکهزار و سیصد و سی و نه بکارگران و کارمندان و خدمتگزاران جزء بازنشسته دولت که ساکن آن شهر هستند واگذار نماید .

ماده ۸

کلیه معادن و آبهای معدنی خالصه اعم از اینکه سند مالکیت آنها بنام دولت صادر شده یا نشده باشد با کلیه مطالبات و دعاوی مربوطه به آن بوزارت اقتصاد واگذار میشود تا وزارت مذکور نسبت به بهره برداری از آنها طبق مقررات مربوط اقدام نماید « معادنیکه در اجرای قانون اصلاحات ارضی بملکیت دولت درآمده باشد مشمول این ماده است »

ماده ۹

وزارت اقتصاد و سازمان اصلاحات ارضی و سازمان مسکن مکلفند کلیه پرونده های مربوط بحقوق و دعاوی و مطالبات بنگاه خالصجات و اشخاص را که در محاکم دادگستری و مراجع ثبت اسناد مطرح باشد بکمسیون یا کمیسیونهای سه نفری که در تهران و عندالزوم در مراکز استانها تشکیل میشود حداکثر ظرف یکسال از تاریخ تصویب این قانون ارجاع نمایند کمیسیونهای مذکور از دو نفر قاضی عالیرتبه دادگستری بنا بمعرفی وزارت دادگستری و یکنفر نماینده از طرف مؤسسات نامبرده بالا در موارد مربوط تشکیل میگردد . نظر کمیسیون نسبت به تعقیب یا استرداد و یا صلح دعاوی و وصول مطالبات در صورتیکه مدعابه آن تا یک میلیون ریال باشد برای طرفین

لازم الاجرا میباشد و از مبلغ یک میلیون ریال ببالا پس از تصویب هیئت دولت برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود .

ماده ۱۰

کلیه دعاوی و اعتراضات به ثبت مربوط بملکیت اراضی غیر مزروعی مندرج در این قانون که تا تاریخ تصویب این قانون از طرف بنگاه خالصجات علیه اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی در مراجع دادگستری یا ادارات ثبت مطرح باشد در صورتیکه مساحت اراضی مورد دعوی یا هر شخصی در هر شهر بیش از پانصد متر مربع نباشد ساقط است کلیه خسارات و هزینه های دادرسی تا تاریخ سقوط دعوی نیز قابل مطالبه و وصول نخواهد بود اشخاص ذینفع میتوانند با مراجعه بمقامات ذیربط تقاضای صدور قرار سقوط دعوی یا ادامه تشریفات ثبتی را بنفع خود بنمایند .

محاکم و ادارات ثبت مکلفند با توجه بقسمت اول این ماده پس از احراز مساحت نسبت بتقاضای متقاضی راساً اقدام کنند .

تبصره ۱ - هرگاه مساحت اراضی مورد دعوی بیش از پانصد متر مربع باشد و طرف دعوی بهای مازاد را طبق ارزیابی و تشخیص کمیسیون منتخب وزارت آبادانی و مسکن به پردازد دعوی بدون طرح در کمیسیون ماده ۹ قابل استرداد خواهد بود در صورتیکه ظرف مدت یکماه از تاریخ پرداخت بهای مازاد اراضی دعوی استرداد نشود ذینفع میتواند از قسمت اخیر ماده فوق استفاده کند .

تبصره ۲ - سازمان اصلاحات ارضی با اجازه هیئت دولت در هر مورد از حقوق و دعاوی بنگاه خالصجات نسبت باراضی مزروعی و غیر مزروعی متصرفی زارعین در املاک خالصه حوزه سردشت مهاباد ترگور - مرگوردشت - دشت بیل و بهبهان و کهگیلویه صرفنظر خواهد نمود و نسبت به باقیمانده اراضی مکلف است طبق ماده ۲ رفتار نماید .

تبصره ۳ - کلیه دعاوی و اعتراضات بنگاه خالصجات که در هیئتهای سه نفری قانون مصوب دیماه ۱۳۳۹ مطرح است ساقط میباشد.

تبصره ۴ - نقل و انتقالاتی که تا آخر سال ۱۳۴۵ نسبت باین املاک بعمل آمده باشد در صورتیکه از پانصد متر مربع تجاوز نکنند مشمول مقررات این ماده خواهد بود .

ماده ۱۱

بدهی زارعین خالصه بابت بهره مالکانه و جریبانه و بذر و مساعده نقدی و جنسی و همچنین مال الاجاره زارعین از بابت نسق زراعی خود مربوط به قبل از تاریخ تصویب این قانون بخشوده میشود. سایر بدهکاران خالصه که بدهی خود را از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال به اقساط مساوی شش ماهه بپردازند از پرداخت زیان دیرکرد و خسارات متعلقه معاف خواهند بود.

تبصره - صاحبان اراضی فروخته شده خالصجات که بدهی خود را از تاریخ تصویب این قانون ظرف دو سال در دو قسط مساوی پرداخت نمایند از پرداخت خسارت تأخیر تأدیه معاف خواهند شد.

ماده ۱۲

قبوض اقساطی و موجودی وجوه حاصل از فروش خالصجات که تا تاریخ تصویب این قانون بفروش رسیده و همچنین قبوض و وجوه حاصل از فروش خالصجات مذکور در مواد دوم و سوم و چهارم و پنجم و ششم این قانون ببانک کشاورزی ایران تحویل میشود.

بانک مذکور وجوه حاصل را بترتیب زیر مصرف خواهد کرد.

الف - ۲۵٪ وجوه حاصل از فروش خالصجات تا تاریخ تصویب این قانون طبق تبصره ۴۵ قانون بودجه سال ۴۴ بحساب درآمد عمومی کل کشور منظور خواهد شد.

ب - ۱۵٪ مبلغ وصولی بحسابیکه وسیله وزارت کشاورزی در بانک کشاورزی ایران افتتاح میگردد منظور خواهد گردید که غرامت های ناشی از محکومیت های راجع باملاک خالصه و دیون قطعی و قانونی خالصجات و همچنین محکومیت های ناشی از اجرای ماده ۵ لایحه قانون رسیدگی بدعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک مصوب ۱۳۳۴/۰۳/۰۲ کمیسیون های مشترک مجلسین و مطالبات صاحبان اراضی فرودگاهها از این محل تأدیه خواهد شد.

ج - ۲٪ مبلغ وصولی بابت کار مزد وصولی ببانک کشاورزی ایران تعلق خواهد داشت.

د - بقیه بصرمایه سازمان مرکزی تعاون روستائی ایران اضافه میشود.

ماده ۱۳

بهره برداری از کلیه املاک خالصه موضوع این قانون تا زمانی که طبق مقررات فوق نسبت به آن تعیین تکلیف نشده باشد با رعایت صرفه و صلاح دولت بعهدہ دستگاہی است کہ بموجب این قانون قائم مقام بنگاه خالصجات است هزینه و درآمد مربوط در بودجه کل کشور منظور خواهد شد .

ماده ۱۴

کلیه پرونده های مطالبات سنواتی بنگاه خالصجات آنچه مربوط به املاک مزروعی و اراضی خارج از حدود شهرها موضوع ماده ۲ این قانون باشد با دعاوی و اختلافات مربوط آن سازمان اصلاحات ارضی کل کشور و سایر پرونده های مطالبات سنواتی که مربوط به مستغلات اراضی و عرصه و اعیان شهری موضوع ماده ۷ این قانون باشد بسازمان مسکن و آنچه مربوط به مطالبات معادن موضوع ماده ۸ این قانون باشد بوزارت اقتصاد واگذار می شود تا طبق مقررات عمومی و این قانون نسبت به تعقیب دعاوی وصول مطالبات اقدام نمایند .

تبصره - وجوه حاصل از مطالبات مذکور در ماده فوق آنچه مربوط بسازمان اصلاحات اراضی کل کشور است طبق بند (د) ماده ۱۲ بمصرف خواهد رسید و آنچه مربوط بسازمان مسکن و وزارت اقتصاد میباشد بوزارتخانه های مزبور پرداخت خواهد شد .

ماده ۱۵

آیین نامه های اجرائی این قانون در هر مورد از طرف وزارتخانه ذیربط تهیه و پس از تصویب هیئت دولت بموقع اجرا گذارده خواهد شد .

ماده ۱۶

مقررات مربوط بقانون تأسیس بنگاه خالصجات و قانون فروش خالصجات و تصویبنامه های قانونی تکمیل و اصلاح قانون فروش خالصجات و واگذاری اراضی خالصه محدوده شهرهای آبادان و خرمشهر و اهواز بشهرداری محل و همچنین آیین نامه های مربوط که مغایر با این قانون باشد لغو میشود .

قانون بالا مشتمل بر شانزده ماده و بیست تبصره که در تاریخ روز چهارشنبه چهاردهم تیر ماه ۱۳۴۶ بتصویب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روز سه شنبه بیستم تیر ماه یکهزار و سیصد و چهل و شش شمسی مورد تصویب مجلس شورای ملی قرار گرفت .

موادی از اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران^۱

ماده ۶

وظائف و اختیارات سازمان به شرح زیر است :

الف - اجرای مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب تیرماه ۵۸ و اصلاحیه آن مصوب مردادماه ۵۸ و اجرای آیین نامه مربوط به نمایندگی دولت جمهوری اسلامی .

ب - امور مربوط به واگذاری عرصه اعیانیهای خالصه موضوع ماده ۷ قانون انحلال بنگاه خالصجات به شهرداریها محول میگردد تا در هر مورد شهرداری محل با رعایت سایر مقررات مربوطه عرصه اعیانیهای احدائی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری را در محدوده های

^۱ مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۹

^۲ نظر مشورتی معاونت قوانین به شماره ۴۶۹۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۹ :قانون گذار در ماده ۱۳ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ ، تغییر اساسنامه و با ادغام و تعیین شیوه کار سازمان های عمران اراضی و هیات های پنج نفره را به طریقی که در آیین نامه اجرایی قانون مشخص خواهد شد، موکول کرده است. در واقع مفاد این ماده به منزله واگذاری اختیار تغییر اساس نامه یا ادغام یا تعیین شیوه کار مراجع مذکور به هیات وزیران میباشد، بدیهی است مصوبات هیات وزیران در این خصوص نمیتواند صراحتاً یا ضمناً مغایر با قوانین بوده و یا بر خلاف روح و مفاد قوانین تفسیر شود. بنابراین مفاد اساسنامه زمین شهری مصوب ۱۳۶۱/۰۳/۳۰ و اصلاحات بعدی و نهایتاً بند ۱ ماده ۶ اساس نامه ملی زمین و مسکن ۱۳۸۷/۰۹/۲۴ هیات وزیران مبنی بر واگذاری امور وظایف مندرج در قوانین ومقررات در خصوص مستغلات خالصه و عرصه و اعیان احدائی در زمین های خالصه به عنوان ناسخ ماده واحده لایحه قانونی اصلاح بند ۶ اساسنامه سازمان عمران اراضی شهری استان تهران مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۱۲ قابلیت استناد ندارد. جانشین معاونت قوانین- ابوالفضل الموتیان

مشخص شده در قانون انحلال بنگاه خالصجات با دریافت قیمت منطقه ای به صاحب اعیانی واگذار نماید و عواید حاصله صرف نیازمندیهای عمومی شهر شود .

مفاد ذیل بند الف ماده ۷ قانون انحلال بنگاه خالصجات در خصوص تقسیط و تخفیف بقوت خود باقیست .

ج - تهیه طرحهای شهرسازی و اجرائی مربوطه براساس ضوابط شهرداریها و تعیین او لویتها .

د - اجرای عملیات آماده سازی زمین و ایجاد تأسیسات زیربنائی در آن به منظور و اگذاری .

ز - و اگذاری زمین به بخش خصوصی یا عمومی به منظور ایجاد مسکن یا سایر نیازمندیها براساس قوانین و آیین نامه مذکور در بند الف .

ه - انجام هرنوع اقدام دیگری که مربوط به و وظائف و تکالیف مندرج در این اساسنامه باشد .

۱

قانون اراضی شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

برای نیل به اهداف مذکور در اصول ۳۱ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی که تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهری را وظیفه دولت قرار داده و بمنظور جلوگیری از بورس بازی روی زمین بصورت کالا و حرکت در جهت مصالح کلی اقتصاد کشور که سوق سرمایه ها به بخشهای تولیدی زیر بنائی (کشاورزی و صنعتی) میباشد با استفاده از اجازه مورخ ۱۹ / ۰۷ / ۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مد ظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت و فساد و اختلال نظام اجتماعی و قانونگذاری لازم در این موارد دانسته اند ، اجرای مواد این قانون موقتاً برای مدت پنج سال در سراسر کشور ضروری تشخیص داده میشود.

^۱ مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷

ماده ۲

اراضی شهری زمینهای است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد .

ماده ۳

اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد .

ماده ۴

اراضی بایر شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد .

ماده ۵

کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۲۲ / ۱۱ / ۱۳۵۷ توسط دولت واگذار شده باشد .

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

ماده ۶

کسانی که طبق مدارک مالکیت رسمی از زمینهای موات شهری داشته اند مشروط بر آنکه مسکن مناسبی نداشته باشند طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور زمینی در حد نصاب ماده ۸ در اختیارشان گذاشته میشود تا عمران و احیاء کنند و در صورت عدم عمران و احیاء حق مذکور ساقط و زمین به دولت باز میگردد .

تبصره ۱ - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوط تشکیل پرونده داده اند و نیز در شهرهایی که تاکنون مهلتهای مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورتی

^۱ اصلاحی ۱۳۶۴/۱۲/۲۲

که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود اجازه عمران داده خواهد شد .

تبصره ۲ - به دارندگان اینگونه اسناد عادی در مناطق جنگزده که بعلت موقعیت منطقه در مهلت‌های مقرر موفق به تشکیل پرونده و در نتیجه تأیید اسناد عادی خود نشده اند ، اگر چه زمین آنها به تملک دولت در آمده باشد ، مهلت داده میشود پس از اعلام سازمان زمین شهری ظرف مدت دو ماه جهت تأیید سند عادی خود به مراجع صالحه دادگستری مراجعه نمایند ، مهلت مذکور در هر شهر بایستی پس از تأیید عادی بودن وضع شهر از سوی وزارت کشور اعلام گردد و شهرهای مشمول این تبصره را نیز وزارت مذکور تعیین خواهد کرد . به کسانی که زمین آنها به تملک دولت در آمده و فاقد خانه و زمین دیگر در محدوده شهر و شهرکها باشند ، دولت زمینی در حد نصاب مقرر از اراضی تملک شده واگذار و چنانچه اراضی مورد بحث به طرحها و پروژه هائی اختصاص یافته باشد که امکان واگذاری عین زمین به مالک اولیه وجود نداشته باشد ، عوض آنها واگذار می نماید .

ماده ۷

کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت میباشد .

۲

ماده ۸

مالکان اراضی بایر شهری میتوانند طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی در سراسر کشور فقط زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر محل وقوع زمین حداکثر تا ۱۰۰۰ متر مربع طبق ضوابط شهرسازی مصوب عمران و احیاء کنند یا به دولت بفروشند و در شهرهایی که نصاب تفکیک مشخص نگردیده بر طبق آییننامه اجرائی خواهد بود که وزارت راه و شهرسازی تهیه و تصویب مینماید و زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت.

تبصره ۱ - مالکین اراضی مشاعی هر یک میتوانند تا حد نصاب مذکور از مزایای این ماده استفاده کنند مشروط بر آنکه تحت تکفل دیگری ، نباشند (باستثنای همسر) که در این صورت فقط

۱ الحاقی ۱۳۶۴/۱۲/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

یک اجازه عمران و احیاء برای زمین در حد نصاب یاد شده به افراد مذکور داده میشود . طریقه افراز و اختصاص سهام مالکین مشاعی بر طبق آییننامه اجرائی خواهد بود .

تبصره ۲ - کسانی که به حکم مواد شش و هشت این قانون مالک قطعه زمینی موات و قطعه زمینی بایر میشوند در صورتیکه مجموع هر دو زمین بیشتر از مقدار تعیین شده در ماده ۸ باشد فقط میتوانند یکی از آنها را به دلخواه خود نگهدارند و در هر مورد برای افرادی که تحت تکفل دیگری باشند (به استثنای همسر) یک اجازه عمران صادر میگردد و از نظر حد نصاب تابع ضوابط این قانون است .

تبصره ۳ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی موات و بایر شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت سایر شرایط مندرج در این قانون بلا مانع است .

تبصره ۴ - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب این قانون بموجب اسناد رسمی مالک زمینهای باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء در قالب ضوابط وزارت راه و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا میباشند و زمینهای مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار میگردد.

تبصره ۵ - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) زمین میباشد .

ماده ۹

مالکین زمینهای بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت با شهرداری ها را با تقویم دولت به آنها بفروشند و دولت میتواند بجای زمینهای که مساحت آنها بیش از سه هزار متر مربع میباشد با رعایت ضوابط عوض آن را از سایر اراضی دولتی که ارزش معاملاتی آن معادل بهای زمین واگذاری به دولت باشد بفروشند و اگذار کند .

تبصره ۱ - مقررات این قانون نسبت به زمینهای تملکی قبلی دولت و بانکها که تمام یا قسمتی از بهای آن را پرداخت نکرده اند نیز قابل اجرا است .

تبصره ۲ - در صورت استتکاف یا عدم مراجعه یا عدم دسترسی به مالک پس از اعلام وزارت راه و شهرسازی و با وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک و هر گونه اشکالات حقوقی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت زمین را تملک و حسب مورد وزارت راه و شهرسازی یا شهرداری به قائممقامی مالک سند انتقال را امضاء مینماید و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حسابهای لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن پرداخت یا زمین معوض واگذار میگردد .

تفسیر - ۱ - اقدامات دولت در مورد کلیه زمین هایی که در اجرای ماده ۹ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی اعم از موات و بایر و دایر در محدوده ی قانون تملک و واگذار یا تعهد شده ، از زمان اجرای قانون مذکور تا پایان مهلت آن قانون معتبر و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده ، فاقد اعتبار است .

۲ - اقدامات مذکور در مورد زمین هائی که به نحو فوق در همان مهلت تملک شده و در اختیار دولت است ، لکن تاکنون واگذار نشده نیز معتبر بوده و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده فاقد اعتبار است .

۲

ماده ۱۰

از تاریخ تصویب این قانون کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار میگیرد .

تبصره ۱ - شهرداریها و شرکتهای و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت راه و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

تبصره ۲ - اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف میشود ، لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهر سازی با نظر وزارت راه و شهرسازی صورت گیرد .

تفسیر - در تبصره ۲ ماده ۱۰ ، از جمله « با نظر وزارت مسکن و شهرسازی » این منظور مستفاد است که : واگذاری زمین از طرف متولیان به افرادی که صلاح میدانند با کسب مجوز از وزارت مسکن و بر اساس ضوابط مسکن و شهرسازی باید باشد .

تبصره ۳ - وزارت راه و شهرسازی مکلف^۱ است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید .

۳

ماده ۱۱

وزارت راه و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور بر طبق آییننامه اجرائی نسبت به واگذاری و عمران زمینهای موات و بایر شهری خود بر طبق طرحهای مصوب شهرسازی اقدام کند و در محدوده مصوب شهر تهران با نظر شهرداری تهران میباشد.

تبصره ۱ - دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و فروش اراضی معاف است .

تبصره ۲ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمتهای منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید . ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمتهای منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار میگردد .

۴

ماده ۱۲

تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و راه و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آییننامه اجرائی خواهد

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۴ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

بود. تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت راه و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است. دادگاه نسبت به اعتراض مدعی خارج از نوبت رسیدگی کرده و حکم صادره قطعی است.

تفسیر - ۱ - اقدامات دولت در مورد کلیه زمین هایی که در اجرای ماده ۹ قانون اراضی شهری مصوب ۲۷/ ۱۲/ ۱۳۶۰ مجلس شورای اسلامی اعم از موات و بایر و دایر در محدوده ی قانون تملک و واگذار یا تعهد شده، از زمان اجرای قانون مذکور تا پایان مهلت آن قانون معتبر و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده، فاقد اعتبار است.

۲ - اقدامات مذکور در مورد زمین هائی که به نحو فوق در همان مهلت تملک شده و در اختیار دولت است، لکن تاکنون واگذار نشده نیز معتبر بوده و هر گونه حکمی که خلاف این نظریه داده شده فاقد اعتبار است.

ماده ۱۳

تغییر اساسنامه و یا ادغام و تعیین شیوه کار سازمانهای عمران اراضی و هیئتهای پنج نفری بطریقی است که در آییننامه اجرائی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴

از تاریخ تصویب این قانون هر گونه تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها یا احداث هر گونه بنا و یا هر گونه نقل و انتقالات بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز آن اراضی و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته میشود، از زمین مزبور خلع ید شده و آثار تجاوز رفع میگردد و مرتکبین و واسطه ها و اشخاصی که در این اعمال دخالت داشته باشند هر یک علاوه بر پرداخت ضرر و زیان وارده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بمدت پنج سال از انجام هر گونه معاملات اموال غیر منقول در سراسر ایران محروم میشوند.

تفسیر - در مواد ۱۴ و ۱۵ منظور این است که تصرف و تجاوز و هر گونه عملی بر خلاف این قانون شامل تصرف و بنا و احداث ساختمان در زمین خود شخص بدون رعایت ضوابط مسکن و شهرسازی هم میشود.

ماده ۱۵

۱

وزارت راه و شهرسازی و شهرداری ها باید این متجاوزین را به دادسرا و دادگاههای صالحه معرفی و از اراضی مورد تصرف و تجاوز با دخالت مستقیم قوای انتظامی رفع تصرف و تجاوز نموده و بر حسب مورد در اختیار دولت یا شهرداریها قرار دهد .

تفسیر - در مواد ۱۴ و ۱۵ منظور این است که تصرف و تجاوز و هر گونه عملی بر خلاف این قانون شامل تصرف و بنا و احداث ساختمان در زمین خود شخص بدون رعایت ضوابط مسکن و شهرسازی هم میشود و منظور از دخالت مستقیم قوای انتظامی در ماده ۱۵ دخالت آن قوا بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی است نه دادگاه ، مگر در مواردی که طرف مدعی حق قانونی باشد که در این صورت بایست بوسیله دادگاه رفع تصرف و تجاوز عدوانی بشود .

ماده ۱۶

هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع ، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم میگرددند .

۲

ماده ۱۷

وزارت راه و شهرسازی مأمور اجرای این قانون میباشد و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آییننامه اجرائی مواد این قانون را که بتصویب هیئت دولت خواهد رسید ، تهیه و به اجرا بگذارد .

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و چهارده تبصره در جلسه روز پنجشنبه بیست و هفتم اسفند ماه یکهزار و سیصد و شصت بتصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است .

۳

قانون زمین شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۳ مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲

ماده ۱

بمنظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمين و ازدياد عرضه و تعديل و تثبيت قيمت آن بعنوان يکي از عوامل عمده توليد و تأمين رفاه عمومي و اجتماعي و ايجاد موجبات حفظ و بهره برداري هر چه صحيح تر و وسيع تر از اراضي و همچنين فراهم نمودن زمينه لازم جهت اجرائي اصل ۳۱ و نيل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسي جمهوري اسلامي ايران براي تأمين مسکن و تاسيسات عمومي مواد اين قانون بتصويب ميرسد و از تاريخ تصويب در سراسر کشور لازم الاجراء است .

ماده ۲

اراضي شهري زمينهائي است که در محدوده قانوني و حریم استحقاقی شهرها و شهرکها قرار گرفته است .

ماده ۳

اراضي موات شهري زمينهائي است که سابقه عمران و احياء نداشته باشد . زمينههاي مواتي که علیرغم مقررات قانون لغو مالکيت اراضي موات شهري بدون مجوز قانوني از تاريخ ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ به بعد احياء شده باشد همچنان در اختيار دولت ميباشد .

ماده ۴

اراضي باير شهري زمينهائي است که سابقه عمران و احياء داشته و بتدریج بحالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و يا نداشته باشد .

ماده ۵

اراضي دایر زمينهائي است که آنرا احياء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداري مالک است زمينههاي دایر مشمول اين قانون صرفاً اراضي کشاورزي يا آيش اعم از محصور يا غيرمحصور ميباشد .

۱

ماده ۶

کليه زمينههاي موات شهري اعم از آنکه در اختيار اشخاص يا بنيادها و نهادهاي انقلابي دولتي و يا غيردولتي باشد در اختيار دولت جمهوري اسلامي است و اسناد و مدارک مالکيت گذشته

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت راه و شهرسازی اسناد آنها را بنام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۲۲ / ۱۱ / ۱۳۵۷ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه میباشند و بموجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت در آمده و یا در میآیند آزاد تلقی میشوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه 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 داشته اند 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) مترمربع 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 باز میگردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهائی که تاکنون مهلتهای مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آییننامه اجرائی 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.

وزارت راه 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 بدلیل عدم تکافوی 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 بمنظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند .

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت راه 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 بوسیله وزارتخانه ها 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 .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ رأی وحدت رویه درخصوص ابطال اقدامات شهرداری مبنی بر تملک اراضی اشخاص بعد از انقضای مدت اعتبار قانون زمین شهری تاریخ: ۱۳۸۲/۱۰/۲۱ شماره دادنامه: ۴۱۵ کلاسه پرونده: ۱۰۵/۸۲ رأی هیأت عمومی: به صراحت تبصره ۱۱ ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲ مهلت اجرای ماده ۹ این قانون و تبصره‌های آن پنج سال از تاریخ تصویب قانون تعیین گردیده است. بنابراین تملک اراضی اشخاص به استناد ماده و تبصره‌های فوق‌الذکر پس از انقضاء مهلت مذکور محمل قانونی نداشته است و دادنامه‌های شماره ۱۱۳۷ مورخ ۱۳۷۸/۰۹/۰۲ و ۹۱۷ مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۰۱ شعب هفتم و سیزدهم بدوی دیوان که متضمن این معنی می‌باشد صحیح و موافق قانون تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ اصلاحی قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

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 آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت راه 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 بشرح این ماده است مشروط بر اینکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل (هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت راه و شهرسازی عمران نموده و اگذار نماید .

تبصره ۳ - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهداء و مفقودالائرها 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 بصورت عوض و اگذار میگردد .

تبصره ۴ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی 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 قبلاً از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهای باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجد شرایطی که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت راه و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا میباشند و زمینهای

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار میگیرد .

تبصره ۶ - در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت راه و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هرگونه اشکالات حقوقی یا ثبتی 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 راه و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصاحسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت میباشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار میگردد .

تبصره ۷ - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تأسیسات عمومی زیربنائی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های 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 منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها 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 بجای 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 تبصره های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۹ / ۷ / ۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره های ۷ و ۸ آن در

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

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 وزارتخانه ها 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 راه و شهرسازی قرار میگیرد.

تبصره ۱ - اراضی غیرموات بنیادهای غیردولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هرگونه واگذاری طبق ضوابط وزارت راه 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 اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت راه و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری.

تبصره ۳ - اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی بعنوان 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 هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴ - وزارت راه و شهرسازی مکلف^۴ است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۴ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

وزارت راه و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آییننامه اجرائی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند .

تبصره ۱ - تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن « موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها » به عهده وزارت راه و شهرسازی است .

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت آماده سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است .

تبصره ۳ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمتهای منطقه ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید . ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار میگردد نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و بصورتی اخذ میگردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید .

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

تبصره ۵ - وزارت راه 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 غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکتهای به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۴ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات بعهدہ وزارت راه 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 راه و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی گردد .

تبصره ۲ - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهای که از تاریخ ۲۲ / ۱۱ / ۱۳۵۷ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳

هرگونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها و یا احداث هرگونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هرگونه نقل و انتقال بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هرگونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته میشود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون « اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۲ نظر مشورتی ۲۷۳۷/۹۷/۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۷ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: در فرض مطروحه که یکی از مالکان مشاعی به تشخیص موات بودن ملک مشاعی توسط کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ اعتراض نموده است، از آن جا که رأی دادگاه مبنی بر ابطال نظریه کمیسیون موضوع این ماده و تعیین نوعیت زمین راجع به ملک مشاع است و مالک مشاعی در جزء جزء کل زمین به نسبت سهم خود مالک است، این رأی برای دیگر مالکان مشاعی قابل استناد و بهره برداری خواهد بود و طرح مجدد دعوای ابطال نظریه مذکور گرچه از سوی دیگر مالکان مشاعی فاقد وجاهت قانونی است. ۲- با ابطال نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری، ملک از حالت موات خارج شده و ابطال سند مالکیت دولت نیاز به طرح دعوای جدید ندارد مگر این که زمین تابع (بندهای «الف» و «ب») قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام باشد.

^۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن « مصوب ۳۱ / ۰۴ / ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی رفتار میشود .

۱

ماده ۱۴

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

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

۲

ماده ۱۵

هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت راه 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 میگرددند.

۳

ماده ۱۷

وزارت راه و شهرسازی مأمور اجرای این قانون میباشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آییننامه اجرائی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و بتصویب هیأت دولت برساند .

شهرهای مشمول ضرورت :

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۱- تهران	۲- اصفهان	۳- تبریز	۴- شیراز
۵- اهواز	۶- باختران	۷- رشت	۸- اردبیل
۹- کرج	۱۰- اراک	۱۱- قزوین	۱۲- اسلام شهر
۱۳- خرم آباد	۱۴- بروجرد	۱۵- دزفول	۱۶- ساری
۱۷- گرگان	۱۸- نجف آباد	۱۹- آمل	۲۰- رجائی 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
۳۳- آبادان	۳۴- خرمشهر	۳۵- سوسنگرد	۳۶- بستان
۳۷- هویزه	۳۸- اسلام آباد	۳۹- ایلام	۴۰- مهران
۴۱- دهلران	۴۲- قصر شیرین	۴۳- پل زهاب	۴۴- گیلانغرب
۴۵- نفت شهر	۴۶- سومار	۴۷- بانه	۴۸- مریوان
۴۹- سردشت	۵۰- پیرانشهر	۵۱- نقده	۵۲- اشنویه
۵۳- بوکان	۵۴- سقز	۵۵- دیوان دره	۵۶- کامیاران
۵۷- قروه	۵۸- مریوان	۵۹- ایوان غرب	۶۰- شوش

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و بیست و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریورماه یکهزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۰۷/۰۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص « تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت راه و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری »

ماده واحده

۱

وزارت راه و شهرسازی مکلف است نظریه خود را در تشخیص نوع زمین ، اعم از آنچه تا کنون صادر نموده و به آن اعتراض نشده یا آنچه بعداً صادر می نماید به مالکین اعلام نماید . مهلت حق اعتراض از تاریخ اعلام سه ماه تعیین می گردد . در صورت عدم دسترسی یا استنکاف مالک از دریافت نظریه ، بایستی طی دو نوبت بفاصله ده روز نظریه مذکور در روزنامه کثیرالانتشار آگهی ، تا سه ماه از تاریخ آخرین آگهی ، مدعیان می توانند اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نمایند ، در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مذکور تشخیص ، قطعی و لازم الاجراء است .

موضوع « تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت راه و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ » در اجرای بند هشتم اصل یکصد و دهم قانون اساسی در جلسه ی روز پنجشنبه مورخ سوم بهمن ماه یکهزار و سیصد و هفتاد مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و طی ماده واحده فوق به تصویب رسید .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه بیست و هشتم تیرماه یکهزار و سیصد و شصت و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۸/۰۴/۱۳۶۸ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

قانون آب و نحوه ملی شدن آن با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

کلیه آبهای جاری در رودخانه ها و انهار طبیعی و دره ها و جویبارها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و همچنین سیلابها و فاضل آنها و زهابها و دریاچه ها و مردابها و برکه های طبیعی و چشمه سارها و آبهای معدنی و منابع آبهای زیرزمینی ثروت ملی محسوب و

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ مصوب ۱۳۴۷/۰۴/۲۷

متعلق بعموم است و مسئولیت حفظ و بهره برداری این ثروت ملی و احداث و اداره تأسیسات توسعه منابع آب بوزارت آب و برق محول میشود .

ماده ۲

بستر انهار طبیعی و رودخانه ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند متعلق بدولت است و پهنای آن تا حدی است که مسیر رودخانه یا نهر را در حداکثر طغیان معمولی نشان دهد و همچنین است ساحل دریاها و دریاچه ها طبق قانون اراضی ساحلی مصوب ۱۳۴۶/۰۵/۲۵ ایجاد هر نوع اعیانی در بستر انهار و رودخانه ها و در سواحل دریا و دریاچه ها اعم از طبیعی و یا مخزنی با توجه بحریم قانونی ممنوع است مگر با اجازه وزارت آب و برق .

تبصره ۱ - حداکثر طغیان در مورد هر رودخانه و نهر طبیعی با توجه به آمار هیدرولوژی رودخانه ها و انهار و داغاب در بستر طبیعی آنها بدون رعایت اثر ساختمان تأسیسات آبی از طرف وزارت آب و برق تعیین خواهد شد .

تبصره ۲ - وزارت آب و برق در صورتیکه اعیانی های موجود در بستر انهار و رودخانه ها را برای بهره برداری آب و برق مزاحم تشخیص دهد بمالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت آب و برق با نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد .

در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون ایجاد اعیانی با کسب اجازه از مقامات ذیصلاحیت شده باشد فقط خسارت اعیانی بترتیب مقرر در ماده ۵۰ تعیین و پرداخت میشود .

۱

قانون توزیع عادلانه آب با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

براساس اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ، آبهای دریاها و آبهای جاری در رودها و انهار طبیعی و دره ها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیر زمینی ، سیلابها و فاضلابها و زه آبها و دریاچه ها و مردابها و برکه های طبیعی و چشمه سارها و آبهای معدنی و منابع آبهای

^۱ مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶

زیرزمینی از مشترکات بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مصالح عامه از آنها بهره برداری میشود. مسئولیت حفظ و اجازه و نظارت بر بهره برداری از آنها به دولت محول میشود.

ماده ۲

بستر انهار طبیعی و کانالهای عمومی و رودخانه ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند و مسیلهها و بستر مرداب ها و برکه های طبیعی در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و همچنین است اراضی ساحلی و اراضی مستحده که در اثر پایین رفتن سطح آب دریاها و دریاچه ها و یا خشک شدن مردابها و باتلاق ها پدید آمده باشد در صورت عدم احیاء قبل از تصویب قانون نحوه احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی.

تبصره ۱ - تعیین پهنای بستر و حریم آن در مورد هر رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژی رودخانه ها و انهار و داغاب در بستر طبیعی آنها بدون رعایت اثر ساختمان تأسیسات آبی با وزارت نیرو است.

تبصره ۲ - حریم مخازن و تأسیسات آبی و همچنین کانال های عمومی آبرسانی و آبیاری و زهکشی اعم از سطحی و زیر زمینی بوسیله وزارت نیرو تعیین و پس از تصویب هیئت وزیران قطعیت پیدا خواهد کرد.

تبصره ۳ - ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه ها و انهار طبیعی و کانالهای عمومی و مسیلهها و مرداب و برکه های طبیعی و همچنین در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها اعم از طبیعی و یا مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو.

ماده ۳

استفاده از منابع آبهای زیرزمینی باستثنای موارد مذکور در ماده ۵ این قانون از طریق حفر هر نوع چاه و قنات و توسعه چشمه در هر منطقه از کشور با اجازه و موافقت وزارت نیرو باید انجام شود و وزارت مذکور با توجه به خصوصیات هیدروژئولوژی منطقه (شناسائی طبقات زمین و آبهای زیرزمینی) و مقررات پیش بینی شده در این قانون نسبت به صدور پروانه حفر و بهره برداری اقدام میکند.

تبصره - از تاریخ تصویب این قانون صاحبان کلیه چاههایی که در گذشته بدون اجازه وزارت نیرو حفر شده باشد اعم از اینکه چاه مورد بهره برداری قرار گرفته یا نگرفته باشد موظفند طبق آگهی که منتشر میشود به وزارت نیرو مراجعه و پروانه بهره برداری اخذ نمایند. چنانچه وزارت نیرو هر یک از این چاهها را لااقل طبق نظر دو کارشناس خود مضر به مصالح عمومی تشخیص دهد چاه بدون پرداخت هیچگونه خسارتی مسدود میشود و بهره برداری از آن ممنوع بوده و با متخلفین طبق ماده ۴۵ این قانون رفتار خواهد شد. معترضین به رأی وزارت نیرو میتوانند به دادگاههای صالحه مراجعه نمایند.

ماده ۱۷

اگر کسی مالک چاه یا قنات یا مجرای آبی در ملک غیر باشد تصرف چاه یا قنات یا مجرا فقط از نظر مالکیت چاه یا قنات و مجرا و برای عملیات مربوط به قنات و چاه و مجرا خواهد بود و صاحب ملک میتواند در اطراف چاه و قنات و مجرا و یا اراضی بین دو چاه تا حریم چاه و مجرا هر تصرفی که بخواهد بکند مشروط بر اینکه تصرفات او موجب ضرر صاحب قنات و چاه و مجرا نشود.

تبصره - تشخیص حریم چاه و قنات و مجرا با کارشناسان وزارت نیرو است و در موارد نزاع، محاکم صالحه پس از کسب نظر از کارشناسان مزبور به موضوع رسیدگی خواهند کرد.

ماده ۱۸

وزارت کشاورزی میتواند مطابق ماده ۱۹ این قانون در صورت وجود ضرورت اجتماعی و بطور موقت نسبت به صدور پروانه مصرف معقول آب برای صاحبان حقابه های موجود اقدام نماید. بدون اینکه حق اینگونه حقابه داران از بین برود.

تبصره ۱ - حقابه عبارت از حق مصرف آبی است که در دفاتر جزء جمع قدیم یا اسناد مالکیت یا حکم دادگاه یا مدارک قانونی دیگر قبل از تصویب این قانون برای ملک یا مالک آن تعیین شده باشد.

تبصره ۲ - مصرف معقول مقدار آبی است که تحت شرایط زمان و مکان و با توجه به احتیاجات مصرف کننده و رعایت احتیاجات عمومی و امکانات طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد.

قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها با اصلاحات و الحاقات

۲

۱

بعدی^۱

ماده واحده

در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است چنانچه تاکنون اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده نسبت به صدور اسناد مذکور با نمایندگی

۱ مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵

۲ نظر مشورتی ۶۲۷/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۲ اداره کل حقوقی قوه قضائیه: ۱- با عنایت به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ با اصلاحات ۱۳۸۰/۰۱/۲۲، در طول هجده ماه از تاریخ تصویب طرح، مالک حق هیچ گونه اعمال حقوق مالکانه ندارد و دستگاه مجری طرح در این مدت می تواند مانع هرگونه اعمال حقوق مالکانه توسط اشخاص در املاک واقع در طرح گردد. اما مالک پس از هجده ماه از تاریخ تصویب طرح می تواند اعمال حقوق مالکانه نماید و در صورتی که دستگاه مجری طرح خود را پیش از پنج سال از تاریخ تصویب به اجرا بگذارد، خسارتی به مالک پرداخت نمی کند؛ به عبارت دیگر دستگاه مجری طرح، در صورتی که در فرجه قانونی (بین هجده ماه و پنج سال) اقدام به اجرای طرح نماید، هیچ خسارتی در خصوص هزینه های مربوط به احداث و تجدید بنا به مالک پرداخت نمی کند. پس از اتمام مهلت هجده ماه و پنج سال، مالک دارای تمام حقوق مالکانه می گردد و شهرداری مکلف به صدور پروانه یا پایان کار با کاربری پیش از طرح است؛ اما صدور چنین پایان کاری مانع اجرای طرح مصوب توسط دستگاه مجری طرح با پرداخت کلیه حقوق اشخاص نمی گردد؛ به عبارت دیگر پس از انقضای مهلت پنج سال، چنانچه دستگاه های اجرایی اقدامی در راستای تملک و اجرای طرح نکرده باشند، در این صورت مالک از کلیه حقوق مالکانه برخوردار می گردد و دستگاه مجری طرح باید خسارت مربوط به احداث و تجدید بنا را به مالک پرداخت نماید. ۲- دستگاه های اجرایی و شهرداری ها تا زمانی که اقدام به تملک اراضی یا املاک ننمایند، حسب مورد ملزم به پرداخت قیمت عادلانه و قیمت روز اراضی و املاک و خسارت نمی باشند. بدیهی است در این گونه موارد، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ با اصلاحات ۱۳۸۰/۰۱/۲۲ حقوق اشخاص را در موارد عدم اجرای طرح تعیین نموده است.

سازمان زمین شهری ، سریعاً و بدون رعایت تشریفات ثبتي اقدام و در مواردی که علیرغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه های ذیربط وسیله مراجع ذیصلاح ابطال شده یا بشود و یا نوع زمین به موجب رأی دادگاه تغییر یافته یا بیابد، اسناد صادره را به نام دولت و یا خریداران اراضی از دولت ، حسب مورد ، با ذکر مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک تنفیذ و اخبار نماید . در مواردی که امکان صدور سند به نام خریداران وجود دارد رأساً بایستی به نام خریداران اراضی از دولت سند صادر شود .

الف - زمینهای که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با نهادهای انقلاب اسلامی و عنوانهای مشابه و وزارت راه و شهرسازی (سازمانهای عمران اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده و طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده . وزارت راه و شهرسازی مکلف است بهای منطقه ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید . همچنین است در مورد زمینهای که طراحی آماده سازی انجام و به مردم تخصیص داده شده است .

ب - زمینهای که وزارت راه و شهرسازی عملیات آماده سازی را در آنها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است .

در این صورت بهای کارشناسی روز اینگونه اراضی به تاریخ این مصوبه بدون در نظر گرفتن ارزشهای ناشی از ورود زمین به محدوده بر اساس تصمیم مراجع ذیصلاح و اقدامات اجرائی دولت و عملیات آماده سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد .

قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مجمع تشخیص مصلحت نظام

۱

موضوع استفساریه :

نظر به اینکه متعاقب ابلاغ قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام برای بعضی از واحدهای سازمان ملی زمین و مسکن این ابهام بوجود آمده ، که ضوابط مذکور به موقوفات نیز تسری دارد .

مستدعی است نظریه ی مجمع تشخیص مصلحت نظام در مورد شمول یا عدم شمول قانون فوق الذکر نسبت به موقوفات اعلام گردد.

نظر مجمع تشخیص مصلحت نظام :

ماده واحده

موقوفات از شمول قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام مستثنی می باشد .

تفسیر فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه سوم آذر ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و سه مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب رسیده است .

تفسیر ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها

بسمه تعالی

«باصولات برمحمد و آل محمد»

جناب آقای دکتر احمدی نژاد

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

بازگشت به نامه استفساریه شماره ۱۵۴۵۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۰۹ وزیر محترم مسکن و شهرسازی در خصوص « ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام » موضوع در جلسه روز شنبه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت

^۱ مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۵

نظام مطرح و نظر تفسیری مجمع بدین شرح تصویب گردید ؛ « منظور از واگذاری در بندهای « الف و ب » قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام ، واگذاری به اشخاص حقیقی (مردم) و حقوقی (خصوصی ، تعاونی ، دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی) برای امور مسکن یا سایر کاربری ها است ، غیر از اراضی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته و شرکت های تابعه که مشمول بند « ب » مصوبه مذکور می باشند » مراتب برای طی مراحل قانونی ابلاغ می گردد .

اکبر هاشمی رفسنجانی - رییس مجمع تشخیص مصلحت نظام

حضرت آیت الله هاشمی رفسنجانی

ریاست محترم مجمع تشخیص مصلحت نظام

بازگشت به نامه ریاست محترم دیوان عدالت اداری به شماره ۱۳۳/۸۴/ج مورخ ۱۳۸۵/۱۰/۱۱ مبنی بر اخذ نظریه تفسیر آن مرجع محترم در خصوص ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری و دولت نهادها با توجه به اهمیت موضوع و اتفاقات در شرف انجام به استحضار می رساند :

۱ - به موجب دادنامه شماره ۶۷۳ مورخ ۱۳۷۱/۰۸/۳۰ صادره از شعبه ۱۳ دیوان عدالت اداری (فتوکپی پیوست) در خصوص شکایت شرکت زعفرانیه ، کلیه اقدامات تملکی سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در راستای تملک اراضی شرکت مزبور ، باطل شده است .

۲ - متعاقباً قاضی محترم اجرای احکام دیوان عدالت اداری در مقام اجرای حکم صادره ، طی نامه شماره ۱/۱۲۹/۸۴/ج مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۳۰ (تصویر پیوست) ضمن ارائه تفسیر شخصی از ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ آن مرجع محترم ، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی را ملزم به اجرای حکم بر اساس تفسیر ارایه شده نموده است که بنا به دلائل و استدلالات زیر ، نظریه مزبور با مفاد قانون یاد شده و همچنین سایر قوانین و مقررات و اصول بدیهی حقوقی ، مغایرت آشکار دارد که تفصیل آن به شرح بندهای آتی به عرض می رسد .

۳ - زمینهایی که مطابق بند « الف » قانون مارالذکر بوسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوانهای مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان های عمران

اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده است مطابق مفاد صریح قانون مذکور در قالب هر یک از حالات سه گانه ذیل متصور است:

الف) زمینهای واگذار شده ای که طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده است. (صدر بند الف قانون مارالذکر)

ب) زمینهایی که طراحی آماده سازی، انجام و به مردم تخصیص داده شده است (ذیل بند الف قانون مارالذکر)

ج) زمینهایی که وزارت مسکن و شهرسازی عملیات آماده سازی را در آنها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است. (صدر بند ب قانون مارالذکر)

۴- مطابق قانون مورد اشاره برای هر یک از فروض سه گانه فوق حکم خاصی پیش بینی شده است به نحوی که در فرض اول و دوم قیمت منطقه ای زمان ابلاغ مصوبه و در فرض سوم قیمت روز با در نظر گرفتن شرایط دیگر مورد حکم قرار گرفته است. از آنجا که اصولاً حکم خاص بر موضوع خاص تعلق می گیرد واضح است تداخل احکام و موضوعات متفاوت با یکدیگر مغایر مفاد و منطوق ماده خواهد بود. با این توضیح که:

در فرض اول هر نوع واگذاری به هر شخصی اعم از حقیقی و حقوقی دولتی یا غیردولتی مشمول حکم بوده به شرط اینکه طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده باشد. لذا محدود کردن صدر بند «الف» قانون مورد بحث به واگذاری اراضی به مردم تفسیری ناصواب و مغایر قانون است. (بندهای ۲ و ۳ نامه قاضی محترم اجرای احکام دیوان عدالت اداری) مضافاً کلمه عطف «همچنین» قسمت اخیر بند «الف» مؤید آن است که مصداق حکم صدر ماده، اشخاص حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی است چرا که در غیر این صورت تأکید قانون گذار بر تبعیت مردم که اشخاص حقیقی هستند نسبت به حکم ماده (پرداخت بهای منطقه ای زمان ابلاغ مصوبه) امری زاید خواهد بود. لذا تسری کلمه «مردم» به کل ماده با عنایت به کلمه «همچنین» که دو موضوع را از هم تفکیک و در عین حال موضوع دوم را به لحاظ حکمی ملزم به تبعیت از موضوع اول نموده است فاقد هر گونه استدلال حقوقی و قانونی می باشد.

۵- در هیچیک از فروض سه گانه مذکور در بند ۴ حکمی مبنی بر اعاده ملک به مالک اصلی در قانون، پیش بینی نشده است و در حقیقت مفاد ماده واحده مذکور با بیان فروض مختلف و

احکام مربوطه به آنها به دلیل رعایت پاره ای از مصالح عمومی در مقام نفی اعاده ملک به مالک اصلی ، حسب مورد با پرداخت قیمت منطقه ای یا بهای کارشناسی روز بوده است .

۶ - در صدر بند « الف » قانون مذکور به صراحت به احداث بنا اشاره شده است که اطلاق آن شامل هر نوع بنا اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری ، آموزشی ، نظامی و غیره بوده و قیدی که این اطلاق را مقید نماید وجود ندارد و حتی در مورد زمینهایی که طراحی آماده سازی ، انجام و به مردم تخصیص داده شده یا زمین هایی که عملیات آماده سازی در آنها انجام شده لکن به مردم تخصیص داده نشده باشد ، جهت شمول قانون ، الزامی به احداث بنا مسکونی وجود ندارد . از این رو استنباط قاضی محترم اجرای احکام در خصوص محدود بودن احداث بنا مسکونی (بند ۴ نامه قاضی محترم اجرای احکام به هیچ عنوان نه از منطوق و موضوع قانون) نه از مفهوم قانون استنباط نمی گردد ، چرا که اولاً وظیفه سازمان « مسکن و شهرسازی » صرفاً ساخت مسکن نیست ثانیاً توجه در عنوان « سازمان مسکن و شهرسازی » مؤید آن است که این سازمان حداقل علاوه بر مسؤولیت مسکن ، وظیفه شهرسازی را نیز بر عهده داشته و همین وظیفه ایجاب می کند که در یک شهر به غیر از واحدهای مسکونی ، واحدهای تجاری ، اداری ، نظامی که لازمه تشکیل یک شهر هستند نیز پیش بینی شوند و لذا ماده واحده موصوف نمی تواند منحصر به بناهای مسکونی باشد .

۷ - در فرضی هم که اراضی توسط وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نگردیده و احداث بنا به عمل نیامده باشد (بند ۱ نامه قاضی محترم اجرای احکام) در صورتیکه وزارت مسکن و شهرسازی در این دسته از اراضی ، عملیات آماده سازی را انجام داده باشد ، (ولو اینکه به مردم اختصاص داده نشده و به طریق اولی احداث بنا نشده باشد) در بند (ب) ماده واحده مرقوم ، اعاده ملک به مالک پیش بینی و مقرر نشده و دولت ، صرفاً متعهد به پرداخت قیمت منطقه ای یا بهای کارشناسی روز حسب مورد خواهد بود ، علی هذا از آنجا که تفسیر قاضی محترم اجرای احکام دیوان عدالت اداری مبتنی بر نظر شخصی و در عین حال در تقابل صریح با منظور مقنن بوده و موجبات عدم امکان اجرای حکم را فراهم ساخته است و چنین تفسیرهایی موجب ظهور و بروز رویه ای نامطلوب خواهد گردید که نتیجه ای جز تزلزل و اختلال در واگذاری های دولتی نخواهد داشت ، لذا بازگشت به نامه صدرالذکر و اخذ نظر تفسیری آن مرجع محترم استدعا دارد با عنایت به اهمیت و حساسیت موضوع و به منظور اجتناب از تفاسیر و برداشت های غیرکارشناسی ، نظر آن مجمع محترم را امر به ابلاغ فرمایند .

قانون مستثنی شدن شهرداری های کشور در واگذاری قسمتی از پارک ها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر

۱

ماده واحده

از تاریخ تصویب این قانون ، به شهرداری های کشور اجازه داده می شود در واگذاری منافع قسمتی از پارک ها ، 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 نمی تواند موجب تزییع حق کسب و پیشه و سایر حقوق مکتسبه مستأجران گردد .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ دوم تیر ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسید .

لایحه قانونی فروش اراضی شهرداری کرج در تپه مرادآب به صاحبان اعیانی خانه های ساخته شده در اراضی مذکور

۲

ماده واحده

شهرداری کرج میتواند بدون انجام مزایده پس از تصویب انجمن شهر نسبت به فروش اراضی خود واقع در تپه مرادآب کرج به صاحبان اعیانی همین اراضی اقدام نماید بهای این اراضی برابر مقررات قانون نوسازی و عمران شهری تعیین و از متصرفین و صاحبان اعیانی وصول میگردد و آن قسمت از ارضی که باقسط فروخته میشود تا دریافت آخرین قسط در رهن شهرداری باقی خواهد ماند .

۱ مصوب ۱۳۸۹/۰۴/۰۲

۲ مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۸

تبصره ۱ - آن قسمت از املاکی که برابر نقشه ها و طرحهای مربوطه در مسیر معابر و تأسیسات عمومی و شهری قرار خواهد گرفت عرصه آن قابل فروش نبوده و فقط بهای اعیانی آنها برابر مقررات قانون نوسازی و عمران شهری تعیین و پرداخت میگردد .

تبصره ۲ - به صاحبان اعیانی املاکی که در مسیر معابر و تأسیسات عمومی شهری قرار میگیرند بشرط تمایل سکونت مجدد در محل قطعه زمین دیگری معادل مساحت ملک مورد تصرف در همان منطقه از طرف شهرداری فروخته و واگذار میشود شرایط فروش و نحوه وصول بهای آن بترتیب مندرج در متن ماده واحده خواهد بود .

تبصره ۳ - هیئتی مرکب از فرماندار و شهردار ، رئیس دادگستری کرج یا نمایندگان آنها و دو نفر از معتمدین مقیم منطقه در حسن اجرای طرح بهسازی تپه مرادآب نظارت داشته و در حل مشکلات برابر مقررات جاری اقدام خواهند نمود .

تبصره ۴ - بمنظور کمک به احداث ساختمان برای کسانی که مستحدثاتشان کلا در مسیر طرحهای نوسازی قرار میگیرد شهرداری با نظر هیئت مذکور در تبصره ۳ از محل عواید حاصله از فروش سایر اراضی به متقاضیان وام ساختمانی بدون بهره باقسط ۶۰ ماهه پرداخت خواهد نمود .

میزان وام مورد نظر و نحوه پرداخت آن توسط هیئت مذکور در تبصره ۳ تعیین خواهد شد .

لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها با اصلاحات و الحاقات

۱

بعدی

۲

ماده ۱

به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان ، قطع هر نوع درخت و یا نابود کردن آن به هر طریق در معابر ، میداین ، بزرگراه ها ، پارک ها ، بوستان ها ، باغات و نیز محل هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر ، باغ شناخته شوند در محدوده و حریم

۱ مصوب ۱۳۵۹/۰۳/۰۳

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

شهرها بدون اجازه شهرداری و رعایت ضوابط مربوطه ممنوع است. ضوابط و چگونگی اجراء این ماده در چهارچوب آیین نامه مربوط با رعایت شرایط متنوع مناطق مختلف کشور توسط وزارت کشور با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت جهاد کشاورزی و شهرداری تهران تهیه و به تصویب شورای عالی استان ها می رسد.

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 می شود.

تبصره ۲ - مصوبات شورای عالی استان ها جهت تطبیق با قوانین و رعایت اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اطلاع رییس مجلس شورای اسلامی خواهد رسید تا در صورتی که بر خلاف قوانین بود، با ذکر دلیل برای تجدیدنظر و اصلاح به شورای عالی استان ها ارسال گردد.

ماده ۲

شهرداریها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند ظرف مدت یکسال شناسنامه ای شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محللهای مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر ۵ سال یکبار قابل تجدید، و سند اجرای این قانون میباشد.

تبصره - شهرداریها مکلفند درختان معابر، میادین، بزرگراهها و پارک ها را پس از تنظیم مشخصات آنان پلاک کوبی کنند.

ماده ۳

مأموران شهرداریها بر حسب مورد میتوانند برای تنظیم یا تطبیق برگ شناسائی درختان با در دست داشتن معرفی نامه و نمایندگی دادستانی وارد محللهای مشمول این قانون بشوند.

^۱ الحاقی ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

^۲ الحاقی ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

ماده ۴

از تاریخ اجرای این قانون اعم از اینکه 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 - تفکیک اراضی مشجر و باغات فقط بر اساس 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 .

تبصره ۲ - در پروانه های 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 صورتیکه پس از دریافت پروانه و قطع درخت ظرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام بساختمان نشود مرتکب مشمول مجازاتهای مقرر در این قانون خواهد شد .

تبصره ۳ - مالکین باغات و محل هایی که به صورت باغ شناخته می شوند مکلفند به ازاء درخت هایی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می شود 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 دستورالعمل های موجود در فصل مناسب غرس نمایند .

تبصره ۴ - کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر ، میداین ، بزرگراهها و پارکهای عمومی از اهم وظایف شهرداریها میباشد .

ماده ۵

ضوابط مربوط به خزانه و جابجا کردن - جانشین ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره برداری از نهالستانها ، قلمستانها و باغات و موارد دیگر دارد بموجب آییننامه های اجرائی این قانون تعیین خواهد گردید .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

^۲ اصلاحی ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

هر کس درختان موضوع ماده (۱) قانون گسترش فضای سبز را عالماً و عامداً و بر خلاف 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 .

تبصره ۱ - در صورتیکه قطع درخت از طرف مالکین بنحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن بصورت تفکیک و خانه سازی استفاده کند همه زمین بنفع شهرداری ضبط میشود و بمصرف خدمات عمومی شهر و محرومین میرسد .

ماده ۷

گزارش مأموران شهرداریهای مأمور اجرای این قانون که قبلاً با وظایف ضابطین دادگستری آشنا شده اند بمنزله 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 بخلاف حقیقت بکسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد به مجازات حبس جنحه تا سه سال محکوم میشود مگر اینکه در قوانین جزائی مجازات شدیدتری پیش بینی شده باشد که در اینصورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد . مقررات تبصره ذیل ماده ۶ در این مورد نیز لازم الرعایه است .

شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها با اصلاحات و الحاقات بعدی

^۱ اصلاحی ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

^۲ مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱

ماده ۱

بمنظور 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 - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس 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 ذی ربط 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 رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده دار 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^۱ و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک^۲ 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 جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

^۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۲ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۳ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

تبصره ۴ - احداث گلخانه ها ، دامداریها ، مرغداریها ، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود . موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد .

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 می باشد .

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 جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد .

تبصره ۷ - تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های راه و شهرسازی ، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد .

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید .

۵

ماده ۲

در مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد .

^۱ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۲ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۳ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۴ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۵ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

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 گلخانه ای 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 دارایی های سرمایه ای 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 می باشد .

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

۴

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

۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۲ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۳ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۴ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

تبصره ۲ - هر یک 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 می شوند.

ماده ۴

۲

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 هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می گیرد .

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 غیرقابل کشت از یکهزار 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 .

۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ماده ۷

۱

کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید :

- ۱ - اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی .
- ۲ - ضوابط طرحهای کالبدی ، منطقه ای و ناحیه ای 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 سرمایه گذاری با توجه 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 ذی ربط .

ماده ۸

۲

صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب ، برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، راه و شهرسازی ، استانداریها ، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط 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 .

۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ماده ۹

۱

به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰

۲

هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی 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^۳ جهاد کشاورزی 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 صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱

۵

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 نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه

^۱ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۲ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۳ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۴ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

^۵ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

پس از لازم الاجرا 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 .

۱

ماده ۱۲

ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد .

۲

ماده ۱۳

وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آیین نامه های اجرایی آن می باشد .

۳

ماده ۱۴

وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی ، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید .

۴

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 می گردد .

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۰۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

۱ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۲ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

۳ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۴ الحاقی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی

ماده ۱

وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خردشدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ ها، نهالستان ها، 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 می تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب های 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 افزازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده ۳

دولت و سایر دستگاههای ذی ربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کم تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می باشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحت های در حد نصاب های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات

^۱ مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱

ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربناهای تولیدی و پرداخت یارانه های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده ۴

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره برداران 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 با تنظیم صورتجلسه تجمیع حدود که به تأیید مالک یا مالکین رسیده است، با رعایت 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 هزینه های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین آلات و نهاده های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد، جبران می گردد.

ماده ۵

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرد مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره برداری قرار می گیرد پس از معاوضه و یا خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورتجلسه 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 هزینه های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورتجلسه تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین آلات و نهاده های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد، جبران می گردد.

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 برنامه ریزی کشور، آیین نامه اجرایی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء گذارد.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و پنجم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ با اصلاحاتی در مواد (۱)، (۲) و (۳) از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

از تاریخ لازم الاجراء 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 می باشد.

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

^۱ مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶

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 می باشد .

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 می شوند ، ممنوع می باشد .

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

ماده ۵

ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را درمورد تهیه نقشه های 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 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 (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن ، از سازمان مسکن و شهرسازی استان .

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

ماده ۶

هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی ، تفکیک ، افراز ، صدور سند و تغییر کاربری درمورد زمینهای موضوع این قانون ، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است . درصورت تخلف ، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط ، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی ، شهرداریها ، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می باشند .

ماده ۷

مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری 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 می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد .

ماده ۸

کلیه سازمانها ، مؤسسات و شرکتهای تأمین کننده خدمات آب ، برق ، گاز ، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبالت 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 اجرائی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می باشد .

ماده ۹

۱

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه ها 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 آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور ، نظر وزارت راه 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 می شوند .

۲

ماده ۱۱

آیین نامه اجرائی این قانون توسط وزارتخانه های راه و شهرسازی ، کشور ، تعاون ، کار و رفاه اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید .

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۶ / ۰۵ / ۱۳۸۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

موادی از قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع

۴

و

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۴/۰۸

^۳ مصوب ۱۳۴۸/۰۱/۲۰

^۴ رأی وحدت رویه شماره ۶۸۱- ۱۳۸۴/۰۷/۲۶ دیوان عالی کشور، عدم صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده نخواهد بود: به موجب ماده یکم تصویب نامه قانون ملی شدن جنگلهای کشور مصوب ۱۳۴۱، عرصه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع، بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند و مطابق ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱/۰۷/۲۸ تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگلها

بند ۲۱ - ماده ۵۶ بشرح زیر اصلاح و ۴ تبصره به آن اضافه میشود :

ماده ۵۶

تشخیص منابع ملی شده و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در این قانون با وزارت منابع طبیعی است . ظرف یکماه پس از اخطار کتبی یا آگهی وزارت منابع طبیعی وسیله یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی و سایر وسائل معمول و مناسب محل اشخاص ذینفع میتوانند بنظر وزارت مزبور اعتراض کرده و اعتراضات خود را با ذکر دلیل و مستندات بمرجع صادرکننده آگهی یا محل صدور اخطار تسلیم دارند .

برای رسیدگی با اعتراضات وارده کمیسیونی مرکب از فرماندار و رئیس دادگاه شهرستان و سرپرست منابع طبیعی محل یا نمایندگان آنها (نماینده دادگستری یکی از قضات خواهد بود) تشکیل میشود کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف سه ماه به اعتراضات واصل رسیدگی و اتخاذ تصمیم کند .

تصمیم اکثریت اعضای کمیسیون قطعی است و چنانچه تصمیم کمیسیون مبنی بر ملی بودن محل بوده و محل در تصرف غیر باشد کمیسیون مکلف است بدرخواست وزارت منابع طبیعی دستور رفع تصرف صادر کند بنحوی که منبع مذکور از هر جهت در اختیار وزارت منابع طبیعی قرار گیرد .

مأمورین انتظامی مکلف با اجرای دستور کمیسیون هستند .

و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع با وزارت جهادسازندگی است و به صرف تشخیص وزارت مذکور و قطعیت آن، در مالکیت دولت قرار می گیرد و درخصوص مورد، عدم صدور سند مالکیت بنام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده که به ترتیب مقرر در ماده مرقوم احراز شده و قطعیت یافته باشد نخواهد بود. بنا به مراتب رأی شعبه ششم دادگاه تجدیدنظر استان خراسان که با این نظر انطباق دارد به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور صحیح و قانونی تشخیص می شود. این رأی به استناد ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها لازم الاتباع است.

تبصره ۱ - در هر مورد که بر اساس مقررات مربوط بقانون ملی شدن جنگلهای کشور جنگلدار در مقام تشخیص منابع ملی اظهار نظر کرده باشد بطریق زیر رفتار میشود .

الف - در صورتیکه بنظر جنگلدار اعتراض نشده باشد نظر جنگلدار قطعی است .

ب - در صورتیکه در مهلت تعیین شده بنظر جنگلدار اعتراض شده ولی طبق مقررات مربوط بماده ۱۲ قانون ملی شدن جنگلهای کشور مورد رسیدگی و اتخاذ تصمیم واقع نشده باشد اعتراض برای رسیدگی بکمیسیون مقرر در این ماده ارجاع میشود .

ج - در صورتیکه پس از اعلام نظر جنگلدار مبنی بر ملی بودن منابع از طرف ذینفع اعتراض شده باشد و اعتراض طبق مقررات مربوط به ماده ۱۲ قانون ملی شدن جنگل های کشور مورد رسیدگی قرار گرفته و نظر جنگلدار تأیید شده باشد و یا بعلت عدم وصول اعتراض نظر جنگلدار قطعی شده باشد دستور رفع تصرف از منابع ملی بدرخواست اداره منابع طبیعی محل از طرف کمیسیون مقرر در اینماده صادر خواهد شد در صورتیکه وزارت منابع طبیعی منبعی را ملی تشخیص و اعلام کند و در مهلت قانونی مورد اعتراض قرار نگیرد کمیسیون مزبور بدرخواست اداره منابع طبیعی محل دستور رفع تصرف خواهد داد .

تبصره ۲ - در مواردیکه پس از اعلام وزارت منابع طبیعی فقط نسبت بقسمتی از منابع اعلام شده اعتراض شود وزارت منابع طبیعی اختیار دارد بدون رعایت مدت از کمیسیون مقرر در این ماده بخواهد که نسبت بتمامی محدوده اعلام شده رسیدگی و اظهار نظر کند .

تبصره ۳ - نظر وزارت منابع طبیعی در تشخیص منابع ملی تا اتخاذ تصمیم نهائی کمیسیون مقرر در این ماده معتبر و لازم الرعایه است.

تبصره ۴ - وزارت منابع طبیعی میتواند حق الزحمه مناسبی برای اعضای کمیسیون مقرر در اینماده برقرار و پرداخت کند .

قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون جنگلها و مراتع با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱

ماده واحده

۱

زارعین صاحب اراضی نسقی و مالکین و صاحبان باغات و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها ، سازمانها و مؤسسات دولتی که به اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحیه های بعدی آن اعتراض داشته باشند می توانند به هیأتی مرکب از :

۱ - مسوول اداره کشاورزی

۲ - مسئول اداره جنگلداری

۳ - عضو جهاد سازندگی

۴ - عضو هیأت واگذاری زمین

۵ - یک نفر قاضی دادگستری

۶ - بر حسب مورد دو نفر از اعضاء شورای اسلامی روستا یا عشایر محل مربوطه ، مراجعه نمایند .

این هیأت در هر شهرستان زیر نظر وزارت جهاد سازندگی و با حضور حداقل ۵ نفر از ۷ نفر رسمیت یافته و پس از اعلام نظر کارشناسی هیأت رأی قاضی هیأت ، قابل اعتراض در شعب دادگاه بدوی و تجدیدنظر می باشد . هیأت می تواند از خبرگان محلی و غیررسمی به عنوان کارشناس استفاده نماید .

تبصره ۱ - ادارات ثبت اسناد شهرستانها مکلفند که اسناد مربوطه را مطابق رأی نهایی صادره اصلاح نمایند .

تبصره ۲ - دیوان عدالت اداری مکلف است کلیه پرونده های موجود در مورد ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع کشور و اصلاحیه های بعدی آن را که مختومه نشده است به کمیسیون موضوع این قانون ارجاع نماید .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۷/۰۳/۰۵

تبصره ۳ - چنانچه سازمانها و مؤسسات دولتی به اجرای ماده ۵۶ معترض بوده و این اعتراض از سوی هیأت مذکور در ماده واحد بجا تشخیص داده شود با توجه به موقعیت و شرایط زمین نسبت به خلع ید از متصرفین اقدام بعمل می آید .

تبصره ۴ - دولت موظف است توسط دستگاههای ذیربط نسبت به خلع ید از اراضی متصرفی بعد از اعلام مورخ ۱۳۶۵/۱۲/۱۶ دولت جمهوری اسلامی اقدام لازم را بعمل آورد .

تبصره ۵ - از تاریخ تصویب این ماده واحده کلیه قوانین و مقررات و آییننامه های مغایر با این قانون لغو و تنها مرجع رسیدگی به شکایات مربوط به اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع و اصلاحیه های آن هیأت موضوع این قانون خواهد بود .

تبصره ۶ - وزارت جهاد سازندگی مکلف است آییننامه اجرائی این قانون را حداکثر ظرف دو ماه تهیه و تصویب و جهت اجراء ابلاغ نماید.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و شش تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و دوم شهریور ماه یکهزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۰۶/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

قانون اصلاح قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجراء ماده (۵۶)

۲

(قانون جنگلها و مراتع)

ماده واحده

عبارت «لازم الاجراء خواهد بود مگر در موارد سه گانه شرعی مذکور در مواد (۲۸۴) و (۲۸۴) مکرر» ، (آیین دادرسی کیفری) « از متن قانون «تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجراء ماده (۵۶) قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۲» حذف و عبارت « . . رأی قاضی هیأت ، قابل اعتراض در شعب دادگاه بدوی و تجدیدنظر می باشد . هیأت می تواند از خبرگان محلی و غیررسمی به عنوان کارشناس استفاده نماید» جایگزین آن می گردد .

۱ اصلاحی ۱۳۷۱/۰۷/۰۵

۲ مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۵

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ پنجم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۰۳/۲۲ به تأیید شورای نگهبان رسید .

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظائف آن با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

تعاریف :

از نظر اجرای این قانون تعاریف و اصطلاحات بطور کلی همچنین مصادیق ساختمانهای دولتی بشرح زیر است:

۱ - طرح جامع سرزمین :

طرح جامع سرزمین ، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستائی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید .

۲ - طرح جامع شهر :

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی - صنعتی - بازرگانی - اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری ، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بندر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی ، بهسازی و اولویتهای مربوط بآنها تعیین میشود و ضوابط و مقررات

^۱ مصوب ۱۳۵۳/۰۴/۱۶

مربوط بکلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط بحفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی ، تهیه و تنظیم میگردد . طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود .

۳- طرح تفصیلی :

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم میگردد .

۴ - طرح هادی :

طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آبی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف بمنظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حلهای کوتاه مدت و مناسب برای شهرهائی که دارای طرح جامع نمیباشند تهیه میشود .

۵ - ساختمانهای دولتی که اعتبار آن از بودجه کل کشور تأمین میگردد از نظر اجرای این قانون عبارتست از:

الف - ساختمانهای اداری وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و ساختمانهای انتظامی و ندامتگاهها .

ب - ساختمانهای بهداشتی از قبیل بیمارستانها - درمانگاهها - آسایشگاهها - شیرخوارگاهها و سایر مراکز بهداشتی و درمانی و تنظیم خانواده و مراکز رفاه و نظائر آن .

ج - ساختمانهای آموزشی از قبیل دانشگاهها - انستیتوها - کتابخانه ها - مدارس عالی - آموزشگاهها - هنرستانها - مراکز آموزش حرفه ای و روستائی - دبیرستانها و دبستانها و سایر مراکز تعلیم و تربیت.

د - ساختمانهای ورزشی - ورزشگاهها - استادیوم ها و سایر تأسیسات ورزشی.

هـ - مراکز ارتباطی از قبیل دفاتر پست - مراکز تلفن و تلگراف و نظائر آن .

و - ساختمانهای متفرقه از قبیل کاخهای جوانان - اردوگاهها و هتلها و مهمانسراها و ساختمانهای مربوط بسازمانهای خیریه و نظائر آن .

ماده ۲

از تاریخ تصویب این قانون ، نام وزارت آبادانی و مسکن بوزارت مسکن و شهرسازی تغییر مییابد.

ماده ۳

بمنظور اتخاذ و اعمال سیاستها و تنظیم برنامه های جامع و هماهنگ برای تعیین مراکز جمعیت و ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور ، تأمین مسکن و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن با توجه به هدفها و مقتضیات توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و همچنین ایجاد هماهنگی و تمرکز در تهیه و اجرای طرحها و ساختمانهای دولتی ، وظائف وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر اجرای آن قسمت از وظایف و اعمال اختیاراتی که بموجب قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در تاریخ تصویب این قانون بعهده وزارت آبادانی و مسکن محول میباشد و قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و سایر قوانین و مقررات بشرح زیر تعیین می گردد :

۱ - برنامه ریزی :

الف - تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده با توجه به عوامل محدودکننده از قبیل کمبود منابع آب و استفاده های مختلف از زمین با رعایت اولویت برای مصارف کشاورزی از طریق تهیه طرح جامع سرزمین که مشترکاً بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تهیه میگردد با توجه به مقررات ماده ۱۳ و بند ۱ ماده ۱۷ قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظائف سازمانهای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی .

ب - تعیین حدود توسعه و ظرفیت شهرهای فعلی و آینده و طرح و تنظیم نقشه توزیع جمعیت

ج - تهیه و تنظیم سیاستها و خط مشی های اجرائی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین .

د - مشخص نمودن شهرها و شهرکها از نظر فعالیتهای صنعتی کشاورزی - جهانگردی - تاریخی - خدماتی و نیز تعیین شهرهای مختلط از جهات فوق با توجه بطرح جامع سرزمین پس از کسب نظر وزارتخانه مربوط .

ه - بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور .

و - تعیین استانداردها برای مسکن و همچنین ساختمانهای دولتی و تأسیسات شهری .

ز - بررسی مستمر نیازمندیهای مسکن - ساختمانهای دولتی خانه های سازمانی و تهیه برنامه های مورد لزوم.

تبصره - طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورایعالی شهرسازی برای کلیه وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی در امور مربوط بآنها لازم الاجراء بوده و در تهیه و تنظیم طرحهای شهری باید از آن متابعت شود .

۲ - شهرسازی :

الف - تهیه طرح جامع برای هر یک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب و تعیین ضوابط و استانداردها برای تهیه نقشه های هادی و اعلام آن بوزارت کشور .

ب - نظارت بر فعالیتهای شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی .

۳ - مسکن :

الف - تهیه و اجرای طرحهای تأمین مسکن و خانه سازی که با اعتبارات دولت انجام میشود در سراسر کشور با رعایت مقررات مندرج در قوانین شهرداریها در مورد تحصیل پروانه ساختمانی .

ب - اجرای طرحهای مربوط بخانه های سازمانی بصورت مستقل .

ج - نظارت در امور شرکتهائی که منحصراً در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند و کمکهای فنی و راهنمایی به مؤسسات مذکور . نحوه نظارت و کمک و راهنمایی باین نوع

شرکتها طبق آیین نامه ای خواهد بود که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

تبصره - مواردی که دارای قانون خاص میباشد از بند ب قسمت ۲ و بند ج قسمت سه ماده ۳ مستثنی میباشد.

د - تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمانها و مسکن و تحقیق و بررسی مسائل مربوط بساختمان و مصالح ساختمانی و نیز تهیه استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران .

۴ - تهیه و اجرای طرحهای ساختمانهای دولتی بشرح مذکور در بند ۵ ماده ۱ .

۵ - تهیه و اجرای طرحهای عمرانی شهری در دست اجراء و طرح هائی که انجام آن از طرف وزارتخانه ها و سازمانهای ذیربط در صورت قبول وزارت مسکن و شهرسازی بآن وزارت محول می گردد .

۶ - اعمال سیاست دولت و نظارت نسبت به اراضی خالصه و موات که طبق مقررات قانون انحلال بنگاه خالصجات و ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره بزارعین مستأجر و قانون ثبت اراضی موات اطراف تهران و قانون ثبت اراضی موات اطراف شهرهای غیر تهران مصوب سالهای ۱۳۳۱ و ۱۳۳۴ و قانون راجع به اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب سال ۱۳۳۵ و اصلاحی آن مصوب سال ۱۳۳۹ امور آنها بسازمان مسکن یا وزارت آبادانی و مسکن محول گردیده است .

تبصره - در تهیه طرح جامع سرزمین مفاد قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت خواهد شد .

۱

ماده ۴

ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده وزیر مسکن و شهرسازی است و علاوه بر اعضای فعلی وزیر اطلاعات و جهانگردی و رییس سازمان حفاظت محیط زیست نیز عضو

^۱ اصلاحی ۱۳۵۴/۰۳/۲۶

شورای عالی شهرسازی و معماری خواهند بود و تصمیمات شورا با حداقل شش رأی معتبر می باشد .

ماده ۵

وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی مکلفند برای تهیه و اجرای طرحهای مسکن و ساختمانی مورد نیاز خود بشرح مذکور در ماده یک این قانون بوزارت مسکن و شهرسازی مراجعه نمایند . وزارت مسکن و شهرسازی میتواند برای اجرای بعضی از طرحهای ساختمانهای دولتی یا طرحهای مسکن به سازمان ذیربط تفویض اختیار نماید . آن قسمت از طرحهایی که سازمانهای ذیربط بتوانند آنها را رأساً تهیه و اجرا نمایند توسط آیین نامه لازم مشخص خواهد شد .

تبصره - اجرای طرحهای ساختمانی سازمانها و مؤسسات خیریه به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی بسازمانهای مربوط واگذار میشود که طبق مفاد ماده ۲۱ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۰/ ۱۲/ ۱۳۵۱ عمل نمایند .

۱

ماده ۶

به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود ، به منظور اجرای وظایف مربوط به تهیه زمین و مسکن و مصالح ساختمانی و خدمات مهندسی همچنین ایجاد شهر و شهرک شرکت و یا شرکتهایی تأسیس و آنها را به طریق بازرگانی اداره نماید و نیز به منظور تحقیقات و بررسی مسائل مربوط به ساختمان ، مؤسسات یا مراکزی تأسیس کند .

اساسنامه مؤسسات و شرکتهای مذکور همچنین تغییراتی که در جهت اجرای این قانون باید در اساسنامه سازمان مسکن داده شود بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی با تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور و تصویب هیأت وزیران به تصویب کمیسیونهای مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و استخدام مجلسین خواهد رسید . شرکتهای مذکور می توانند با رعایت مقررات اساسنامه های مصوب با شرکتهایی که در زمینه های فوق فعالیت دارند مشارکت نمایند .

بودجه مؤسسات یا مراکز مذکور همه ساله به صورت کمک در بودجه کل کشور منظور خواهد شد .

تبصره - مقررات استخدامی خاص شرکتهای شهرسازی بتصویب مجمع عمومی شرکت خواهد رسید و از نظر میزان حقوق و مزایا و دستمزد مشمول مصوبات شورای حقوق و دستمزد خواهد بود .

ماده ۷

ایجاد شهر و شهرک غیرروستائی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورایعالی شهرسازی خواهد بود .

ماده ۸

آیین نامه های لازم در اجرای این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب هیئت وزیران بموقع اجرا گذارده خواهد شد .

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و پنج تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق العاده روز دوشنبه ۱۳۵۳/۰۴/۰۳ ، در جلسه روز یکشنبه شانزدهم تیرماه یکهزار و سیصد و پنجاه و سه شمسی بتصویب مجلس شورایملی رسید .

۱

قانون راجع به لغو حق مرغوبیت

ماده واحده

نظر به اینکه طبق قانون نحوه خرید املاک و اراضی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران دریافت حق مرغوبیت از مالک یا مالکین املاکی که در اثر توسعه معابر و یا میدین و امثال آن به املاک آنها تعلق میگرفته منتفی گردیده است . لذا حق مرغوبیت ناشی از اجرای طرحهای عمرانی و ترمیم و توسعه و غیره که به موجب قوانین سابق بر آن به املاک اشخاص اعم از (حقیقی و یا حقوقی) تعلق گرفته لکن تاکنون وصول نشده ملغی و از این تاریخ به بعد دیگر وجهی بعنوان حق مرغوبیت چه بابت اصل و چه از جهت خسارت توسط

^۱ مصوب ۱۳۶۰/۰۸/۲۸

شهرداریها وصول نخواهد شد و این قبیل مطالبات در هر مرحله از وصول باشد دریافت نمی گردد .

تبصره - قوانین مخالف این قانون لغو میگردد . وزارت کشور مأمور اجرای این قانون میباشد .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و یک تبصره در جلسه روز پنجشنبه بیست و هشتم آبانماه یکهزار و سیصد و شصت مجلس شورای اسلامی تصویب رسیده و به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

موادی از قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین^۱

ماده ۷۵

وزارت کشاورزی مجاز است اراضی قابل واگذاری موضوع لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه اجرائی آن مصوب ۱۳۵۹ به استثنای مواد (۳۱) و (۳۲) - را که تا تاریخ تصویب این قانون به صورت شرکت ، تعاونی و مشاع و فردی واگذار شده یا بعداً در قالب طرحهای اقتصادی موضوع وظایف قانونی وزارت کشاورزی واگذار خواهد شد ، فروخته یا بصورت طویل المدت اجاره نموده و وجوه حاصل را به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید . هشتاد درصد (۸۰٪) درآمد حاصل از محل اعتباری که همه ساله بهمین منظور در قانون بودجه کل کشور منظور میگردد در اختیار وزارت کشاورزی قرار میگیرد تا در قالب موافقتنامه متبادله با سازمان برنامه و بودجه جهت اجرای طرحهای آب و خاک و احیای این گونه اراضی یا سایر اراضی مزروعی و ایجاد امکانات و تمهیدات لازم جهت اجرای این ماده هزینه گردد . آیین نامه اجرائی این ماده ظرف دو ماه از تاریخ تصویب قانون به پیشنهاد وزارت کشاورزی و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران میرسد .

ماده ۸۴

به وزارت جهاد سازندگی اجازه داده میشود :

^۱ مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸

با توجه به عناوین طرحهایی که طبق قسمت اخیر ماده (۸۴) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین باید از محل اعتبار موضوع ماده مذکور اجرا شود . منظور از عبارت « وزارت جهاد سازندگی » مندرج در ماده یاد شده ، « وزارت جهاد سازندگی و مؤسسات و سازمانهای تابعه وزارت مزبور که اجرای طرحهای مذکور [مذکور] بر عهده آنها قرار می گیرد ، می باشد .

۱ - اراضی موضوع ماده (۳۱) آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۳۱ / ۰۲ / ۱۳۵۹ شورای انقلاب که با رعایت ضوابط واگذار شده یا می شود را پس از بهره برداری با اعمال حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف نسبت به قیمت ارزیابی روز به فروش رسانده و درآمد حاصله را به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید .

۲ - اراضی موضوع ماده (۳۲) آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۳۱ / ۰۲ / ۱۳۵۹ شورای انقلاب که با رعایت ضوابط واگذار شده یا می شود را پس از بهره برداری با اعمال حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف نسبت به قیمت ارزیابی روز به فروش رسانده و درآمد حاصله را به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید . اراضی موضوع ماده (۳۲) آیین نامه اجرائی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۳۱ / ۰۲ / ۱۳۵۹ شورای انقلاب که براساس طرح مصوب و درخواست کتبی جهت احداث طرحهای مسکونی روستایی در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار خواهد گرفت پس از انجام طرح و طی تشریفات ثبتی توسط بنیاد مذکور بدون اخذ وجه به وسیله وزارت جهاد سازندگی به بنیاد مسکن واگذار می گردد .

۳ - درآمد حاصل از فروش اراضی تخصیص یافته به منظور اجرای طرحهای موضوع تبصره ماده (۳۴) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور که بر مبنای ارزش معاملاتی و مشروط به اجرای طرح دریافت می گردد به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید .

موادی از قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت با اصلاحات و الحاقات

۱

بعدی

ماده ۶۹

کلیه اراضی ، املاک و ابنیه ای که برای استفاده وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارتخانه ، مؤسسه خریداری شده یا می شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می گردد . تغییر دستگاه بهره بردار در هر مورد به عهده هیأت وزیران می باشد . کلیه اسناد ، سوابق ، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارائی (اداره کل اموال دولتی) قرار می گیرد و در خصوص واگذاری حق استفاده از ساختمانهای مازاد دستگاههای مذکور مطابق بند (ب) ماده (۸۹) این قانون اقدام خواهد شد .

تبصره ۱ - اراضی ملی و دولتی و منابع^۲ طبیعی که حسب اختیارات قانونی دستگاهها برای واگذاری جهت مصارف عمومی یا اختصاصی اشخاص غیردولتی در اختیار آنها می باشد و تاکنون واگذار نشده از جمله اراضی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی موضوع مواد (۳۱) و (۳۲) لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی احیاء و واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۰۱/۲۱ شورای انقلاب و اراضی موضوع قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۰۲ تابع مقررات مربوط است و چنانچه دستگاههای اجرایی ، نیروهای مسلح و سازمانهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع قوانین و مقررات خاص است برای نیازهای عمومی و عمرانی و یا عوض آن نیاز به این اراضی داشته باشند در حدی که به تصویب هیأت وزیران می رسد با رعایت مفاد این ماده به صورت بلاعوض در اختیار آنها قرار خواهد گرفت .

در مورد اراضی واگذار شده توسط کمیسیونهای مواد (۳۱) و (۳۲) قانون مذکور و هیأتهای واگذاری زمین مشروط بر آنکه مطابق طرح مصوب احیاء گردیده اند چنانچه در داخل حریم و محدوده قانونی شهرها قرار گرفته و مالکیت اراضی به وزارت راه و شهرسازی یا سازمانهای تابعه

^۱ مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷

^۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

منتقل گردیده است وزارت راه و شهرسازی و سازمانهای تابعه مکلفند اسناد این اراضی را با قیمت کارشناسی روز بدون لحاظ کردن ارزش افزوده ناشی از سرمایه گذاری انجام شده توسط سرمایه گذاران به آنها منتقل نمایند .

تبصره ۲ - فروش و واگذاری املاک و اراضی که دولت حق استفاده از آنها را در اختیار شرکت‌های دولتی قرار داده است نیز موقوف به تصویب هیأت وزیران است مگر آنکه مورد نیاز دستگاه‌های این ماده باشد که به ترتیب مقرر در آن در اختیار وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی قرار می گیرد.

تبصره ۳ - نحوه تنظیم اسناد اراضی و سایر اموال غیرمنقول طرح‌های عمرانی موضوع ماده (۱۱۳) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۰۱ / ۰۶ / ۱۳۶۶ که مجری آن وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی می باشند تابع مقررات این ماده خواهد بود .

تبصره ۴ - تعیین بهره بردار ، بهره برداری ، چگونگی تنظیم سند عرصه و اعیان املاک و اراضی که برای استفاده دولت و یا مؤسسات دولتی وقف شده است با رعایت وقف نامه های مربوط تابع ترتیبات مقرر در این ماده خواهد بود .

تبصره ۵ - واگذاری حق استفاده از اراضی و املاک این قانون به نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی و مؤسسات خیریه و عام المنفعه با تصویب هیأت وزیران در جهت تحقق اهداف و احکام برنامه های پنج ساله و قوانین مربوط امکان پذیر خواهد بود . پس از رفع نیاز آنها به تشخیص وزارتخانه مربوط و تصویب هیأت وزیران ، ملک یا زمین مورد واگذاری به دولت اعاده خواهد شد .

تبصره ۶ - چنانچه املاک و اراضی که به موجب وظایف قانونی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی در اختیار این سازمان قرار گرفته است ، مورد نیاز دستگاه‌های دولتی باشد ، حسب مورد با پیشنهاد وزیر یا بالاترین مقام اجرائی دستگاه مستقل و تصویب هیأت وزیران و با رعایت شرایط این ماده در اختیار آن دستگاه قرار می گیرد .

سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی مکلف است برای تسهیل در اجرای این ماده فهرست اموال غیرمنقول در اختیار خود را به هیأت دولت ارائه نماید .

تبصره ۷ - عدم اجرای این قانون توسط هر یک از مقامات و کارمندان در حکم تصرف غیرمجاز در اموال دولتی محسوب می شود .

تبصره ۸ - به منظور فراهم آوردن موجبات تسریع در رفع اختلافات مربوط به ساختمان ها ، تأسیسات و اراضی وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی ، شرکتهای دولتی و شرکتهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است ، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی ، نیروهای نظامی و انتظامی که در گذشته بر اساس نیازها و ضرورت های مختص اوایل انقلاب اسلامی و جنگ تحمیلی ، بدون اخذ مجوز قانونی و موافقت متصرف پیشین یا با موافقت آن تصرف گردیده و در حال حاضر مورد نیاز متصرفان پیشین می باشد کمیسیونی مرکب از نمایندگان تام الاختیار وزرای امور اقتصادی و دارائی ، راه و شهرسازی ، جهاد کشاورزی ، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و نماینده تام الاختیار وزراء یا بالاترین مقام اجرائی دستگاههای مستقل طرف اختلاف با مسئولیت معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور تشکیل گردد .

اجرای حکم این ماده در مورد ساختمانهایی که مورد تصرف نهادها و نیروهای مسلح زیر نظر مقام معظم رهبری است با رعایت نظر موافق آن مقام خواهد بود . آرای صادره کمیسیون فوق الذکر برای دستگاههای اجرائی ذی ربط لازم الاجراء است . در صورت عدم اجرای آراء مذکور در مهلت تعیین شده به هر دلیل توسط دستگاههای اجرائی ذی ربط ، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است معادل ارزش قیمت روز مایملک مورد تصرف را بنا به پیشنهاد کمیسیون مذکور بر حسب مورد ، بدون الزام به رعایت محدودیت های جابجایی در بودجه جاری و عمرانی ، از بودجه سنواتی دستگاه مذکور کسر و به بودجه دستگاه اجرائی ذی نفع اضافه نماید .

تبصره ۹ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، اسناد اراضی و املاک دولتی را بر اساس این قانون و یا اعلام وزارت امور اقتصادی و دارائی و بدون نیاز به اخذ نظر سازمان متصرف و یا سازمانی که اسناد مالکیت را در اختیار دارد اصلاح و سند جدید صادر می نماید . با صدور سند جدید ، اسناد قبلی از درجه اعتبار ساقط خواهد بود .

تبصره ۱۰ - وزارت امور اقتصادی و دارائی موظف است بانک اطلاعاتی جامع از اراضی و املاک دولت موضوع این قانون با استفاده از تجهیزات رایانه ای تهیه و در اختیار دستگاههای اجرایی قرار دهد .

ماده ۸۹

به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی اجازه داده می شود :

الف - پروژه های تملک دارائیهای سرمایه ای نیمه تمام و خاتمه یافته غیر مورد نیاز و مصالح و تجهیزات مازاد طرح های خاتمه یافته را پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و با رعایت مقررات مربوط ، به طور نقد یا اقساط از طریق مزایده طبق قوانین و مقررات مربوطه به فروش رسانده و وجوه حاصل را به درآمد عمومی (نزد خزانه داری کل) واریز نمایند . این حکم شامل شرکتهای دولتی ، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی نیز می شود .

ب - حق استفاده از ساختمانهای مازاد بر نیاز دستگاههای وابسته به وزارتخانه ها ، مؤسسات و سازمانهای دولتی در مرکز به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و تصویب هیأت وزیران در استانها به پیشنهاد استاندار یا رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان و تصویب شورای برنامه ریزی بلاعوض به دستگاههای دولتی نیازمند واگذار گردد .

۱

ماده ۹۱

به دستگاههای اجرائی اجازه داده می شود از محل بودجه های پیش بینی شده در این قانون ، ساختمانهایی را که به تشخیص سازمان میراث فرهنگی کشور ، دارای ارزش فرهنگی و تاریخی هستند و با کاربریهای مورد نظر دستگاه قابل تطبیق هستند و ساختمانهای حریم آنها طبق تشخیص سازمان میراث فرهنگی کشور ، خریداری و با نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور نسبت به تعمیر ، تجهیز و بهره برداری از آنها اقدام نمایند .

برای تحقق این هدف ، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی موظفند با تقاضای دستگاه اجرائی خریدار و موافقت فروشنده نسبت به تأمین زمین جایگزین برای اجرای این حکم و تملک املاک و ساختمانهای موضوع این ماده با دریافت بهای عادلانه اقدام نمایند .

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ماده ۱۰۰

۱

به وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده می شود نسبت به واگذاری اراضی دولتی با کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت اجاره به شرط تملیک (حداکثر بیست ساله) اقدام نماید.

موادی از قانون محاسبات عمومی کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی^۲

ماده ۱۱۳

کلیه اموال و دارائیهای منقول و غیرمنقولی که از محل اعتبارات طرحهای عمرانی (سرمایه گذاری ثابت) برای اجرای طرحهای مزبور خریداری و یا بر اثر اجرای این طرحها ایجاد و یا تملک میشود اعم از اینکه دستگاه اجرائی طرح، وزارتخانه یا مؤسسه دولتی یا شرکت دولتی و یا مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی باشد تا زمانی که اجرای طرحهای مربوط خاتمه نیافته است متعلق به دولت است و حفظ و حراست آنها با دستگاههای اجرائی ذیربط می باشد و در صورتیکه از اموال مذکور برای ادامه عملیات طرح رفع نیاز شود واگذاری عین و یا حق استفاده از آنها به سایر دستگاههای دولتی و همچنین فروش آنها تابع مقررات فصل پنجم این قانون خواهد بود و وجوه حاصل از فروش باید به حساب درآمد عمومی کشور واریز گردد.

تبصره ۱ - اموال منقول و غیرمنقول موضوع این ماده پس از خاتمه اجرای طرحهای مربوط در مورد طرحهایی که توسط وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی اجراء میشود کماکان متعلق به دولت خواهد بود و در مورد طرحهایی که مجری آنها شرکت های دولتی یا نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی هستند به حساب اموال و دارائی های دستگاه مسوول بهره برداری طرح منظور خواهد شد.

تبصره ۲ - درآمدهای ناشی از بهره برداری از این نوع اموال و دارائیهها در مورد طرحهای عمرانی که توسط وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی اجراء میشود قبل و بعد از خاتمه اجرای طرح به حساب درآمد عمومی کشور و در مورد طرحهای مورد اجرای شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای

^۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

^۲ مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۰۱

عمومی غیردولتی در صورتیکه هزینه بهره برداری از محل منابع شرکت و یا منابع داخلی مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی مربوط تأمین شود به حساب درآمد دستگاه مسوول بهره برداری طرح و در غیر این صورت به حساب درآمد عمومی کشور منظور خواهد گردید .

ماده ۱۱۴

کلیه اموال غیرمنقول وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی متعلق به دولت است و حفظ و حراست آنها با وزارتخانه یا مؤسسه دولتی است که مال را در اختیار دارد . وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی میتوانند با تصویب هیأت وزیران حق استفاده از اموال مزبور را که در اختیار دارند به یکدیگر واگذار کنند .

ماده ۱۱۵

فروش اموال غیرمنقول وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی که مزاد بر نیاز تشخیص داده شود باستثناء اموال غیرمنقول مشروحه زیر :

۱ - اموال غیرمنقولی که از نفایس ملی باشد .

۲ - تأسیسات و استحکامات نظامی و کارخانجات اسلحه و مهمات سازی

۳ - آثار و بناهای تاریخی

۴ - اموال غیرمنقول که در رابطه با مصالح و منافع ملی در تصرف دولت باشد که فروش آنها ممنوع میباشد بنا به پیشنهاد وزیر مربوط با تصویب هیأت وزیران و با رعایت سایر مقررات مربوط مجاز می باشد وجوه حاصل از فروش این قبیل اموال باید به حساب درآمد عمومی کشور واریز شود .

تبصره ۱ - در مورد مؤسسات دولتی که زیر نظر هیچیک از وزارتخانه ها نیستند و بطور مستقل اداره میشوند پیشنهاد فروش اموال غیر منقول مربوط در اجرای این ماده از طرف بالاترین مقام اجرائی مؤسسات مذکور بعمل خواهد آمد .

تبصره ۲ - فروش اموال غیرمنقول شرکتهای دولتی بجز اموال غیرمنقول مستثنی شده در این ماده با تصویب مجمع عمومی آنها مجاز میباشد .

ماده ۱۱۶

۱

وزارت امور اقتصادی و دارائی مکلف است اموال غیر منقولی را که در قبال مطالبات دولت و یا در اجرای قوانین و مقررات خاص و یا احکام دادگاهها به تملک دولت درآمده و یا درآید چنانچه از مستثنیات موضوع ماده ۱۱۵ این قانون نباشد با رعایت مقررات مربوط به فروش رسانیده و حاصل فروش را به درآمد کشور واریز نماید .

تبصره - مادام که اموال موضوع این ماده بفروش نرسیده نگهداری و اداره و بهره برداری از آن بعهده وزارت امور اقتصادی و دارائی میباشد .

ماده ۱۱۷

اموال غیرمنقول وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی به پیشنهاد وزیر یا رئیس مؤسسه مربوط و با تصویب هیأت وزیران قابل انتقال به شرکتهائی که صد درصد سهام آنها متعلق به دولت است می باشد اموال مزبور توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب مجمع عمومی شرکت به قیمت روز ارزیابی و پس از تأیید مجمع عمومی سرمایه شرکت معادل قیمت مذکور افزایش می یابد .

ماده ۱۱۸

اموال غیرمنقول متعلق به شرکتهای دولتی که صد درصد سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت است با تصویب هیأت وزیران قابل انتقال به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی میباشد ، مشروط بر اینکه قیمت دفتری اینگونه اموال انتقالی ، مجموعاً از پنجاه درصد سرمایه پرداخت شده شرکت تجاوز ننماید . معادل قیمت دفتری اموال مزبور از سرمایه شرکت کسر می شود .

ماده ۱۱۹

اموال غیرمنقول متعلق به شرکتهائی که صد درصد سهام آنها متعلق به دولت است با تصویب مجمع عمومی آنها قابل انتقال به یکدیگر میباشد . بهای اینگونه اموال با توافق مجمع عمومی مربوط تعیین و معادل آن از سرمایه شرکت انتقال دهنده کسر و به سرمایه شرکت انتقال گیرنده افزوده میگردد .

^۱ به موجب قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامه منسوخ ۱۳۷۰/۱۰/۲۴ گردید.

ماده ۱۲۲

آیین نامه مربوط به نحوه اجرای فصل پنجم این قانون و چگونگی رسیدگی و نظارت و تمرکز حساب اموال منقول و غیرمنقول دولت از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و بتصویب هیأت وزیران خواهد رسید .

ماده ۱۲۳

سهام و اسناد مالکیت اموال غیرمنقول و تضمین نامه ها و سایر اوراق بهادار متعلق به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و همچنین سهام متعلق به دولت در شرکتها باید به ترتیب و در محل و یا محل هائی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی تعیین میشود نگاهداری شود .

خزانه داری کل کشور مکلف است بر نگهداری صحیح سهام و اسناد و اوراق مذکور نظارت نماید و سهام و اسناد و تضمین نامه ها و سایر اوراق بهادار مشمول این ماده به موجب دستورالعمل اجرائی مربوط که توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و ابلاغ خواهد گردید ، معین میشود .

موادی از قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامه آن^۱

ماده ۱

بمنظور جمع آوری و نگهداری ، اداره و فروش کالاهای متروکه دولتی و غیردولتی و ضبطی و قاچاق قطعیت یافته و کالاهای قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری و همچنین اموال منقول و غیرمنقول و حقوق مالی که بر اثر احکام و قرارهای قطعی مراجع ذیصلاح قضایی و یا تصمیمات مراجع صلاحیت دار اداری و صنفی به انحاء مختلف از قبیل ضبط ، مصادره ، استرداد ، تملیک ، جریمه و تعزیر مالی ، صلح ، هبه ، و نیز سایر اموالی که در اجرای اصل چهل و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین به تملک و یا تصرف دولت درآمده و یا درمی آید سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی که در این قانون سازمان نامیده می شود بصورت

^۱ مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۲۴

شرکت دولتی تشکیل و طبق این قانون و آئین نامه های آن و مقررات مربوط به شرکتهای دولتی اداره می شود .

ماده ۲

کلیه اموال و حقوق مالی که تحت توقیف یا سرپرستی و یا مدیریت دولتی درآمده و یا به هر نحو به تصرف دولت درمی آید طبق این قانون در اختیار سازمان قرار می گیرد تا در جمع آوری و نگهداری و اداره آن اقدام نماید و فروش این قبیل اموال منوط به حکم قضائی یا قانون است .

تبصره - سازمان مجاز است طبق دستورالعملی که به تصویب مجمع عمومی خواهد رسید اداره امور اموال موضوع این ماده را بطور موقت و حداکثر تا سه سال با اعمال نظارتهای لازم بعهدده وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی قرار دهد .

ماده ۳

اموال مجهول المالک ، بلاصاحب (به استثناء اموال قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری) ، ارث بلاوارث و اموالی که از باب تخمیس ، خروج از ذمه و اجرای اصل چهل و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه (حاکم) است با اذن کلی ایشان در اختیار سازمان قرار می گیرد تا بطور جداگانه حسب دستور معظم له در جهت نگهداری ، اداره و فروش آنها اقدام نماید . پرداخت هر نوع وجهی از محل عواید حاصل از فروش و نیز هرگونه تصرف در این اموال موکول به اذن ولی فقیه یا نماینده خاص ایشان در تصرف این اموال خواهد بود .

ماده ۴

سازمان دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده و وابسته به وزارت امور اقتصادی و دارائی می باشد .

ماده ۵

مرکز اصلی سازمان تهران است و در صورت لزوم سازمان می تواند با تصویب مجمع عمومی در سایر نقاط کشور شعبه و نمایندگی دایر نماید .

ماده ۶

سازمان برای مدت نامحدود تشکیل می گردد و انحلال آن فقط به موجب قانون میسر خواهد بود .

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱

ماده ۱

۲

دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده ایکه از طرف وزارت راه و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد . بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه بکسانیکه طبق موازین رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته میشدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت بعمران و آبادی اینگونه اراضی اقدام کنند . چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم بعمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض بتصرف دولت در خواهد آمد .

تبصره - دولت برای کسانیکه یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده اند و فاقد خانه مسکونی میباشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند بعمران زمین خود بپردازند .

ماده ۲

دولت باید زمینهای تفکیک نشده ای را که بترتیب مقرر در این قانون بتصرف خویش در میآورد تفکیک کند و بر اساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهد .

^۱ مصوب ۱۳۵۸/۰۴/۰۵

^۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ماده ۳

۱

نحوه اعلام [اعلام] بکسانی که در رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته می‌شدند و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی و شرایط و اگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمینهای مذکور در تبصره ماده یک در هر منطقه و سایر مسائل اجرائی این قانون مطابق آییننامه ای خواهد بود که وزارت راه و شهرسازی تهیه میکند و بتصویب هیئت و زیران خواهد رسید .

ماده ۴

۲

وزارت راه و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است .

ماده ۱

۳

سازمانهای عمران اراضی شهری برای تسهیل در امر و اگذاری زمین باشخاص جهت ایجاد مسکن و یا واگذاری زمین برای رفع نیازهای خدمات عمومی شهری در مواقع ضروری میتوانند از آن قسمت از اراضی موضوع تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و ماده ۱۰ آیین نامه اجرائی قانون مذکور نیز استفاده و نسبت به واگذاری زمین معوض با رعایت ضوابط شهرداری که ضمناً ارزش معاملاتی آن معادل زمین قبلی بوده و سطح آن بهر حال از حد نصاب مقرر در ماده ۵ آیین نامه اجرائی تجاوز ننماید بافرااد دارنده گواهی مهلت عمران اقدام نماید .

تبصره - مقررات فوق ناظر بر اراضی موضوع قانون تأیید و اگذاریهای انجام شده توسط بنیاد مسکن انقلاب مصوب ۱۳/ ۱۱/ ۱۳۵۸ می‌باشد . مشروط بر آنکه تاریخ پرداخت وجه طبق فیش بانکی حداکثر پایان اردیبهشت ماه ۵۹ باشد ، ضمناً در مورد اراضی واگذاری قبلی سازمانهای عمران اراضی شهری و همچنین تعیین معوض اراضی موضوع ماده ۱۴ آیین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی ماده یاد شده نیز بترتیب مذکور در ماده فوق عمل خواهد شد .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

۳ الحاقی ۱۳۵۹/۰۴/۲۵

۴ الحاقی ۱۳۵۹/۰۴/۲۵

بهای زمینهایی که از طرف سازمانهای عمران اراضی شهری واگذار میشود بشرح زیر محاسبه و اخذ میگردد :

۳۰٪ آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۴۵ و اصلاحیه های بعدی با کسر ۴۰٪ آن بعنوان بهای پایه و در مناطقی که قیمت منطقه ای اعلام نشده معادل قیمتی که هیئتی متشکل از نماینده وزارت دارائی ، دو نفر معتمدین بانتخاب حاکم شرع محل ، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی ، نماینده وزارت کشور ، نماینده ثبت ، نماینده دادستانی و نماینده شهرداری تعیین خواهند نمود مبنای قیمت اراضی خواهد بود و در صورتیکه زمین توسط آن سازمانها قطعه بندی و یا آماده سازی و واجد خدمات شهری گردد حسب مورد محاسبه و به قیمت پایه اضافه خواهد گردید و در صورتیکه قسمتی و یا کل عملیات مذکور قبلا انجام پذیرفته باشد بشرح زیر محاسبه و به قیمت پایه اضافه خواهد گردید:

۱ - در صورتیکه زمین داخل محدوده خدمات شهری باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۲ - در صورتیکه زمین دارای طرح جامع تفصیلی شهر باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۳ - در صورتیکه زمین دارای نقشه تفکیکی باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۴ - در صورتیکه زمین دارای خیابان بندی باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۵ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب آب لوله کشی برای زمین موجود باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۶ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب برق برای زمین موجود باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۷ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب گاز و یا تلفن باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد.
تبصره - عوائد حاصل از ردیفهای ۱ الی ۴ فوق بصندوق شهرداریهای مربوطه واریز خواهد شد.

۲

ماده ۳

کلیه واگذاریهای زمین بدون رعایت تشریفات مربوط به مزایده و مناقصه و کمیسیون ماده هفتاد و یک و طبق قرارداد منعقدہ بین سازمانهای عمران و اراضی و متقاضیان بعمل خواهد آمد .

اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

ماده واحده

مهلت مقرر در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مخصوص زمینهای است که مشمول تبصره ذیل همان ماده است و برای مساحتیهای زائد بر آن نیازی بدان مهلت از جانب دولت نیست بلافاصله بتملك دولت درخواهد آمد .

تبصره - اراضی موات واقع در داخل محدوده شهرکها مشمول ماده یک این قانون هستند و دارندگان پروانه احداث مجتمعهای مسکونی و شهرکها در صورتی که از تاریخ تصویب این قانون نسبت باحداث تأسیسات زیربنائی اقدام نموده باشند ولی نتوانند در مهلت مقرر در پروانه ساختمانی خود واحدهای مسکونی مورد نظر را بسازند آن قسمت از اراضی که ساخته نشده است به تملك دولت درخواهد آمد .

در صورت تملك اینگونه اراضی بهای تأسیسات زیربنائی شهرکها مشروط بر آنکه به تشخیص دولت قابل بهره برداری و سکونت باشد با نظر کارشناس قابل پرداخت خواهد بود .

بهای اعیانی و مستحقات ایجاد شده در سایر زمینهای که بموجب این قانون بتصرف دولت در میآید نیز بترتیب فوق قابل پرداخت است .

۱ الحاقی ۱۳۵۹/۰۴/۲۵

۲ الحاقی ۱۳۵۹/۰۴/۲۵

۳ مصوب ۱۳۵۸/۰۴/۲۸

لایحه قانونی الحاق سه ماده و دو تبصره به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

سه ماده و دو تبصره به شرح زیر به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۰۴/۰۵/۱۳۵۸ الحاق میگردد.

ماده ۱

سازمانهای عمران اراضی شهری برای تسهیل در امر واگذاری زمین باشخاص جهت ایجاد مسکن و یا واگذاری زمین برای رفع نیازهای خدمات عمومی شهری در مواقع ضروری میتوانند از آن قسمت از اراضی موضوع تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و ماده ۱۰ آیین نامه اجرائی قانون مذکور نیز استفاده و نسبت به واگذاری زمین معوض با رعایت ضوابط شهرداری که ضمناً ارزش معاملاتی آن معادل زمین قبلی بوده و سطح آن بهر حال از حد نصاب مقرر در ماده ۵ آیین نامه اجرائی تجاوز ننماید بافرااد دارنده گواهی مهلت عمران اقدام نماید .

تبصره - مقررات فوق ناظر بر اراضی موضوع قانون تایید واگذاریهای انجام شده توسط بنیاد مسکن انقلاب مصوب ۱۳/ ۱۱/ ۱۳۵۸ میباشد . مشروط بر آنکه تاریخ پرداخت وجه طبق فیش بانکی حداکثر پایان اردیبهشت ماه ۵۹ باشد ، ضمناً در مورد اراضی واگذاری قبلی سازمانهای عمران اراضی شهری و همچنین تعیین معوض اراضی موضوع ماده ۱۴ آیین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون اصلاحی ماده یاد شده نیز بترتیب مذکور در ماده فوق عمل خواهد شد .

ماده ۲

بهای زمینهایی که از طرف سازمانهای عمران اراضی شهری واگذار میشود بشرح زیر محاسبه و اخذ میگردد :

۳۰٪ آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۴۵ و اصلاحیه های بعدی با کسر ۴۰٪ آن

^۱ مصوب ۰۴/۲۵/۱۳۵۹

بعنوان بهای پایه و در مناطقی که قیمت منطقه ای اعلام نشده معادل قیمتی که هیئتی متشکل از نماینده وزارت دارائی، دو نفر معتمدین بانتخاب حاکم شرع محل، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی، نماینده وزارت کشور، نماینده ثبت، نماینده دادستانی و نماینده شهرداری تعیین خواهند نمود مبنای قیمت اراضی خواهد بود و در صورتیکه زمین توسط آن سازمانها قطعه بندی و یا آماده سازی و واجد خدمات شهری گردد حسب مورد محاسبه و به قیمت پایه اضافه خواهد گردید و در صورتیکه قسمتی و یا کل عملیات مذکور قبلا انجام پذیرفته باشد بشرح زیر محاسبه و به قیمت پایه اضافه خواهد گردید:

۱ - در صورتیکه زمین داخل محدوده خدمات شهرداری باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۲ - در صورتیکه زمین دارای طرح جامع تفصیلی شهر باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۳ - در صورتیکه زمین دارای نقشه تفکیکی باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۴ - در صورتیکه زمین دارای خیابان بندی باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۵ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب آب لوله کشی برای زمین موجود باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۶ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب برق برای زمین موجود باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

۷ - در صورتیکه امکان اخذ انشعاب گاز و یا تلفن باشد ۱۰٪ قیمت منطقه ای اضافه خواهد شد .

تبصره - عوائد حاصل از ردیفهای ۱ الی ۴ فوق بصندوق شهرداریهای مربوطه واریز خواهد شد .

ماده ۳

کلیه واگذاریهای زمین بدون رعایت تشریفات مربوط به مزایده و مناقصه و کمیسیون ماده هفتاد و یک و طبق قرارداد منعقدہ بین سازمانهای عمران و اراضی و متقاضیان بعمل خواهد آمد .

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص «حل مشکل

اراضی بایر»^۱

ماده واحده

کلیه اراضی بایر در سراسر کشور در صورت اعراض صاحبان آنها بلاعوض در اختیار دولت قرار میگیرد و در صورت عدم اعراض، مالکین اراضی بایر به دلیل ضرورت ملزم به کشت بر اساس ضوابط کشاورزی یا فروش یا اجاره یا مزارعه زمین بایر خود هستند. چنانچه از تاریخ ابلاغ ظرف مدت یکسال اقدام به یکی از موارد فوق ننمایند وزارت کشاورزی راساً و یا توسط هیأت هفت نفره واگذاری زمین، از طرف مالک برای کشاورزی و دامداری به قیمت عادلانه زمان تصویب این قانون (۱۳۶۷/۰۵/۲۵) خواهد فروخت.

تذکر - اراضی بایر شامل اراضی ای است که بیش از ۵ سال بدون عذر موجه بلاکشت مانده یا بماند.

تبصره ۱ - مهلت عنوان شده، چنانچه عذر مالک در زیر کشت قرار دادن اراضی موجه باشد، به مدت یکسال تمدید خواهد شد.

تبصره ۲ - پرداخت بهای عادلانه در هر مورد پس از کسر بدهیهای قانونی و شرعی مالک انجام خواهد گرفت.

تبصره ۳ - آییننامه ماده واحده ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب دولت خواهد رسید.

تبصره ۴ - در مواردی که مشروعیت مالکیت اراضی بایر از طرف وزارت کشاورزی یا زارعین محلی یا دادرسی انقلاب و دادگاه اصل ۴۹ محل اعتراض باشد دادگاه اصل ۴۹ مکلف است ظرف حداکثر یکسال نسبت به اعتراض رسیدگی و تعیین تکلیف نماید و چنانچه در این مدت این اراضی بفروش رسید و یا به صورت اجاره و یا مزارعه واگذار گردید، وجوه مربوطه در حسابی که

^۱ مصوب ۱۳۶۷/۰۵/۲۵

وزارت دارایی تعیین می کند نگهداری خواهد شد تا پس از تعیین تکلیف در دادگاه طبق مقررات قانون نحوه اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی اقدام شود .

ماده واحده

۱

موقوفات از شمول مصوبه مورخ ۱۳۶۷/۰۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام مستثنی می باشد.

مصوبه فوق مشتمل بر ماده واحده و ۴ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۰۵/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی بتصویب رسیده است .

لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی و اگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران

۲

ماده ۱

راضی مورد نظر در این قانون چهار قسم اند :

الف - اراضی موات و مراتع

ب - اراضی آباد شده توسط افراد یا شرکتهای که دادگاه صالح اسلامی به استرداد آنها حکم داده است .

ج - اراضی بایر که قبلاً دائر بوده و برحسب ملاکهای رژیم قبلی ملک اشخاص یا مؤسسات شمرده میشده است.

د - اراضی دائر

ماده ۲

اراضی بند الف و بند ب در اختیار حکومت اسلامی است و حکومت موظف است با رعایت مصالح جامعه و حدود نیاز و توانائی اشخاص بهره برداری از آنها را به افراد یا شرکتهای واگذار کند یا در

۱ ۱۳۷۳/۰۶/۰۳

۲ مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵

مواردیکه مصلحت جامعه ایجاب کند به کارهای عام المنفعه اختصاص دهد در مورد اراضی بند ج دولت با رعایت ضوابطی که در مورد اراضی بند د خواهد آمد نخست به صاحبان آنها اولویت میدهد تا به عمران آن بپردازند و اگر اقدام نکردند آنها را در اختیار خود میگیرد تا کشت و بهره برداری از آنها را به افراد واجد شرایط واگذار کند .

ماده ۳

هرگاه مالک در این گونه اراضی تأسیساتی احداث کرده باشد در باره آنها به ترتیب زیر عمل میشود :

الف - تأسیسات کشاورزی

در مورد این تأسیسات ، اگر مالک عملاً از آنها استفاده کند قسمت مورد استفاده او با رعایت حدودی که در مورد اراضی بند د خواهد آمد ، در اختیار او میماند و بقیه در اختیار زارعین دیگر واگذار میشود و اگر عملاً از آنها استفاده نکند همه آنها در اختیار زارعین دیگر گذارده خواهد شد و بهر حال بهای آنچه در اختیار دیگران گذارده شود ، پس از کسر بدهیهای مالک به بیت المال اعم از حقوق شرعیه و مظالم و نظایر آنها ، به او پرداخت میگردد .

ب - تأسیسات دیگر که مستقیماً به امور کشاورزی مربوط نمی شود ، از قبیل خانه شخصی ، کارگاههای فنی غیر کشاورزی ، دامداری و نظائر اینها .

اینگونه تأسیسات با آن مقدار از زمین که در عرف محل مورد نیاز آنهاست در دست مالک باقی می ماند .

ماده ۴

در مورد اراضی بند د ، اگر مالک شخصا به امر کشاورزی در آنها اشتغال دارد ، تا سه برابر مقداری که در عرف محل برای تأمین زندگی کشاورز و خانواده او لازم است در اختیار او می ماند و اگر شخصاً به کشاورزی در آنها اشتغال ندارد و منبع درآمد دیگر کافی برای تأمین زندگی خود و خانواده اش ندارد ، فقط تا دو برابر مقدار مزبور در اختیار او می ماند و در مورد بقیه در جاهایی که کشاورزانی وجود دارند که فاقد زمین زراعتی هستند و جز از راه گرفتن مازاد زمین این گونه مالکان نمیتوان آنها را صاحب زمین زراعتی کرد ، وظیفه آنها این است که مازاد بر حد مذکور

را باینگونه زارعین واگذار کنند و اگر به میل خود به این وظیفه عمل نمایند به مقتضای ولایت به حکم حاکم از آنها گرفته و در اختیار کشاورزان نیازمند گذارده می شود و دولت بهای نسق این زمینها را پس از کسر بدهیهای مالک به بیت المال به او میپردازد .

تبصره ۱ - در صورتیکه در محل یا نزدیک آن زمینهای بند الف و ب و ج وجود داشته باشد اول آن زمین ها به کشاورزان داده میشود و اگر کافی نبود ، نوبت به بند د میرسد .

تبصره ۲ - زمینهای وابسته به دامداربها برای تهیه علوفه مشمول این ماده نیست .

تبصره ۳ - واحدهای مکانیزه کشاورزی که تقسیم آنها منشاء کاهش بازده میشود ، نباید تقسیم شود و لازمست که بصورت تعاونی به کشاورزان واگذار گردد .

ماده ۵

هیئت واگذاری زمین :

این هیئت تشکیل میشود از نمایندگان زیر :

۱ - دو نفر نماینده وزارت کشاورزی .

۲ - یک نفر نماینده وزارت کشور یا استانداری محل .

۳ - یک نفر نماینده جهاد سازندگی .

۴ - یک نفر نماینده حاکم شرع و ولی امر .

۵ - دو نفر نماینده مردم ده به تأیید نماینده حاکم شرع .

وظایف هیئت هفت نفره :

۱ - حل و فصل قضایای مورد نزاع مربوط به اجرای این قانون (در موارد اعمال ولایت صرفاً نظر نماینده حاکم شرع معتبر است) .

۲ - واگذاری زمین با توجه به مواد این لایحه .

۳ - تشخیص صلاحیت و میزان استفاده از وام و امکانات کشاورزی در طول اجرای این قانون .

ماده ۶

ضوابط و واگذاری زمین :

۱ - در واگذاری زمین ، به روستائیان بدون زمین یا کم زمین و فارغ التحصیلان کشاورزی و افراد علاقمند به کار کشاورزی به ترتیب اولویت داده میشود .

۲ - واگذاری بهره برداری از زمین برای مدت معین (چند سال) با توجه به شرایط خاص منطقه است و در صورت عملکرد مطلوب واگذاری زمین تمدید میشود .

۳ - واگذاری زمین میتواند به صورت شرکت و تعاونی یا فردی باشد و تشخیص آن با هیئت هفت نفری است.

۴ - زمین بدون عذر موجه نباید معطل بماند .

۵ - باید عملکرد روی زمین بگونه ای باشد که موجب اتلاف زمین نشود .

۶ - زمینهای و واگذاری قابل انتقال نمیشود ، مگر با اجازه دولت و رعایت میزان مندرج در ماده ۴ در مورد انتقال گیرنده .

۷ - کشت روی زمینها باید با توجه به نیازهای جامعه باشد .

ماده ۷

مسئول اجرای این قانون :

وزارت کشاورزی موظف است در تهران ستادی برای اجرای این قانون تشکیل دهد که مرکب است از :

۱ - نماینده تام الاختیار حاکم شرع و ولی امر

۲ - نماینده تام الاختیار وزارت کشاورزی

۳ - نماینده تام الاختیار دادگستری

۴ - نماینده تام الاختیار وزارت کشاورزی

۵ - نماینده تام الاختیار جهاد سازندگی

ماده ۸

کلیه قوانین مخالف این قانون لغو میشود .

ماده ۹

این لایحه قانونی جایگزین لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۱۲/۱۱ میباشد .

و اژه نامه

۱ - اراضی بایر - زمینهای است که سابقه احیاء دارد ولی بعلت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه مدت ۵ سال متوالی متروک مانده باشد .

۲ - اراضی دایر - زمینهای است که احیاء شده و مستمراً مورد بهره برداری میباشد . غیر از اراضی فوق الذکر زمینهای که بنحوی از انحاء در رژیم سابق ملی اعلام شده (زمینهای که جهت محیط زیست و شکارگاهها و جلوگیری از بدی آب و هوا در ملکیت دولت درآمده است) .

۳ - اراضی موات - زمینهای غیرآبادی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و بصورت طبیعی باقی مانده است .

۴ - اراضی آیش - زمین دایری است که بصورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند .

۵ - نسق - عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمین اقدام کرده است .

قانون فروش و انتقال پادگان ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها

ماده ۱

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران مکلفند با درخواست ستاد کل نیروهای مسلح، دولت یا شهرداری ها (از طریق وزارت کشور) و در صورت موافقت فرماندهی کل قوا نسبت به فروش (از طریق مزایده یا توافق) و انتقال پادگان ها و سایر اماکن تحت تملک از محدوده شهرها به خارج از حریم آنها با توافق وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری ها و یا سایر دستگاه های اجرایی اقدام نمایند. در ارتباط با اراضی وقفی نیز مطابق قوانین مربوطه عمل می شود.

تبصره - اماکن نیروهای مقاومت بسیج، ناجا، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان های وابسته و تابعه آن و سپاه انصار (به جز پادگان های آموزشی، مراکز تولید سلاح و مهمات و زاغه های مهمات آنها) و مراکز علمی، پژوهشی، درمانی رفاهی و منازل مسکونی نیروهای مسلح و همچنین ستاد کل، ستادهای فرماندهی کل سپاه و ارتش و ستادهای نیروها از موضوع این ماده مستثنی می باشند. در موارد اختلافی نظر ستاد کل نیروهای مسلح حاکم است.

ماده ۲

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروی مسلح مربوطه برای عرصه پادگان ها و سایر اماکن مشمول این قانون که پیش از تصویب این قانون فاقد سند و بدون معارض بوده، اقدام به اخذ سند مالکیت نموده و در صورت صدور سند مالکیت، مطابق این قانون عمل خواهد شد.

ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی ربط موظفند برابر مقررات مربوطه با درخواست وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروهای مسلح اقدام لازم را جهت صدور اسناد مذکور به عمل آورند.

ماده ۳

به وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری ها و سایر دستگاه های اجرایی اجازه داده می شود با هماهنگی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح کشور، عرصه و اعیان پادگان ها و سایر اماکن موضوع این قانون را به قیمت کارشناسی روز خریداری و یا برای جابه جایی توافق نمایند. ارزش زمین به صورت تفکیک نشده سی و پنج درصد (۳۵٪) ارزش کاربری مسکونی تفکیک شده و همجوار املاک موضوع خریداری یا توافق، منظور خواهد شد.

طرح شهرسازی اراضی مذکور به منظور تأمین سرانه کاربری های عمومی شهری موردنیاز منطقه حداقل چهل درصد (۴۰٪) و نیز تأمین منابع مالی موردنیاز برای انتقال مذکور، در اراضی کمتر از ده هکتار باید به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و در اراضی با مساحت بیش از آن به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

ماده ۴

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه موظفند نسبت به تجمیع و تفکیک اراضی مذکور و همچنین صدور اسناد مالکیت جدید برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نموده و حقوق و عوارض قانونی حسب مورد طبق احکام برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه های آتی وصول خواهد شد.

ماده ۵

وزارت جهاد کشاورزی مکلف است در موارد جابه جایی موضوع این قانون، زمین مناسب مورد نیاز جهت احداث پادگان یا اماکن جایگزین و حریم آنها را مطابق معیارها و مقررات نیروهای مسلح واگذار نماید.

ماده ۶

منابع مورد نیاز برای خرید عرصه های موضوع این قانون هر ساله بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه اجرایی مربوطه، از محل اعتبار پیش بینی شده در قوانین بودجه سنواتی و تسهیلات اعتباری و بانکی و یا فروش اوراق مشارکت تأمین می شود. همچنین درآمد حاصل از فروش املاک مذکور و معاوضه حسب مورد به منظور تأمین تمام یا بخشی از بهای خرید به حساب خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی یا

دستگاه اجرایی قرار می گیرد. بازپرداخت اعتبارات دریافتی از منابع بانکی، از محل درآمد مذکور تأمین می شود.

ماده ۷

در مواردی که منابع حاصله کفاف ایجاد پادگان و تأسیسات مشابه را در زمین تعیین شده ننماید، دولت می تواند باقیمانده اعتبار مورد نیاز را با هماهنگی ستاد کل نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در بودجه های سنواتی پیش بینی کند. در این صورت جابه جایی پس از احداث پادگان و تأسیسات آن (متناسب با محل تخلیه شده) صورت می پذیرد.

ماده ۸

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح موظفند درآمد حاصل از اجراء این قانون را به حساب خزانه که ردیف آن در قانون بودجه سالیانه پیش بینی می گردد واریز و به منظور احداث اماکن جایگزین در خارج از محدوده و حریم شهرها هزینه نمایند. این اعتبار صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی می شود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ اول شهریور ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۰۶/۱۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

موادی از قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن با اصلاحات و

۱

الحاقات بعدی

۲

ماده ۴

ماده (۱۴) قانون یاد شده به صورت زیر اصلاح می شود :

^۱ مصوب ۱۳۷۹/۰۲/۱۱

^۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱

ماده ۱۴

وزارت راه و شهرسازی مکلف است هنگام ایجاد راههای جدید و راه آهن، گذرگاههای ضروری و مجاری لازم را در نظر گرفته و موجبات ارتباط دو طرف راه حادثی را به نحو مقتضی فراهم کند. وزارت پست و تلگراف و تلفن در مورد فراهم نمودن امکانات ارتباطی و وزارت نیرو در مورد تأمین روشنایی راهها مکلفند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی و در چهارچوب مقررات موجود اقدام کنند.

۱

ماده ۵

متن زیر و تبصره های آن به عنوان ماده (۱۷) به قانون یاد شده افزوده می شود :

ماده ۱۷

ایجاد هر گونه ساختمان و دیوار کشی و تأسیسات به شعاع صد (۱۰۰) متر از انتهای حریم راهها و حریم راه آهن های کشور و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و شهرسازی احداث نموده یا می نماید و یا مسئولیت نگهداری آنها به عهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می باشد.

وزارت راه و شهرسازی موظف است در مورد متخلفان برابر تبصره (۱) ماده (۶) قانون ایمنی راهها و راه آهن اقدام کند. با تصویب این ماده تبصره ذیل ماده (۱۵) لغو می گردد.

تبصره ۱ - وزارت راه و شهرسازی مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهن های کشور به عمق صد (۱۰۰) متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند و از متقاضیانی که برحسب ضرورت وفق ماده (۱۵) همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را براساس آیین نامه ای که به تأیید هیأت وزیران می رسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آنها به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند.

تبصره ۲ - نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راهها و راه آهن ها تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال می شود.

به وزارت یاد شده اجازه داده می شود به منظور ایجاد هماهنگی براساس موارد موضوع تبصره (۱) همین ماده نسبت به صدور مجوز ایجاد مستحذات به متقاضیان اقدام نماید . بدیهی است متقاضیان باید سایر مجوزهای لازم را از مراجع مربوط اخذ نمایند .

تبصره ۳ - ایجاد تأسیسات عمومی نظیر خطوط آب ، برق ، فاضلاب ، نفت ، گاز ، مخابرات و نظایر آنها با رعایت مسائل فنی و ایمنی مربوط به هر یک ، تابع آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از تصویب این قانون به پیشنهاد وزیر راه و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید .

فصل دوم

آیین نامه و دستورالعمل ها

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران

شهری

۱

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۲ بنا به پیشنهاد شماره ۳۴/۳/۱/۱۷۸۱۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۷ وزارت کشور و به استناد قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب ۱۳۸۸- آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱

تعاریف : اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند :

الف - طرحهای مصوب شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) : طرحهای موضوع بندهای (۲) ، (۳) و (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (با اصلاحات بعدی) - مصوب ۱۳۵۳- .

ب - مالک ملک مجاور : اشخاص حقیقی یا حقوقی که ملک مجاور معبر عمومی متروک در مالکیت آنها باشد و مطابق ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰- دارای سند مالکیت رسمی یا رأی قطعی دادگاه مبنی بر احراز مالکیت وی بر ملک باشد .

ج - معابر عمومی : اراضی کوچه های عمومی ، میدانها ، پیاده روها و خیابانها و به طور کلی گذرهای عمومی واقع در محدوده و حریم شهر که مورد استفاده عموم قرار می گیرد و یا در اجرای ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به تملک شهرداری درآمده است .

د - معبر متروک : وضعیتی که زمین پس از اجرای طرحهای مصوب شهری (جامع و تفصیلی) ، قابلیت استفاده به عنوان معبر عمومی را نداشته باشد .

ماده ۲

متروک شدن معابر عمومی فقط پس از اجرای طرحهای مصوب شهری (جامع و تفصیلی) با تشخیص شهرداری و تأیید وزارت راه و شهرسازی قابل احراز می باشد .

۱ مصوب ۱۳۹۰/۰۴/۱۲

ماده ۳

در صورتی که معبر متروک با رعایت ضوابط شهرسازی قابلیت صدور پروانه ساختمانی به نحو مستقل را نداشته باشد، شهرداری می تواند معبر مذکور را جهت الحاق آن به ملک یا املاک مجاور به ترتیب زیر واگذار نماید:

الف - چنانچه معبر متروک در مجاورت املاک متعدد و با مالکین متعدد واقع شده و برابر ضوابط شهرسازی، کل آن برای هر یک از املاک مجاور قابل استفاده باشد، با انجام تشریفات مزایده بین مالکین املاک مجاور، معبر مذکور به فروش می رسد.

ب - در سایر موارد، معبر متروک به قیمت کارشناسی روز کاربری ملک الحاقی به معبر متروک و با رعایت قوانین و مقررات مربوط، جزئاً یا کلاً قابل واگذاری به مالک یا مالکین ملک یا املاک مجاور می باشد.

تبصره ۱ - بهای کارشناسی روز معبر متروک، از طریق ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری منتخب شهرداری تعیین شده و هزینه های کارشناسی توسط شهرداری پرداخت می گردد.

تبصره ۲ - در صورتی که معبر متروک با رعایت ضوابط شهرسازی قابلیت صدور پروانه ساختمانی به نحو مستقل را داشته باشد، شهرداری می تواند عرصه معبر مذکور را با رعایت قوانین و مقررات مربوط از طریق مزایده عمومی به فروش رساند.

ماده ۴

دعوت از مالک یا مالکین ملک یا املاک مجاور معبر متروک جهت ارائه پیشنهاد واگذاری یا انجام مزایده بین ایشان بنا به تشخیص شهرداری از هر طریقی که مفید ابلاغ به کلیه ذی نفعان باشد به عمل خواهد آمد.

ماده ۵

نحوه برگزاری مزایده و تشریفات آن در مورد رسیدگی به پیشنهادات، تشخیص برنده و سایر موارد، تابع مقررات مندرج در آیین نامه مالی شهرداریها و در مورد شهر تهران مطابق آیین نامه معاملات شهرداری تهران است.

ماده ۶

پس از الحاق هر بخش از معبر متروک به ملک یا املاک مجاور ، کاربری ملک مذکور با رعایت طرحهای مصوب شهری (جامع و تفصیلی) به بخش الحاقی تسری می یابد.

ماده ۷

انتقال هر بخش از معبر متروک به خریدار آن ، از طریق تنظیم قرارداد فروش که به امضای خریدار و شهردار یا نمایندگان قانونی آنها می رسد ، به عمل می آید .

ماده ۸

پس از پرداخت کامل بهای معبر واگذار شده توسط خریدار ، شهرداری موظف است مراتب واگذاری معبر متروک را به همراه مشخصات کامل و یک نسخه نقشه ۱/۲۰۰۰ معبر واگذار شده ، جهت اصلاح سند خریدار و الحاق معبر خریداری شده به ملک مجاور آن ، به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام نماید .

ماده ۹

وزارت کشور مسئول نظارت بر حسن اجرای این آیین نامه می باشد .

موادی از آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک با اصلاحات بعدی

۲

ماده ۱

اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر املاک

دفتر نماینده املاک

دفتر املاک توقیف شده

۱ مصوب ۱۳۱۷

۲ اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۰۸

دفتر ثبت موقوفات
دفتر گواه امضاء
دفتر سپرده ها
دفتر توزیع اظهار نامه
دفتر املاک مجهول المالک
دفتر ثبت شرکتهای
دفتر اسناد رسمی
دفتر ثبت قنوات
دفتر آمار و ثبت اظهار نامه

تبصره - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خوتهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مذکور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد.

ماده ۲

کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهار نامه و دفتر املاک مجهول المالک بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادرسی ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده ۲۷

۱

اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری یا مراجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد .

ماده ۴۱

۲

نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق وشوارع و اراضی و جبال موات و مباحه ، نیزارها، بیشه ها ، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها ونهرهای منشعب از آنها وانهار طبیعی وهر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲

۳

نسبت به آب رودخانه ها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به طبق معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد .

ماده ۴۳

هرگاه ششدانگ قنات یا چشمه متعلق به یک نفر است به منزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص به آن داده می شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود . اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود .

۱ اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۰۸

۲ اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸

۳ اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸

ماده ۴۴

درخواست ثبت پакنه هایی که از فنوات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد .

ماده ۴۵

املاکی را که پس از پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه وقبل از درخواست ثبت و آگهی بوسيله اصلاحات خراب می شود باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت اطلاع حاصل کرد. بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کرده و هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلا آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک و با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی سند مالکیت جدید صادر خواهد شد .

«و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلا به ملک مجاور و فعلا به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن بست یا غیر بن بست تائید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد .»

آیین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت با اصلاحات و الحاقات بعدی

۲

۱ الحاقی ۱۳۷۷/۰۹/۰۷

۲ مصوب ۱۳۷۱/۰۱/۱۹

ماده ۱

قانون اصلاح مواد یک و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۳۷۰/۰۸/۱۴ لازم الاجراء شده است در این آیین نامه اختصاراً قانون نامیده می شود .

۱

ماده ۲

ادارات ثبت مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون تمهیدات اجرای آن را فراهم نموده و از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی یا نزدیک به محل که آگهی های ثبتی در آن منتشر می شود و همچنین الصاق آگهی در اماکن عمومی مراتب را به اطلاع عموم برسانند که در مدت قانونی تقاضای خود را به ضمیمه رونوشت یا تصویر مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند .

تبصره ۱ - به منظور هماهنگی ادارات ثبت مکلفند تاریخی را که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای قبول تقاضانامه تعیین شده است در آگهی فوق قید نمایند .

تبصره ۲ - طبق ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی مطابقت رونوشت یا تصویر اسناد ضمیمه تقاضا با اصل ابرازی وسیله ادارات ثبت بلامانع است .

ماده ۳

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دفاتر (ثبت تقاضانامه ، اوقات ، ثبت آراء و ثبت توافق) و همچنین تقاضانامه و قبض رسید آن را به تعداد کافی تهیه نموده از طریق ادارات کل ثبت استانها در اختیار واحدهای ثبت قرار می دهد .

ماده ۴

قبض رسید تقاضانامه سه نسخه ای است که شمار مسلسل دارد و شماره قبوض و تعداد آنها و نام واحد ثبتی گیرنده در موقع تحویل ، در دفتر مخصوص ثبت می شود .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۳ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

ماده ۵

متقاضی یا قائم مقام قانونی وی تقاضانامه را تکمیل نموده همراه با سایر مدارک و مستندات در فرجه قانونی به اداره ثبت محل تسلیم می نماید (متقاضی موظف است نشانی دقیق خود را جهت ابلاغ اوراق و دعوتنامه و سایر مکاتبات در تقاضانامه قید و در صورت تغییر نیز نشانی جدید خود را کتباً به ثبت محل اطلاع دهد) .

ماده ۶

تقاضانامه های واصله در دفتر اداره ثبت و شماره و تاریخ دفتر ، ذیل تقاضانامه قید ، سپس به ترتیب در نخستین دفتر ثبت تقاضانامه ثبت می شود .

۱

ماده ۷

متصدی دفتر تقاضانامه مکلف است پس از وصول مدارک ، قبض رسید را تکمیل و پس از قید نام و نام خانوادگی و امضاء ، یک نسخه از آن را به متقاضی تحویل داده و نسخه دوم را ضمیمه پرونده نموده و نسخه سوم را در محل مطمئنی نگهداری نماید .

ماده ۸

چنانچه یکی از قبوض رسید تقاضانامه به عللی باطل و از رده خارج گردد باید مراتب ابطال با قید شماره قبض از طریق اداره کل ثبت استان به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش ، تا موضوع در ستون ملاحظات دفتر مخصوص قبوض منعکس شود .

ماده ۹

دفاتر ثبت تقاضانامه و ثبت توافق مجلد ، نخ کشی و پلمپ و صفحات آن شمارش شده و مجمع صفحات در صفحه اول و آخر با تمام حروف قید و توسط دادستان یا نماینده وی امضاء و مهر می شود .

۲

ماده ۱۰

پس از ثبت و تکمیل دفتر ثبت تقاضا نامه یا اتمام مهلت قانونی با توجه به ماده ۹ قانون ذیل آخرین ثبت آن بسته شده و به امضاء متصدی دفتر و رئیس ثبت رسیده یک جلد آن نزد رئیس

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

واحد ثبتی نگهداری شده نسخه دوم به اداره کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می شود .

تبصره ۱ - چنانچه دفتر ثبت تقاضانامه تکافوی ثبت واصله را نکرد از جلدین دفاتر سفید دیگر استفاده می شود ، در دفاتر جدید نیز بایستی تسلسل شماره ردیفهای جلد قبلی مراعات گردد.

تبصره ۲ - آخرین دفتر ثبت تقاضانامه پس از اتمام مهلت مقرر در قانون ، ذیل آخرین ثبت آن بسته شده به امضاء رئیس ثبت و متصدی امر می رسد چنانچه براساس ماده ۹ قانون ظرف ۴۵ روز دیگر تقاضای مربوط به خانواده شهدا رسید ، در جلدین دفاتر ثبت ، پس از اتمام مهلت مزبور به شرح فوق دفتر را بسته و امضاء نموده نسخه مرکزی را به اداره کل امور املاک ارسال دارند .

۲

ماده ۱۱

تقاضاهای واصله به ترتیب شماره و تاریخ ثبت برای اولین دعوت در دفتر اوقات نیز ثبت می شود، وقت رسیدگی به این تقاضاها بعد از رسیدگی به تقاضای موضوع ماده ۷ قانون تعیین می شود.

تبصره ۱ - اولویت های مقرر در ماده ۴۸ آیین نامه سابق که مورد اقدام قرار گرفته اند ولی منجر به صدور رأی نشده اند خارج از نوبت رسیدگی می شوند .

تبصره ۲ - در صورتی که اعیان قبل از ۴۱/۰۱/۱۳۷۰ احداث شده باشد و متقاضی مورد تقاضا را انتقال دهد ، منتقل الیه قائم مقام متقاضی تلقی و طبق تصمیم متخذه عملیات به نام وی ادامه می یابد .

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

رئیس ثبت محل در خصوص تقاضانامه هایی که در مورد آنها اعلام توافق شده و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین رسیده باشد، موضوع را به کارشناس یا کارشناسان ارجاع می نماید. چنانچه تصرف بلامنازع متصرف و مالکیت انتقال دهنده وسیله کارشناس یا کارشناسان احراز گردد رئیس ثبت، پس از بررسی صحت موضوع و احراز هویت آنان مراتب توافق را با قید میزان و نوع تصرف در دفتر ثبت توافق، ثبت و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین مشاعی یا قائم مقام قانونی آنها می رساند. رئیس ثبت ضمن امضای دفتر توافق دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر خواهد کرد. اقدامات فوق به صورت خارج از نوبت و فوری انجام می گیرد.

تبصره ۱- چنانچه طبق تشخیص رئیس^۲ ثبت امکان ثبت توافق مقدور نباشد پرونده را نزد دبیر هیأت اعاده تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد.

تبصره ۲- در صورتی که پس از ثبت و امضاء دفتر توافق هر یک از طرفین یا قائم مقام آنان منکر انجام توافق ثبت شده، شوند یا اختلافی بین آنان ایجاد گردد این امر مانع انجام اقدامات بعدی ثبت نخواهد بود. معترض می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید.

کارشناسان موظفند حسب مورد پس از ارجاع پرونده از طرف رئیس ثبت یا هیأت حل اختلاف ظرف بیست روز محل را معاینه نموده و تصرفات فعلی متقاضی را با مدارک خریداری از نظر تناسب میزان مالکیت با تصرفات تعیین و وضعیت ثبتی ملک را با توجه به سوابق پرونده ثبتی مشخص و ضمن ترسیم نقشه، محل مورد تصرف را روی آن منعکس نمایند و حدود و ثغور، مساحت عرصه و قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی، بخش و نحوه تصرفات و ارزش عرصه و اعیان، مراتب را در دو نسخه صورتجلسه نموده و به امضاء متقاضی

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

یا متقاضیان و حاضرین رسانده و صورتمجلس و نقشه ترسیمی را حسب مورد به رئیس ثبت و یا دبیر هیأت تسلیم نمایند .

تبصره ۱ - هرگاه تقاضا بابت قطعه ای مفروز از ملک مشاع باشد پذیرش آن مشروط به احراز مشخص بودن محدوده متصرفی مفروزی بر مبنای ضوابط متعارف محل خواهد بود .

تبصره ۲ - در صورتیکه تعداد متصرفین در یک پلاک بیش از بیست نفر باشند و مالک یا مالکین با ارائه اسناد و مدارک و نقشه ملک توافقی خود را اعلام نمایند . رئیس ثبت محل پس از احراز هویت و مالکیت مالکین و هویت متقاضیان اجازه ثبت توافقی را در دفتر مخصوص توافقی میدهد . در این مورد رعایت ماده ۳۰ آیین نامه الزامی نیست .

۳

ماده ۱۴

چنانچه هر یک از ادارات ثبت به طور موقت فاقد رئیس باشد وظایف مقرر در قانون مذکور و آیین نامه آن به عهده کفیل آن اداره می باشد .

تبصره - در صورتیکه پس از ثبت و امضاء دفتر توافقی ، هر یک از طرفین یا مقام آنان منکر انجام توافقی ثبت شده گردد ، این امر مانع انجام اقدامات بعدی ثبتی نخواهد بود معترض می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید .

ماده ۱۵

به منظور تشکیل هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ قانون مراتب به ریاست قوه قضائیه اعلام می شود که عضو قضائی را تعیین و معرفی نمایند و خبره ثبتی از بین کارکنان مجرب و بصیر که به وسیله ثبت استان معرفی شده اند توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می شود .

۱ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

۲ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ منسوخه ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

تبصره ۱ - در صورتی که تعیین خبره ثبت از بین کارکنان ثبت محل مقدور نباشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند خبره مذکور را از بین سایر کارکنان شاغل ثبت و یا بازنشسته ثبت انتخاب نماید .

تبصره ۲ - در صورت لزوم به تشکیل هیأت یا هیأت‌های دیگر ، سازمان ثبت اسناد و املاک می تواند نسبت به انتخاب خبره و قائم مقام رئیس ثبت رسماً اقدام نماید .

۲

ماده ۱۶

چنانچه در تشکیلات سازمانی پست دبیر هیأت منظور نشده باشد به منظور انجام کارهای مقدماتی و تنظیم دفاتر و سایر امور مربوط به اجرای قانون ، واحد ثبتی یک نفر از کارکنان مطلع و بصیر را به عنوان دبیر هیأت به اداره کل ثبت استان پیشنهاد می نماید تا پس از انتصاب علاوه بر وظایف محوله امور مربوط به دبیرخانه هیأت را نیز عهده دار گردد و برای انجام سایر امور اجرائی قانون حسب مورد از وجود سایر کارکنان شاغل در اداره استفاده می گردد . کارکنان موظف به همکاری می باشند .

تبصره - در صورت تعدد هیأت‌های حل^۳ اختلاف برای هر هیأت دبیر جداگانه تعیین خواهد شد .

۴

ماده ۱۷

جلسات هیأت در اداره ثبت محل و یا محلی که سازمان ثبت تعیین می کند تشکیل می گردد . جلسات هیأت و تصمیمات آن با حضور حداقل دو نفر از اعضاء و با دو رأی موافق معتبر و لازم الاجراء است . شروع به کار هیأت منوط به انتصاب تمام اعضاء خواهد بود و چنانچه هر یک از اعضاء به دلائلی از عضویت در هیأت خارج شوند تا تعیین عضو جدید تشکیل جلسات متوقف می گردد .

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

ماده ۱۸

رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در موقع ضروری و بر حسب اقتضاء می توانند علاوه بر موارد مقیده در ماده ده قانون دستور رسیدگی به پرونده ای را بصورت فوق العاده و خارج از نوبت بدهند. هیأتها مکلفند به این پرونده ها در جلسات فوق العاده بصورت خارج از نوبت رسیدگی نمایند.

ماده ۱۹

مفاد آراء تصمیمات هیأت به ترتیب تاریخ صدور عیناً در دفتر آراء ثبت و شماره آن روی رأی صادره قید می شود و چنانچه رأی صادره به اتفاق آراء نباشد دبیر هیأت موظف است نظر اقلیت را نیز بطور مشروح در دفتر آراء ذیل رأی اکثریت ثبت نماید.

تبصره - مفاد قرارهای موضوع ماده ۲۱ آیین نامه نیز عیناً در دفتر ثبت قرارها ثبت خواهد شد.

۲

ماده ۲۰

در صورتی که معلوم شود در آرای هیأت‌های سابق و یا فعلی مطلبی سهواً از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده و یا در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد، چنانچه رأی اجراء نشده باشد هیأت پس از بررسی، رأی اصلاحی صادر می نماید در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را نیز در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آنرا در دفتر ثبت آراء در ستون ملاحظات رأی قبلی قید نماید و به امضای هیأت برساند و به واحد ثبتی ابلاغ کند و در صورتی که رأی به مرحله اجرا درآمده باشد مراتب اشتباه توسط ثبت محل جهت طرح در هیأت نظارت به ثبت استان گزارش می گردد هیأت نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیأت حل اختلاف اتخاذ تصمیم می نماید.

تبصره ۱ - هرگاه در ثبت توافق اشتباهی^۱ رخ دهد چنانچه منجر به ثبت در دفتر املاک نشده باشد رئیس ثبت باید با حضور طرفین نسبت به رفع اشتباه اقدام نماید و در صورت عدم حضور طرفین موضوع را به هیأت حل اختلاف گزارش نماید.

^۱ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

در صورت ثبت ملک در دفتر املاک ، رئیس ثبت باید مراتب را با اظهار نظر صریح و مستدل جهت طرح در هیأت نظارت به اداره کل ثبت استان گزارش کند .

رفع اشتباه حسب مورد طبق تصمیم هیأت اختلاف و یا هیأت نظارت به عمل خواهد آمد .

تبصره ۲ - منظور از اجرای آرای هیأت‌های حل اختلاف حسب مورد عبارت است از :

۱ . قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی .

۲ . انجام عملیات تحدید حدود بنام متصرف .

۳ . صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک بنام متصرف .

۴ . تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای اراضی دولت و شهرداریها .

تبصره ۳ - مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت‌های نظارت شورایی ثبت می باشد .

۳

ماده ۲۱

در صورتی که هیأت اختلاف حضور متقاضی یا مالکین مشاعی و یا صاحبان عرصه یا قائم مقام آنها و یا سایر اشخاص را جهت اخذ توضیح ضروری بداند با دعوتنامه کتبی و تعیین وقت رسیدگی از آنها دعوت بعمل می آورد ، عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود .

تبصره ۱ - ابلاغ دعوتنامه ها ، اخطاریه ها ، آراء و تصمیمات هیأتها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است .

۱ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

چنانچه متقاضی یا متقاضیان در وقت مقرر در جلسه هیأت حضور نیابند یکبار دیگر از آنان دعوت بعمل می آید و در صورت عدم حضور ، هیأت قرار بایگانی شدن پرونده را تا مراجعه مجدد آنان صادر می نماید .

تبصره ۲ - به جریان افتادن مجدد پرونده منوط به پرداخت مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضی است .

تبصره ۳ - موارد مذکور در قسمت اخیر ماده فوق و تبصره یک آن باید در دعوتنامه اشخاص مزبور قید شود .

دعوت مجدد از متقاضیان می تواند از طریق پست نیز بعمل آید ادامه رسیدگی و اتخاذ تصمیم این قبیل پرونده ها در هیأت حداقل ۳۰ روز پس از تاریخ تحویل دعوتنامه به پست انجام می شود .

۳

ماده ۲۲

در صورتی که هیأت ضمن رسیدگی جلب نظریه کارشناس را ضروری بداند پس از ارجاع امر با کارشناس و وصول نظریه آنان اتخاذ تصمیم می نماید .

هرگاه هیأت حل اختلاف اخذ توضیح از کارشناس یا هیأت کارشناسان را ضروری تشخیص دهد از آنان جهت حضور در جلسه دعوت به عمل می آورد .

ماده ۲۳

در صورتی که نسبت به ملک مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض به اصل یا حدود) واصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهائی در مرجع صالحه است .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

چنانچه موضوع اعتراض منطبق با ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضین ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته مصوب ۲۵/۰۵/۱۳۷۳ باشد مطابق قانون مزبور و آیین نامه اصلاحی قانون ثبت مصوب ۰۸/۱۱/۱۳۸۰ عمل خواهد شد .

تبصره - اعتراض در مورد املاکی که در اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی و یا ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات به زارعین واگذار شده مانع صدور سند مالکیت بنام زارع انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی وی نخواهد بود .

در صورتی که حکم نهائی به نفع معترض صادر شود طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت عمل خواهد شد.

۲

ماده ۲۴

در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان متعلق به آنان در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیأت پس از رسیدگی در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می نماید .

کارشناس منتخب موظف است طبق موارد مندرج در ماده ۱۳ این آیین نامه اقدام نماید .

تبصره - در صورتیکه متقاضیان در یک ملک بیش از یک نفر بوده و نام همگی در قبض رسید تقاضانامه و دفتر ثبت تقاضانامه ثبت شده و یا قبض جداگانه دریافت نموده باشند و فاقد خانه مسکونی دیگر باشند قیمت زمین تا دویست و پنجاه متر مربع برای هر متقاضی به قیمت منطقه ای محاسبه و مابقی به قیمت روز تقویم میشود .

ماده ۲۵

هرگاه هیأت حل اختلاف تشخیص دهد که اعیان مورد تقاضا کلاً یا جزاً در اراضی موقوفه احداث شده است از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل دعوت می نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت یا نظر خود را حداکثر ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ ارسال دارد . در صورتیکه ملک

^۱ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۳ منسوخه ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

متولی نداشته باشد تنها با جلب موافقت اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم اتخاذ تصمیم خواهد نمود .

تبصره ۱ - در صورتی که نیاز به جلب نظر کارشناس باشد با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف کارشناس مرضی الطرفین انتخاب می شود که با رعایت ماده ۱۳ آیین نامه و مفاد وقفنامه و در نظر گرفتن مصلح موقوف علیهم و اینکه اعیان احداث به قصد واقف نزدیک است مساحت عرصه و ارزش اعیان و اجرت زمین را معین نماید .

تبصره ۲ - در صورتی که مورد تصرف قسمتی در اراضی موقوفه و قسمت دیگر در اراضی مربوط به دولت یا شهرداری باشد هیأت پس از رعایت مفاد تبصره یک نسبت به وقف و مواد ۲۶ و ۲۷ آیین نامه نسبت به بقیه تعیین تکلیف خواهد نمود .

تبصره ۳ - چنانچه اعیان مورد تقاضا قسمتی در اراضی موقوفه یا دولت و شهرداری و قسمتی در اراضی اشخاص ایجاد شده باشد نسبت به اراضی موقوفه یا دولت یا شهرداری حسب مورد براساس تبصره های یک و دو فوق الذکر و مابقی طبق ماده ۱۲ این آیین نامه و تبصره یک آن اقدام می شود .

۲

ماده ۲۶

در مناطقی که مطابق سوابق ثبتی ، مالک عرصه و اعیان جدا از هم باشند پس از اعلام توافق متقاضی و مالک عرصه و اعیان هیئت حل اختلاف ضمن احراز واقع مراتب را به رئیس ثبت ارجاع می دهد .

در غیر اینصورت با جلب نظر کارشناس طبق ماده ۱۳ این آیین نامه و احراز موضوع ، حسب مورد رسیدگی و دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر می نماید .

تبصره ۱ - اگر براساس عرف محل ، حقوقی برای صاحب اعیان در نظر گرفته شده باشد با استفاده از عرف محل هیأت رسیدگی و حسب مورد تصمیم لازم اتخاذ می نماید .

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

دبیر هیأت حل اختلاف پس از وصول نظریه کارشناس یا هیأت کارشناسی ضمن تعیین وقت رسیدگی برای پرونده با رعایت سایر مواد آیین نامه چگونگی وضعیت ثبتی پرونده را گزارش می نماید .

چنانچه مورد تقاضا از اراضی دولتی یا شهرداری باشد دبیر هیأت پس از وصول نظریه کارشناس مراتب را با ذکر اینکه متقاضی مدعی است که فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان می باشد حداقل ۲۰ روز قبل از جلسه رسیدگی به مراجع مربوطه ابلاغ می نماید تا نسبت به معرفی نماینده خود جهت شرکت در جلسه و یا ابراز نظریه اقدام نمایند و تأکید کند که عدم حضور نماینده یا نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیأت و صدور رأی و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود .

تبصره ۱ - دبیر هیأت حل اختلاف مکلفاً است وضعیت ثبتی ملک را قبل از فرا رسیدن نوبت پرونده استعلام نماید ، واحد ثبتی مربوطه ، مکلف است پاسخ استعلام را ظرف ۱۵ روز تهیه و تحویل دبیر هیأت داده و رسید دریافت دارد و هر گونه تغییر در وضعیت ثبتی که مؤثر در رأی هیأت باشد را پیرو پاسخ استعلام مذکور به هیأت حل اختلاف اعلام نماید .

تبصره ۲ - در صورت مراجعه متقاضی و اعلام عدم انجام کار توسط کارشناس منتخب در مهلت تعیین شده در اخطار ، دبیر هیأت مراتب را جهت انتخاب کارشناس دیگر به ثبت محل گزارش میکند رئیس ثبت پس از بررسی و احراز واقع نسبت به انتخاب کارشناس جدید اقدام خواهد کرد . همچنین اگر هیأت کارشناسان از مراجعه به محل وقوع ملک خودداری کرده باشند ، مراتب به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منعکس میشود تا نسبت به انتخاب هیئت کارشناسی جدید اقدام شود .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۳ منسوخه ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

در آگهی های موضوع بند ۶ ماده یک قانون باید نام ، نام خانوادگی متقاضی ، شماره ملک ، محل وقوع آن ، نوع ملک ، مساحت و خلاصه رأی قید شود .

چنانچه اشتباهی در آگهی ها رخ دهد تطبیق آن با موارد فوق و در صورت لزوم صدور دستور تجدید آگهی با مسئول واحد ثبتی است مادام که نظر مسئول ثبت به مرحله اجراء درنیامده ذینفع می تواند به نظر مذکور اعتراض کند مرجع رسیدگی به اعتراض مسؤول اداره کل ثبت استان مربوطه خواهد بود .

تبصره - در صورت اشتباه در آگهی های موضوع بند ۶ ماده یک قانون (ماده ۱۴۷ اصلاحی) آگهی تجدیدی فقط یک نوبت منتشر و مهلت اعتراض به آن نیز سی روز از تاریخ انتشار خواهد بود .

نظر به اهمیت کارشناسان و خبرگان ثبتی و ویژگی وظایف محول به آنان و به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی در واحدهای ثبتی و هیأت های حل اختلاف در سراسر کشور رئیس واحد ثبتی اسامی کارشناسان و خبرگان ثبتی را از بین افراد صالح برای امور مربوط به کارشناسی به اداره کل استان مربوط اعلام می نماید معرفی شدگان باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت اخلاقی و تدوین واجد یکی از شرایط ذیل باشند :

۱ - لیسانس یا معادل آن یا بالاتر - با داشتن یکسال سابقه کار در امور تخصصی ثبت یا خدمات قضائی و یا وکالت .

۲ - دیپلم کامل متوسطه یا معادل آن یا بالاتر با داشتن دو سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت .

۳ - کمتر از دیپلم با داشتن پنج سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

^۲ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

اداره کل ثبت استان در صورت احراز صلاحیت های مذکور مراتب تأیید صلاحیت اخلاقی و خبری افراد واجد صلاحیت را به واحد ثبتی ابلاغ می نماید .

تبصره ۱ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متقاضیان کارشناسی واجد شرایط در ادارات ستادی را به اداره کل استان به منظور معرفی به واحدهای ثبتی اعلام می دارد .

تبصره ۲ - اعضاء و دبیر هیأتها حق انجام امور کارشناسی در همان هیأت را ندارند .

۲

ماده ۳۰

هرگاه تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک بیش از پنجاه نفر باشند و انجام کار کارشناسی از نظر نقشه برداری و غیره در توان ثبت محل نباشد مسؤول واحد ثبتی با گزارش توجیهی کامل موضوع ضمن اعلام وضعیت ثبتی مراتب را جهت تعیین هیأت کارشناسی به ثبت استان گزارش خواهد نمود و ثبت استان موضوع را برای اخذ مجوز به سازمان ثبت منعکس می نماید .

۳

ماده ۳۱

سازمان ثبت براساس گزارش واصله از ثبت استان نسبت به تعیین هیأت کارشناسی از بین افراد واجد شرایط کارشناسی یا نقشه برداران کاداستر اقدام خواهد نمود .

تبصره سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند این اختیار را به مدیران استانها تفویض نماید .

تبصره ۲ - در صورتیکه متقاضیان مضمون قانون هزینه کارشناسی را پرداخت نموده باشند و هیأت کارشناسی موضوع ماده ۳۰ آیین نامه نیز گزارش خود را همراه با نقشه ارائه دهد دبیر هیأت مکلف است کلیه پرونده های موضوع گزارش را که آماده طرح است یکجا به هیأت تقدیم کند .

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

هیأت حتی المقدور باید نسبت به این گونه پرونده ها در وقت فوق العاده و خارج از نوبت و به طور یکجا اتخاذ تصمیم نماید . عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند نخواهد بود .

۱

ماده ۳۲

هیأت کارشناسی مکلف است محدوده کلی هر پلاک و یا بلوک و قطعات مفروزی داخل آنها را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت نموده با رعایت ماده ۱۳ این آیین نامه مراتب را صورتمجلس نماید ، یک نسخه از نقشه و صورتمجلس را به ثبت محل و نسخه دیگر آن را به ثبت استان تحویل دهد .

مسئول اداره ثبت یا هیأت حل اختلاف حسب مورد نسبت به گزارش هیأت کارشناسی براساس تبصره دو ماده ۳۱ رسیدگی و مبادرت به ثبت توافق یا صدور رأی می نمایند .

پس از صدور رأی دبیر هیأت مراتب صدور رأی را در دفاتر مربوطه مقابل تقاضای واصله منعکس می نماید .

پس از اتمام عملیات ثبتی اداره ثبت مربوط مکلف است نسخه ای از نقشه را که شماره اسناد مالکیت و نام مالک و نوع ملک در آن قید شده جهت اطلاع به ثبت استان ارسال دارد .

تبصره - در صورتیکه تشخیص حدود^۱ واقعی ملک با اشکال مواجه شود بطوریکه نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد ، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده ای که از چهار طرف بوسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و امثالهم یا هر گونه عوارض طبیعی مشخص از سایر قسمتهای ملک جدا باشد نقشه برداری نموده و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیر قابل تغییر محل مشخص و مراتب را مستنداً صورتمجلس نمایند در این صورت تهیه نقشه کلی ملک ضرورت ندارد .

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

تبصره ۲ - چنانچه کارشناس هیأت یا کارشناسان از تسلیم گزارش کارشناسی در مهلت مقرر خودداری نمایند دبیر هیأت مراتب را با توجیه موضوع به مرجع تعیین کننده هیأت کارشناسی منعکس می نماید تا نسبت به انتخاب کارشناس یا هیأت کارشناسی جدید اقدام شود .

۲

ماده ۳۳

در صورتی که متقاضی با سند خریداری مشاعی مدعی تصرف مفروزی باشد و مالک مشاعی (فروشنده) موافقت خود را اعلام کند بشرح زیر اقدام می شود :

۱ . چنانچه سند خریداری عادی باشد و سایر مالکین مشاعی هم محدوده تصرفی مفروز در تقاضانامه را تصدیق کنند رئیس ثبت پس از ارجاع امر به کارشناس و وصول گزارش کارشناسی و احراز معامله و تصرف بلامنازع متقاضی ، مشروط به اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد مطابق ماده ۱۲ این آیین نامه اقدام می نماید .

۲ . چنانچه سند خریداری رسمی باشد نیاز به احراز وقوع معامله نیست .

۳ . هرگاه مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر باشد و یا مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی متقاضی موافقت نداشته باشند رئیس ثبت پرونده را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت حل اختلاف ارجاع می دهد .

۳

ماده ۳۴

در صورتی که متقاضی موفق به معرفی و هدایت مالک یا مالکین نشود یا نسبت به اقدامات فوق اعتراضی برسد موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع می شود . پس از ارجاع امر به کارشناس یا هیأت کارشناسی در صورتی که نظریه کارشناسی حکایت از تصرفات بلامنازع و بلامعارض متقاضی داشته باشد و معتمدین محل و شهود مراتب را گواهی نموده باشند هیأت تصمیم لازم را حسب مورد در خصوص قبول تقاضا یا ادامه عملیات ثبتی یا صدور سند مالکیت اتخاذ می نماید .

۱ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

این تصمیم به انضمام نسخه ای از گزارش و نقشه کارشناسی به واحد ثبتی ابلاغ میشود تا مراتب را براساس بند ۶ ماده یک قانون در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهی های ثبتی آگهی نماید چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی واصل شود اداره ثبت باید به معترض اعلام نماید که ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی نموده و گواهی تقدیم دادخواست را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید . در این صورت اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود .

چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود .

هرگاه معترض نشانی خود را قید نکرده یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نکند و ذینفع گواهی عدم تقدیم دادخواست را از مرجع صالح اخذ و تقدیم دارد اداره ثبت پس از پایان مدت وخواهی براساس رأی هیأت حل اختلاف عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد .

تبصره ۱ - به اعتراضات واصله نسبت به آرای قبلی هیأت های حل اختلاف طبق این ماده عمل خواهد شد .

تبصره ۲ - دبیر هیأت موظف است پس از صدور رأی و ارسال آن به واحد ثبتی سوابق امر را در دبیرخانه هیأت ضبط نماید .

تبصره ۳ - اعتراض خارج از موعد مانع ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت نخواهد بود .

تبصره ۴ - آرای صادره هیأت های حل اختلاف لازم الاجراء بوده و واحدهای ثبتی ملزم به اجرای آنها می باشند.

۱ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

ماده ۳۵

در مواردی که از طرف هیئت حل اختلاف رأی به انتقال ملک دولت یا شهرداری که مورد تصرف اشخاص قرار گرفته است صادر می گردد رأی مزبور توسط ثبت محل به مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ابلاغ می شود که حداکثر ظرف بیست روز پس از ابلاغ رأی نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه ای که از طرف واحد ثبتی تعیین می شود اعزام دارد ضمناً رونوشت آن به دفترخانه مذکور ارسال می گردد که در مهلت مرقوم مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید . چنانچه در مهلت تعیین شده نماینده مرجع دولتی یا شهرداری مراجعه نکرد سردفتر یا کفیل دفترخانه مکلف است مراتب را به ثبت محل اعلام نماید در اینصورت ثبت اسناد و املاک محل نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه اعزام می نماید اعلام سردفتر مبنی بر عدم حضور نماینده مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ملاک اقدام می باشد .

تبصره - تنظیم اینگونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی نیاز به کسب مجوز از مراجع دیگر ندارد .

تبصره ۲ - هیئت های حل اختلاف مکلفند بهای ملک را حسب مورد طبق تبصره ۳ ماده ۲ قانون (ماده ۱۴۸ اصلاحی) تعیین و در متن رأی قید نمایند ، بهای تعیین شده بعنوان ثمن معامله در سند انتقال قید خواهد شد .

تبصره ۳ - در صورتیکه مرجع ذیربط اعم از دولت یا شهرداری پس از صدور و ابلاغ رأی هیأت حل اختلاف در مدت مقرر وصول وجه را اعلام و نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند مراتب جهت تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس می شود و آلا متقاضی مکلف است بهای ملک را براساس قیمت تعیین شده در رأی هیأت حل اختلاف را در موعد مقرر قانونی به حساب سپرده ثبت تودیع و قبض رسید را به دفترخانه تنظیم کننده سند انتقال تحویل تا شماره آن در متن سند انتقال قید و مراتب به مرجع صاحب ملک اعلام شود . بهر حال در صورتی که احراز گردد بهای زمین پرداخت شده است نماینده ثبت نسبت به امضای ثبت سند اقدام می کند .

۱ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

تبصره ۴ - چنانچه ثمن معامله از طرف متقاضی طبق رأی هیأت در موعد مقرر قانونی پرداخت شود و به هر دلیل صدور سند مالکیت به تأخیر افتد و در این خلال بهای ملک مورد رأی تغییر یابد موجب تعهد جدید متقاضی یا بازپرداخت وجه از طرف دولت نخواهد بود.

۲

ماده ۳۶

پنجاه در هزار حقوق دولتی و بهای دفترچه مالکیت و بقایای ثبتی موضوع تبصره ماده ۶ قانون در موقع ثبت سند در دفتر املاک محاسبه و به حساب درآمدهای ثبتی (خزانه دولت) واریز می شود.

تبصره - هرگاه پس از صدور سند یا اسناد مالکیت متقاضیان در یک ملک قسمت یا قسمتهائی از آن باقی بماند و دارنده سند مالکیت (صاحب ملک) به منظور تعیین حدود باقیمانده، اسناد مالکیت خود را جهت اصلاح حدود ارائه دهد چنانچه مالک باقیمانده، متقاضی اجرای مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی نباشد ثبت محل مکلف است محدوده باقیمانده را کنترل و مساحی نموده پس از ضبط سند مالکیت اولیه در پرونده، سند مالکیت جدید را با حدود واقعی باقیمانده برابر مقررات مربوطه صادر و تسلیم دارد.

۴

ماده ۳۷

از تاریخ تصویب این آیین نامه اصلاحی جهت هزینه هائی که در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ مواد الحاقی به قانون ثبت مصوب سال ۱۳۷۰ پرداخت آن برعهده متقاضی قرار داده شده است بابت هر پرونده بشرح زیر تعیین می گردد:

الف: مبنای وصول هزینه های این ماده بابت هر پرونده دو درصد (۲٪) ارزش منطقه ای ملک می باشد که در هر صورت از مبلغ یکصد و پنجاه هزار ریال کمتر نخواهد بود.

ب: از متقاضیان مقرر در ماده ۱۰ قانون و متقاضیان که برابر گواهی صادره زیر پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی می باشند به میزان هزینه های مندرج در ماده ۳۹

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۴ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

آیین نامه اخذ می گردد هزینه های مزبور باید توسط متقاضی به حساب مخصوصی که به همین منظور افتتاح شده یا می شود واریز و قبض آن به واحد ثبتی مربوط تسلیم گردد ، مبالغ مذکور در این ماده قابل استرداد نیست .

تبصره ۱ - مفاد این ماده اصلاحی مشمول اشخاصی که هزینه های مربوطه را بر مبنای ضوابط آیین نامه قبلی پرداخت نموده اند ، نمی گردد .

تبصره ۲ - علاوه بر مبلغ مذکور در این ماده وجوهی که بابت دستمزد کارشناس یا هیأت های کارشناسی باید پرداخت شود و هزینه آگهی های لازم (به استثناء هزینه آگهی های نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت) همچنین سایر وجوهی که بر طبق ماده ۶ قانون اصلاحی مواد قانون ثبت باید دریافت و به حساب درآمد عمومی دولت منظور گردد ، برحسب مورد از متقاضیان دریافت خواهد شد .

۳

ماده ۳۸

مبلغ دریافتی موضوع ماده ۳۷ در مراکز استان به حسابی که با درخواست مشترک مدیرکل ثبت استان و ذیحساب مربوط به نمایندگی از خزانه داری کل و در شهرستانها به موجب درخواست رئیس یا مسؤول اداره ثبت و عامل ذیحساب در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح شده یا می شود ، واریز می گردد .

حق برداشت از حساب مذکور بر طبق ضوابط آیین نامه در مراکز استان با مدیر کل ثبت یا نماینده معرفی شده از طرف وی به اتفاق ذیحساب ثبت استان و در شهرستانها با رئیس یا مسؤول ثبت محل به اتفاق عامل ذیحساب و در هر مورد با امضای متفق آنها خواهد بود و در مورد مناطق ثبتی واقع در تهران و حومه نیز به همین ترتیب عمل می شود .

۴

ماده ۳۹

از محل وجوه دریافتی موضوع ماده ۳۷ آیین نامه پرداخت های زیر تعیین و انجام میشود :

۱ اصلاحی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

۲ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

۳ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

۴ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

الف - حق حضور و حق الزحمه هر يك از اعضاء هيأتهاي حل اختلاف براي هر پرونده دوازده هزار ريال .

ب - حق حضور و حق الزحمه هر يك از اعضاء هيأت حل اختلاف براي هر پرونده موضوع قسمت اخير ماده ۲۱ آيين نامه يك هزار ريال .

ج - حق الزحمه دبیر هيأت حل اختلاف براي هر پرونده مبلغ شش هزار ريال و براي هر پرونده موضوع قسمت اخير ماده ۲۱ آيين نامه مبلغ پانصد ريال .

د - حق الزحمه ساير کارکنان و مستخدميني که تا صدور سند مالکيت متقاضيان مشمول اين قانون وظيفي را عهده دار هستند مبلغ سي هزار ريال که مطابق دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۳۹ تقسيم و پرداخت ميگردد .

هـ - حق الزحمه کارکنان اداره کل امور املاک و ساير ادارات ستادي که در ارتباط با اجراي قانون و آيين نامه آن وظيفي را عهده دار هستند مطابق دستورالعمل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پرداخت مي شود .

تبصره - دستورالعمل نحوه توزيع مبلغ مقرر در بند ج ماده فوق ، توسط رئيس سازمان تهيه و به واحدهاي ثبتي ابلاغ خواهد شد.

۲

ماده ۴۰

هزينه کارشناسي يا هيأتهاي کارشناسي و خبرگان ثبتي به عهده متقاضيان است که بايد قبل از انجام کارشناسي و پس از محاسبه آن بر مبنای زیر به حساب سپرده ادارات ثبت و اريز و قبض آن تحويل ثبت مربوطه شود تا ضميمه پرونده گردد :

الف - دستمزد کارشناسي ساختمانها و تاسيسات مربوطه مطابق ارزش معاملاتي نسبت به عرصه و اعيان به شرح زیر :

۱ الحاقی ۱۳/۰۸/۱۳۷۲

۲ اصلاحی ۲۲/۰۸/۱۳۸۱

۱. تا پنج میلیون ریال ارزش معاملاتی مقطوع شصت هزار ریال .
 ۲. نسبت به مازاد بر پنج میلیون ریال - براساس ارزش معاملاتی ۲ در هزار .
- ب - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی (اعم از شهری و غیرشهری) :
۱. تا یک هکتار بطور مقطوع ۷۵۰۰۰ ریال .
 ۲. از یک هکتار و یک متر تا پنج هکتار کلاً بطور مقطوع ۸۵۰۰۰ ریال .
 ۳. از پنج هکتار و یک متر تا ده هکتار کلاً بطور مقطوع ۹۵۰۰۰ ریال .
 ۴. از ده هکتار به بالا به ازاء هر هکتار مازاد ده هزار ریال اضافه دریافت می شود :

ج - دستمزد کارشناسی باغات (اعم از شهری و غیرشهری) به میزان بیست درصد به مبالغ بند ب ردیفهای ذیل آن اضافه می شود:

تبصره ۱ - در مواردیکه محدوده متصرفی^۱ مشتمل بر هر دو نوع عملیات عمرانی باشد بر حسب میزان هر یک دستمزد کارشناسی محاسبه می گردد .

تبصره ۲ - هیئت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی ، دستور پرداخت دستمزد را بر مبنای ضوابط فوق خواهد داد و رئیس ثبت « یا مسئول واحد ثبتی » با وصول دستور هیئت ، اقدام اجرایی لازم برای پرداخت دستمزد را انجام می دهد.

چنانچه میزان دستمزد تودיעی کمتر از دستمزد محاسبه شده باشد متقاضی باید بقیه را پرداخت نماید و چنانچه اضافه تودیع شده باشد میزان ، اضافی به وی مسترد می گردد . در موارد ثبت توافقی کارشناسان به دستور رئیس ثبت محل پرداخت خواهد شد .

^۱ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

^۲ الحاقی ۱۳۷۲/۰۸/۱۳

تبصره ۳ - دستمزد مذکور بالسویه به کارشناسان پرداخت می شود .

تبصره ۴ - پانزده درصد از دستمزد کارشناسی موضوع بندهای الف و ب در اختیار رئیس ثبت مربوط قرار می گیرد تا به تشخیص وی به سایر کارکنانی که در همان واحد در امر تسهیل عملیات کارشناسی و اقدامات مربوط به آن مؤثرند و به امر کارشناسی اشتغال ندارند پرداخت نماید .

۳

ماده ۴۱

در مرکز هر استان بمنظور اجرای این آیین نامه و تمرکز مانده وجوه وصولی توسط واحدهای ثبتی هر استان ، حسابی با درخواست مشترک مدیر کل ثبت استان مربوط و ذیحساب آن به نمایندگی از خزانه داری کل در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح میشود .

حق برداشت از حساب مذکور بر طبق ضوابط آیین نامه اصلاحی با مدیر کل ثبت استان یا مقام مجاز معرفی شده از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باتفاق ذیحساب ثبت استان و در هر مورد با امضاء متفق آنها خواهد بود .

هر یک از ادارات و واحدهای ثبتی شهرستانها مکلفند نسبت به پرونده هائی که در هر ماه منجر به صدور رأی هیئت حل اختلاف یا منجر به ثبت توافق در دفتر توافق شده و دستور ادامه عملیات ثبتی آن صادر میشود وجوه مقرر در ماده ۳۹ این آیین نامه را به کیفیتی که مقرر شده است حداکثر تا پانزدهم ماه بعد پرداخت و پس از کسر سایر هزینه های قانونی مبلغ باقی مانده را ظرف همان مدت به حساب تمرکز وجوه که در مرکز هر استان افتتاح شده یا میشود واریز نمایند .

۴

ماده ۴۲ الحاقی

هریک از ادارات کل ثبت استانها مکلفند پس از کسر هزینه های قانونی و یا تفویض اختیار شده و یا مخارجی که دستور پرداخت آن از محل موجودی حساب متمرکز در استان صادر شده

۱ اصلاحی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۲ الحاقی ۱۳۸۱/۰۸/۲۲

۳ اصلاحی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

۴ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

باقیمانده را حداکثر تا نیمه اول ماه بعد به حساب مرکز در تهران که بدرخواست و بنام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در یکی از شعب بانکهای تهران افتتاح و شماره آن به ادارات کل ثبت استانها ابلاغ شده واریز و یک نسخه از فیش واریزی را بداره کل امورمالی و ذیحسابی سازمان ثبت ارسال دارند .

برداشت از حساب مذکور به امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا مقام مجاز از طرف ایشان به اتفاق امضاء ذیحساب یا مقام مجاز از طرف وی که بهمین منظور تعیین و معرفی شده یا میشود مجاز خواهد بود .

ماده ۴۳

۱

وجوه موضوع مواد ۴۲ - ۴۱ این آیین نامه بمنظور اجرای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون حذف و اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن و آیین نامه های اجرائی آن در موارد ذیل بمصرف خواهد رسید .

تأمین مخارج تشکیل هیئتهای حل اختلاف ، استفاده از امکانات بخش خصوصی و یا دولتی برای عملیات فنی و نقشه برداری ، جبران کسری هزینه های نقاطی که موجودی حساب آنها در این خصوص تکافوی پرداختهای مقرر را نمی نماید ، تهیه تجهیزات فنی و تدارک مطبوعات و کاغذ مصرفی هیاتها تأمین و تدارک فضای مناسب اداری ، سازمانی و مسکونی ، تهیه تجهیزات ، امکانات ، تأسیسات ، خودرو ، وسائل و لوازم اداری ، پرداخت حق الزحمه بافرادی که به تشخیص سازمان ثبت بنحوی در اجرای خدمات ثبتی در این خصوص همکاری و فعالیت می نمایند ، تأمین و ترغیب نیروی انسانی موقت مورد نیاز واحدهای ثبتی در سطوح مختلف تا مرحله اجرای نهائی قانون مذکور و صدور و تسلیم اسناد مالکیت متقاضیان بصورت قراردادی و خرید خدمت تکمیل و توسعه و تجهیز ساختمانها ، پرداخت هزینه های اداری ، تهیه کامپیوتر و تجهیزات مکانیزه و سایر مخارج مورد نیاز واحدهای ثبتی مجری قانون به تشخیص سازمان ثبت .

حکم این ماده در مورد انجام پرداختها و برداشتها از حسابهای مخصوص موضوع مواد ۴۱ و ۴۲ فوق الذکر از تاریخ اجرای قانون است.

^۱ الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

از تاریخ لازم الاجرا شدن ماده واحده قانون مهلت پذیرش تقاضا مصوب ۱۸/۰۸/۱۳۷۸ مجلس شورای اسلامی پذیرش هر تقاضا منوط به واریز مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند الف و سی هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند ب ماده ۳۷ آیین نامه اجرائی قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۰/۰۸/۱۳۷۸ به حساب جاری مقرر در ماده ۴۱ آیین نامه مزبور و ارائه فیش پرداختی به ضمیمه مدارک مورد لزوم به اداره ثبت محل خواهد بود و جوه مأخوذه قابل استرداد نیست .

تبصره - مبالغ مذکور در موقع رسیدگی هر تقاضا حسب مورد از مبالغ مقرر در بندهای الف یا ب ماده ۳۷ آیین نامه کسر و الباقی بعلاوه مندرج در تبصره یک ماده ۲۱ آیین نامه اصلاحی توسط متقاضی به حساب جاری مزبور واریز خواهد شد .

آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد (۱۴۷ و ۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور^۳

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 ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ - 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

^۱ الحاقی ۱۳۷۸/۰۸/۳۰

^۲ الحاقی ۱۳۷۸/۰۸/۳۰

^۳ مصوب ۱۳۷۸/۰۷/۲۵

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.

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 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. حسن حبیبی - معاون اول رییس جمهور

آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای

۱

فاقد سند رسمی

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین نامه اجرائی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد.

ماده ۱

در این آیین نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:

۱- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.

۲- آیین نامه: آیین نامه اجرائی قانون مذکور.

۳- هیأت: هیأت یا هیأت های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

۴- کارشناس: نماینده و نقشه بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.

۵- دبیر هیأت: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌گردد.

^۱ مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵

۶- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان

۷- دستگاه صاحب زمین: مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می باشد.

۸- ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

۹- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون.

۱۰- هیأت نظارت: هیأت موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأتها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیرکل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می گردد.

ماده ۳

در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت های مذکور مهیا گردد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضاء هیأتها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهادکشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴

متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و

مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می نماید.

تبصره ۱ - متقاضی در صورت تمایل می تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیأت ها اقدام نمایند.

تبصره ۲ - متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵

دبیرخانه درخواست های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام والا تقاضای وی با نظر هیأت رد می گردد.

تبصره - در خصوص درخواست هایی که از طریق دفترخانه ارسال می شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶

دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانکهای دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱ - چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲ - در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیأت مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۳ - هرگاه مورد تقاضای زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده ۷

نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده اند ولی تاکنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است مطابق ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸

هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می کند.

تبصره - در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ ششدانگ با رعایت سایر مقررات، رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹

در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰

کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حدفاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهارنفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره ۱ - در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲ - عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند، نخواهد بود.

تبصره ۳ - در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴ - چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می نماید.

ماده ۱۱

نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان پذیر نمی باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احدائی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره - در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می نماید.

ماده ۱۲

دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می نماید.

ماده ۱۳

دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است، با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود ندارند، آگهی تحدید حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴

صدور سند مالکیت منوط به تائید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه های متعلقه می باشد. در خصوص املاک جاری پس از تائید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵

کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت های عمومی و فقدان پیشینه سوء ، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف - دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته های حقوق یا نقشه برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب - دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج - دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ۱۶

چنانچه آراء هیأت ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷

میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز گردد:

الف - دستمزد کارشناسی ساختمانها و تأسیسات:

۱- تا ۲۰۰ متر مربع مقطوعاً ۳۰۰/۰۰۰ ریال.

۲- بیش از ۲۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً ۴۰۰/۰۰۰ ریال.

۳- بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع مقطوعاً ۵۰۰/۰۰۰ ریال.

۴- مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع به ازاء هر متر مربع ۴۰۰ ریال (حداکثر ۹ میلیون ریال).

ب - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی:

۱- تا یک هکتار ۵۰۰/۰۰۰ ریال.

۲- در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازاء هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می شود و حداکثر ۴ میلیون ریال می باشد.

تبصره - در صورتی که حسب تشخیص هیأت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸

هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹

در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه ای اخذ و به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می شود.

الف: حق الزحمه هریک از اعضاء هیأت های حل اختلاف به ازاء هر رأی پنجاه هزار ریال.

ب: حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازاء هر پرونده مبلغ ده هزار ریال.

ماده ۲۰

از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون) به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می شود.

تبصره ۱ - وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت بصورت علی الحساب تلقی می گردد.

تبصره ۲ - حق الزحمه اعضاء و دبیر هیأت پس از صدور رأی قابل پرداخت می باشد.

ماده ۲۱

در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانهایی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت های مقرر را نمی نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمانها و سایر هزینه های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مأخوذه با اولویت پرداخت حق الزحمه هیأت ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آیین نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۵ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و از این تاریخ لازم الاجراء می باشد.

رئیس قوه قضائیه - صادق لاریجانی

آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱

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 آیین نامه 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 - استعمال 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 می شود .

تبصره ۲ - اعتبار پاسخ استعمال ، 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 نمی توانند پاسخ استعمال ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است ، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعمال نمایند .

ماده ۲

چنانچه پس از ارسال پاسخ استعمال به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور ، دستور مرجع ذی صلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهادکشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها 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 در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف ، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری - مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ شورای انقلاب - قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می باشند .

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 جهادکشاورزی 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 بهره برداری از جنگل ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند . ادارات جهادکشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده (۷) این آیین نامه ، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان های ذی ربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل ها ، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند .

تبصره ۱ - در مواردی که مسجل نیست اراضی در داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار دارد ، دفاتر اسناد رسمی موظفند موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال را از سازمان مسکن و شهر سازی استعلام نمایند . وزارت مسکن و شهرسازی باید ترتیبی اتخاذ نماید تا حتی الامکان اطلاعات مربوط به اراضی داخل حریم شهر و اصلاحات آن به نحو مقتضی از طریق نقشه یا پایگاه اطلاع رسانی منتشر گردد تا نیازی به استعلام موردی نباشد .

تبصره ۲ - در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی ربط 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 جهادکشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری 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 بهره برداری از جنگل ها 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 ، مفاسد 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 انتقال گیرنده ضمن

^۱ اصلاحی ۱۳۸۹/۰۲/۰۵

سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال دهنده 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 سازمان های مذکور در بندهای ذیل ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تقاضای ذی نفع و یا ارایه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی ملک مورد استعلام را به مراجعه کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی ربط 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 مراجعه کننده مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر در این ماده باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی ربط 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، منتقل الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت

^۱ اصلاحی ۱۳۸۹/۰۲/۰۵

تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند .

۱

ماده ۹

هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می باشد .

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 ماشین های 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 نمونه ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه ، تهیه و در اختیار مالکان ماشین های یادشده قرار می گیرد .

تبصره - تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است ، تنظیم سند با ارایه موافقت نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع خواهد بود .

^۱ اصلاحی ۱۳۸۷/۰۹/۰۳

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است .

۱

موادی از آیین نامه دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱۶

هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موفق با مقررات قانون باشد.

ماده ۱۷

در کلیه اسناد بایستی شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین بطور وضوح قید شود و هرگاه خود متعاملین تغییر محل اقامت خود را بعد از ثبت سند به دفتر اسناد رسمی و بعد از صدور و ابلاغ اجرائیه به اداره اجرا اطلاع ندهند کلیه اوراق به همان محلی که در سند قید شده ابلاغ می گردد.

ماده ۲۳

دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات باید بطریق ذیل عمل کنند:

الف - در صورتی که یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفاتر قید شده و به امضاء کسی که معامله را فسخ نموده برسد. سردفتر باید امضاء شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضاء نماید و همین عمل را عیناً نماینده (چنانچه دفتر اسناد رسمی دارای نماینده باشد) باید در دفتر خود بنماید. در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نخواهد داشت.

ب - در صورتی که طرفین برای اقاله به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند باید پس از اقاله معامله در ستون ملاحظات دفتر سند معامله ابطال و مهر (باطل شد) روی سند و ثبت دفتر زده شود. در املاک چنانچه اقاله گردد خلاصه اقاله طبق خلاصه معاملات به دفتر ارسال گردد.

ماده ۲۴

در اسنادی که مواد مختلفی بین اصحاب معامله مقرر شده مادامی که تمام مواد اقاله نشده باشد استعمال مهر (باطل شد) در سند و ثبت دفتر مورد نخواهد داشت.

ماده ۲۶

در کلیه اسناد اجاره باید در متن سند تصریح شود که اگر بعد از گسستن عقد و یا پس از انقضاء مدت اجاره عین ورد اجاره تخلیه نشود مادام که اجاره دار ملک را در تصرف دارد بهره بهای زمان تصرف معادل اجاره ها بدهی مسلم او می باشد که ملتزم است تأدیه نماید مگر اینکه طرفین معامله بنحو دیگر تراضی نمایند.

ماده ۳۱

در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام به ثبت سند نماید.

تبصره. دفتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداریها و بانکها و اوقاف مصوب مردادماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند پاسخهای رسیده از ماشینهای الکترونیکی که روی برگهای مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط مهور گردیده نیز معتبر خواهد بود.

ماده ۳۲

در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله تصریحاً قید گردد.

ماده ۳۳

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر باید خلاصه آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء کرده و به انتقال گیرنده تسلیم نماید تا در صورتی که بخواهد سند مالکیت جدیدی برای خود تحصیل کند.

ماده ۳۴

در موردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء گردیده و سند مزبور به انتقال دهنده مسترد گردد در این صورت انتقال گیرنده می تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقل تحصیل نماید.

ماده ۳۵

در مواردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک با حق استرداد باشد سردفتر باید آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء نماید.

ماده ۳۶

بعد از تنظیم سند سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده روی برگه‌های مخصوص این کار نوشته منتهی در ظرف پنج روز به اداره ثبت بفرستد. خلاصه نامبرده باید حاوی نام پدر و شماره شناسنامه متعاملین نیز بوده و علاوه بر امضاء آنان به امضای سردفتر و نماینده ثبت در صورتی که دارای نم آینده باشد ممضی باشد. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود.

ماده ۳۷

در صورتی که معامله راجع به ملک ثبت شده باشد باید خلاصه آن مستقیماً به دفتر املاک ثبت محل فرستاده شود که در ذیل ثبت ملک قید گردد و در غیر این صورت به دایره بایگانی ثبت محل داده می شود. قسمت اول این ماده در مورد وصیت نسبت به املاک ثبت شده هم باید رعایت گردد.

آیین نامه مالی شهرداری ها با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

۱

معاملات شهرداریها از نظر میزان مبلغ به سه نوع تقسیم می شود :

نوع اول : معاملات جزئی از مبلغ دو میلیون (۲ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال به مبلغ پنجاه میلیون (۵۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال .

نوع دوم : معاملات متوسط به ترتیب از مبلغ دو میلیون (۲ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال به مبلغ پنجاه میلیون (۵۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال و از مبلغ سی (۳۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال به مبلغ پانصد میلیون (۵۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال .

نوع سوم : معاملات عمده از مبلغ سی میلیون (۳۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال به مبلغ پانصد میلیون (۵۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال .

۲

ماده ۴

معاملات عمده باید بطور کلی با تشریفات مناقصه یا مزایده عمومی و یا مناقصه محدود انجام شود اگر ترک مناقصه ضروری تشخیص گردد بطریق زیر انجام خواهد شد .

الف - در صورتیکه میزان معامله کمتر از دو میلیارد (۲ / ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال باشد بنا به پیشنهاد مستدل و موجه شهردار و تصویب انجمن شهر .

ب - در صورتیکه میزان معامله از دو میلیارد (۲ / ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال تا هشت میلیارد و پانصد میلیون (۸ / ۵۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال باشد بنا به پیشنهاد مستدل و موجه شهردار و تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور .

ج - در صورتیکه میزان معامله از هشت میلیارد و پانصد میلیون (۸ / ۵۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال بیشتر باشد بنا به پیشنهاد مستدل و موجه شهردار و تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور و تصویب هیئت دولت .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۱۱/۰۹

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۱۱/۰۹

تبصره ۱ - در مورد مناقصه محدود شهرداری از بین فهرست مناقصه کاران واجد شرایط منتخبه توسط سازمان برنامه یا وزارت راه حداقل شش شرکت یا مؤسسه واجد شرایط را دعوت خواهد نمود .

تبصره ۲ - موارد استفاده از مناقصه محدود با تصویب انجمن شهر تعیین میشود و طرز عمل بر طبق صوابدید انجمن شهر به ترتیبی خواهد بود که در آیین نامه مناقصه امور ساختمانی وزارت راه مصوب اسفند ماه ۱۳۳۸ و یا آیین نامه مربوط در سازمان برنامه مقرر است . در مواردی که در آیین نامه های فوق وزیر و مدیر عامل نوشته شده شهردار و در مواردی که هیئت عامل نوشته شده انجمن شهر جایگزین آن خواهد بود .

تبصره ۳ - در مورد کالاهای انحصاری دولت و کالاها یا خدمات منحصر بفرد انجام معامله با نمایندگان رسمی و انحصاری فروش کالا پس از گواهی کمیسیون معاملات مبنی بر انحصاری بودن کالا یا خدمات با ترک مناقصه بلامانع خواهد بود و در مورد کالاهای انحصاری غیر دولتی بهاء کالا با گواهی اداره کل نظارت بر قیمت ها یا اتاق بازرگانی استان تعیین و پرداخت خواهد گردید .

ماده ۵

در معاملات عمده آگهی مناقصه یا مزایده در دو نوبت بفاصله حداقل یک هفته به تشخیص شهردار در روزنامه رسمی کشور و حداقل یکی از جرائد کثیرالانتشار تهران و در صورت وجود روزنامه محلی در یکی از روزنامه های محلی به شرح و شرایط زیر منتشر میگردد:

۱ - نوع و میزان کالا یا کار « مدت انجام کار » محل تحویل « مهلت قبول پیشنهادات » محل اخذ اسناد مناقصه یا مزایده و تسلیم پیشنهادهای .

۲ - دادن سپرده ای که از پنج درصد مبلغ کل برآورد کمتر نباشد به صورت نقد یا اسناد خزانه یا ضمانت نامه بانکی .

۳ - ذکر این که برندگان اول و دوم و سوم مناقصه یا مزایده هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند سپرده آنان به ترتیب ضبط خواهد شد .

۴ - ذکر این که سایر اطلاعات و جزئیات مربوط به معامله در اسناد مناقصه یا مزایده مندرج است .

۵ - ذکر این که شهرداری در رد یا قبول هر یک از پیشنهادهای مختار است .

تبصره - مدت قبول پیشنهادهای از تاریخ نشر آخرین آگهی در داخله از ۱۰ روز و در خارجه از ۶۰ روز نباید کمتر باشد .

ماده ۶

رسیدگی به پیشنهادهای مربوط به مناقصه یا مزایده بعهد هیات عالی معاملات شهرداری مرکب از شهردار . رئیس امور مالی یا حسابداری شهرداری . یک نفر از افراد بصیر و مطلع در معامله مورد نظر به پیشنهاد شهردار و تأیید انجمن شهر خواهد بود .

تبصره - تصمیمات هیات باتفاق آراء و یا به اکثریت دو رأی مشروط بر این که شهردار یکی از آن دو نفر باشد مناط اعتبار خواهد بود.

ماده ۷

کمیسیون باید در وقت مقرر که در آگهی مناقصه یا مزایده یا دعوت نامه مناقصه محدود قید گردیده تشکیل شود و پیشنهادهای رسیده را در صورتیکه تعداد آنها سه یا بیشتر باشد مفتوح و مورد رسیدگی قرار دهد و اگر تعداد پیشنهادهای رسیده از سه فقره کمتر بود مناقصه یا مزایده را تجدید و مراتب را در صورت مجلس تنظیمی قید نماید .

در مناقصه یا مزایده مجدد ولو آن که تعداد پیشنهادهای کمتر از سه فقره باشد کمیسیون پیشنهادهای را باز و مورد رسیدگی و ترتیب اثر قرارداد خواهد داد .

کمیسیون مکلف است از روز قرائت پیشنهادهای حداکثر ظرف یک هفته نظر خود را اعلام کند و در موارد استثنایی این مهلت با تصویب شهردار تا بیست روز دیگر قابل تمدید خواهد بود .

ماده ۸

هرگاه برنده مناقصه یا مزایده از انجام معامله خودداری کند یا پس از ابلاغ قانونی حداکثر تا هفت روز حاضر به انعقاد قرارداد نشود سپرده او بِنفع شهرداری ضبط و قرارداد با نفر بعدی منعقد خواهد گردید و در صورتیکه برندگان دوم و سوم نیز ظرف مهلت هفت روز پس از ابلاغ قانونی حاضر بعقد قرارداد نشوند سپرده آنان بِنفع شهرداری ضبط خواهد شد .

ماده ۱۲

در معاملات متوسط و عمده برای تحویل هر فقره جنس یا کار باید کمیسیون تحویل صورت مجلس تنظیم و در آن بطور صریح قید گردد که جنس مورد معامله یا کار انجام شده طبق نمونه و یا مشخصات مندرج در پیمان یا استعلام بها میباشد و ذیل آن را تمام اعضاء کمیسیون تحویل و فروشنده یا پیمان کار امضاء نمایند و در مورد اجناسی که تحویل انبار میشود انباردار نیز صورت مجلس را امضاء و قبض انبار صادر خواهد نمود .

تبصره - هرگاه بین اعضاء کمیسیون در نوع و مشخصات کالا یا کار مورد تحویل اتفاق آراء نباشد نظر شهردار قاطع خواهد بود .

ماده ۱۳

فروش اموال منقول و غیرمنقول و اجاره اموال غیرمنقول شهرداری از طریق مزایده کتبی صورت خواهد گرفت لکن در مورد فروش اموال منقول و اجاره دادن فرآورده های واحدها و مؤسسات تابعه شهرداری با جلب موافقت انجمن شهر می توان از طریق مزایده حضوری (حراج) اقدام نمود .

تبصره ۱ - در مورد مزایده حضوری (حراج) باید روز و محل حراج قبلاً آگهی شود و در آگهی اطلاعات لازم راجع بنوع اشیاء قید گردد و تصریح شود که در مقابل فروش اشیاء وجه نقد دریافت میگردد و پرداخت هر نوع مالیات و عوارض بعهدہ خریدار است .

ماده ۱۶

۱

هرگاه شهرداری باجاره نمودن ساختمان یا زمین یا وسیله نقلیه یا ماشین آلات فنی یا هر نوع اشیاء و اموال دیگری که عرفاً در معرض اجاره و استجاره قرار میگیرد احتیاج پیدا کند بشرح زیر اقدام خواهد شد :

الف - در صورتیکه مورد اجاره نظائر متعدد و بی تفاوت داشته باشد پس از تحقیق و تجسس کافی بوسیله متصدی خرید حداقل سه فقره از با صرفه ترین آنها بوسیله استعمال بهاء تعیین و معرفی خواهد گردید .

ب - اگر مورد اجاره نظائر متعدد نداشته باشد یا اجاره ملک یا زمین معینی مورد لزوم شهرداری باشد مذاکره و توافق مقدماتی با مالک بعمل خواهد آمد .

انجام معامله و عقد قرارداد اجاره در هر مورد در صورتی که مال الاجاره سالانه از دویست و چهل میلیون (۲۴۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال تجاوز نکند با تصویب هیئت عالی معاملات شهرداری و در صورتیکه مال الاجاره ماهانه بیش از بیست میلیون (۲۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰) ریال باشد با تصویب انجمن شهر صورت خواهد گرفت .

ماده ۱۹

در مورد معامله با وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت و شهرداری و معامله بین دو شهرداری فقط توافق طرفین که بتأیید انجمن شهر برسد کافی است .

۲

ماده ۲۰ مکرر

حد نصابهای تعیین شده در ماده (۱) ، بندهای (الف) ، (ب) و (ج) ماده (۴) و قسمت اخیر ماده (۱۶) و ماده (۲۰) این آیین نامه متناسب با شرایط اقتصاد کشور بنا به پیشنهاد مشترک وزارت کشور و شورای عالی استانها و یا هر یک از آنها با تصویب هیأت وزیران قابل تجدیدنظر خواهد بود .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۱۱/۰۹

۲ اصلاحی ۱۳۸۸/۰۳/۰۳

تبصره - در مورد شهرهای با بیش از یک میلیون نفر جمعیت حد نصابهای موضوع این قانون با پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر ذی ربط تا سقف پنج در هزار بودجه مصوب سالانه همان شهر برای هر معامله قابل افزایش است و در هر صورت اختیار شهرداران در این مصوبات ، بالاتر از اختیار وزیران در معاملات مشابه نخواهد بود .

تبصره - در مورد معاملات جزئی شهرداری تهران میتواند اختیارات مربوط برئیس کارپردازی را به رؤسای نواحی و یا روساء مسئولین هر یک از واحدهای تابعه شهرداری واگذار نماید .

ماده ۲۳

بودجه سالانه شهرداری عبارت است از یک برنامه جامع مالی که در آن کلیه خدمات و فعالیت ها و اقداماتی که باید در طی سال مالی انجام شود همراه با برآورد مبلغ و میزان مخارج و درآمدهای لازم برای تأمین هزینه انجام آنها پیش بینی میشود و پس از تصویب انجمن شهر قابل اجر است .

ماده ۲۴

دوره عمل بودجه هر سال تا ۱۵ اردیبهشت ماه سال بعد خواهد بود و تعهداتی که تا آخر اسفند ماه هر سال تحقق یافته باشد تا خاتمه دوره عمل بودجه از محل اعتبار مربوط قابل پرداخت است .

ماده ۲۹

درآمد شهرداری ها به شش طبقه بشرح زیر تقسیم میشود :

۱ - درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر) .

۲ - درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی .

۳ - بهاء خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری .

۴ - درآمدهای حاصله از وجوه و اموال شهرداری .

^۱ الحاقی ۱۳۸۰/۱۰/۱۸

۵ - کمک های اعطائی دولت و سازمان های دولتی .

۶ - اعانات و کمک های اهدائی اشخاص و سازمان های خصوصی و اموال و دارائی هائی که بطور اتفاقی یا به موجب قانون بشهرداری تعلق میگیرد .

تبصره - از انواع درآمدهای مذکور در ماده فوق فقط درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر) مشمول پرداخت سهمیه ها و حد نصاب های مقرر در ماده ۶۸ قانون شهرداری میباشد .

ماده ۴۵

اموال شهرداری ها اعم از منقول و غیرمنقول بر دو نوع تقسیم می شود :

اموال اختصاصی و اموال عمومی ، اموال اختصاصی شهرداری اموالی است که شهرداری حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را دارد از قبیل اراضی و ابنیه و اثاثه و نظائر آن .

اموال عمومی شهرداری اموالی است که متعلق بشهر بوده و برای استفاده عموم اختصاص یافته است مانند معابر عمومی ، خیابانها ، میادین ، پلها ، گورستان ها ، سیل برگردان مجاری آب و فاضل آب و متعلقات آنها ، انهار عمومی ، اشجار اعم از اشجاری که شهرداری یا اشخاص در معابر و میادین عمومی غرس نموده باشند ، چمن کاری ، گل کاری و امثال آن .

ماده ۴۶

حفاظت از اموال عمومی شهرداری و آماده و مهیا ساختن آن برای استفاده عموم و جلوگیری از تجاوز و تصرف اشخاص نسبت بآنها بعهده شهرداری است و در صورتی که بعضی از اموال عمومی شهر بنحوی تغییر حالت و موقعیت دهد که قابلیت استفاده عمومی از آن سلب گردد به تشخیص انجمن شهر جزء اموال اختصاصی شهرداری منظور و محسوب میشود .

ماده ۴۷

شهرداری مکلف است کلیه اموال غیر منقول اختصاصی شهرداری را طبق مقررات ثبت املاک به ثبت برساند .

ماده ۴۸

طرز نگاهداری و حفظ حراست اموال شهرداری اعم از اختصاصی عمومی و ثبت آنها در دفاتر و کارت های اموال و بازدید مستمر و استفاده صحیح از آنها و نحوه محاسبه استهلاک و نگاهداری حساب موجودی اموال بموجب دستورالعملی که بوسیله وزارت کشور تصویب و ابلاغ خواهد شد مقرر خواهد گردید .

آیین نامه فوق مشتمل بر چهل و هشت ماده و چهارده تبصره که به استناد ماده ۱۰۴ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید بقانون شهرداری ها در جلسه روز دوشنبه دوازدهم تیر ماه یک هزار و سیصد و چهل و شش شمسی به تصویب کمیسیون مشترک کشور مجلسین رسیده است صحیح و قابل اجرا میباشد .

رئیس مجلس شورای ملی - مهندس عبدالله ریاضی رئیس مجلس سنا - مهندس شریف امامی

آیین نامه معاملات شهرداری تهران با اصلاحات و الحاقات بعدی

۲

ماده ۱

معاملات از نظر مبلغ در این آییننامه به سه نوع تقسیم میشود :

نوع اول - معاملات جزئی که مبلغ آن از دویست هزار ریال تجاوز نکند .

نوع دوم - معاملات متوسط که مبلغ آن از دویست هزار ریال بیشتر و از دو میلیون ریال تجاوز نکند .

نوع سوم - معاملات عمده که مبلغ آن از دو میلیون ریال بیشتر باشد .

تبصره ۱ - مبنای نصاب در خرید برای معاملات جزئی و متوسط مبلغ معامله و در مورد معاملات عمده مبلغ برآورد است .

^۱ مصوب ۱۳۵۵/۰۱/۲۵

^۲ اصلاحی ۱۳۶۲/۰۸/۱۲

تبصره ۲ - مبنای نصاب در فروش مبلغ تعیین شده از طرف کارشناس منتخب شهرداری پایتخت است .

ماده ۲

در مورد معاملات جزئی مأمور خرید باید بفروشنندگان کالا یا انجام دهندگان کار مورد احتیاج مراجعه و پس از تحقیق کامل از بهای کالا یا کار یا خدمت مورد نیاز در صورتیکه بهای مورد معامله تا ده هزار ریال باشد به مسئولیت خود و از مبلغ مزبور بالای تا یکصد هزار ریال را با مسئولیت خود و با جلب موافقت کتبی رئیس کارپردازی با رعایت صرفه شهرداری معامله را انجام دهد مأمور خرید باید ذیل سند هزینه را با قید نام و نام خانوادگی و سمت و تاریخ و همچنین نشانی و مشخصات کامل طرف معامله و گواهی اینکه معامله به کمترین بهای ممکن انجام شده است امضاء کند .

تبصره - در مناطق و سازمانهای وابسته و تابع شهرداری معاملات زائد بر ده هزار ریال تا یکصد هزار ریال با موافقت مسئول منطقه یا سازمان حسب مورد انجام خواهد شد .

ماده ۳

در مورد معاملات متوسط مأمور خرید باید از فروشنندگان کالا یا انجام دهندگان کار یا خدمت مورد احتیاج که عده آنها کمتر از سه نفر نباشد (مگر در مواردیکه عمده فروشنندگان یا انجام دهندگان کار یا خدمت کمتر باشند) از هر کدام روی برگ جداگانه استعلام بهای کتبی بعمل آورد باین ترتیب که مأمور خرید نوع کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقدار و مشخصات آنرا بطور کامل در برگ استعلام بهای تعیین و فروشننده کالا یا انجام دهنده کار یا خدمت و حداقل بهای آنرا با قید مدت اعتبار بهای اعلام شده در آن تصریح و با ذکر کامل نشانی خود و تاریخ امضاء نماید مأمور خرید باید ذیل برگهای استعلام بهای را با ذکر اینکه استعلام بهای وسیله او بعمل آمده است با قید تاریخ و نام و نام خانوادگی و سمت خود امضاء کند .

تبصره ۱ - در مواردیکه فروشننده یا انجام دهنده کار یا خدمت کمتر از سه نفر باشد مأمور خرید مراتب را باید در متن سند هزینه بنویسد و امضاء کند .

تبصره ۲ - مأمور خرید با توجه بمدتیکه فروشنندگان کالا یا انجام دهندگان کار یا خدمت در برگ استعلام بها برای اعتبار بهای پیشنهاد شده ذکر کرده اند طوری باید اقدام کند که بعلت انقضاء مدت خسارتی متوجه شهرداری نشود .

ماده ۴

مأمور خرید در صورتیکه حداقل بهای بدست آمده در استعلام بها را عادلانه تشخیص دهد پس از جلب موافقت کمیسیون مرکب از مسئولین ادارات حسابداری ، بازرسی و تدارکات یا معاونان آنها که بنام کمیسیون معاملات نامیده میشود با پیشنهاددهنده حداقل بها معامله را انجام خواهد داد . کمیسیون مزبور میتواند در صورت احتیاج از نظر متخصصین و مطلعین شهرداری استفاده نماید .

تبصره - در کلیه مناطق شهرداری و سازمانهای وابسته و تابع شهرداری پایتخت اعضاء کمیسیون معاملات با پیشنهاد مسئول منطقه یا سازمان و تصویب شهردار پایتخت تعیین میگردد .

ماده ۵

در مورد معاملات عمده معامله باید با انتشار آگهی مناقصه (مناقصه عمومی) یا ارسال دعوتنامه (مناقصه محدود) به تشخیص شهردار پایتخت انجام شود .

۱

ماده ۶

آگهی مناقصه یک نوبت در روزنامه رسمی کشور و از یک تا سه نوبت به اقتضاء اهمیت معامله در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار باید منتشر گردد .

تبصره ۱ - در مواردیکه شهرداری پایتخت تشخیص دهد که انتشار آگهی در خارج از پایتخت ضرورت دارد میتواند علاوه بر نشر آگهی در پایتخت در شهرهاییکه لازم بداند به نشر آگهی اقدام کند .

تبصره ۲- در مواردیکه شهرداری پایتخت تشخیص دهد میتواند از سایر وسایل و طرق انتشاراتی از قبیل پخش آگهی در رادیو و یا تلویزیون و یا ارسال آگهی برای اشخاص مربوط یا الصاق آگهی در معابر عمومی استفاده نماید .

تبصره ۳- اگر به تشخیص شهرداری تهران موضوع معامله ایجاب کند که علاوه بر نشر آگهی در داخل کشور موضوع به اطلاع فروشندگان کالا یا انجام دهندگان کار یا خدمت در خارج از کشور هم برسد یک نسخه از آگهی باید به وسیله وزارت امور خارجه به هر یک از سفارتخانه های ممالک مربوط در تهران و یک نسخه هم به سفارتخانه های جمهوری اسلامی ایران در کشورهای مربوطه از طریق وزارت مذکور فرستاده شود .

ماده ۷

در آگهی مناقصه باید نکات زیر ذکر شود :

- ۱ - نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمت با ذکر مشخصات .
- ۲ - مدت و محل و نحوه تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردیکه طرف معامله در تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت کالا یا بعضاً تأخیر نماید .
- ۳ - تصریح اینکه بهای پیشنهادی باید از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر شده تسلیم شود .
- ۴ - مدت قبول پیشنهادها .
- ۵ - محل تسلیم پیشنهادها .
- ۶ - میزان سپرده شرکت در مناقصه بطور مقطوع که باید بصورت نقد بحساب سپرده شهرداری پایتخت در بانک تحویل و رسید آن بضمیمه پیشنهاد تسلیم شود .
- ۷ - میزان تضمین حسن انجام معامله و ترتیب دریافت و استرداد آن .

۸ - حداکثر مدتی که برای بررسی پیشنهادهای و تشخیص برنده مناقصه و ابلاغ برنده ضرورت دارد .

۹ - روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان آنها در کمیسیون مناقصه .

۱۰ - میزان پیش پرداخت در صورتیکه به تشخیص شهرداری پایتخت پرداخت آن برنده مناقصه لازم باشد و ترتیب پرداخت و واریز آن .

۱۱ - محل توزیع یا فروش نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم .

۱۲ - محل توزیع نمونه های ضمانتنامه و قرارداد اگر تهیه آن لازم باشد که در اینصورت ضمانتنامه عیناً مطابق نمونه باید تنظیم و نمونه قرارداد نیز با قید اینکه مورد قبول است باید امضاء و ضمیمه پیشنهاد شود .

۱۳ - تصریح این نکته که شرکت در مناقصه و دادن پیشنهاد بمنزله قبول شروط و تکالیف شهرداری پایتخت موضوع ماده ۱۰ این آیین نامه میباشد .

ماده ۸

شهرداری پایتخت در صورتیکه ذکر و شروط خاصی را علاوه بر آنچه در ماده ۷ ذکر شده است لازم تشخیص دهد مشروط بر اینکه با قوانین و مفاد این آیین نامه مغایر نباشد میتواند در متن آگهی یا در نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات درج نماید بطوریکه داوطلبان قبل از تسلیم پیشنهاد از مفاد آن اطلاع حاصل کنند ولی منظور داشتن امتیازات جدید برای پرونده مناقصه هنگام انعقاد قرارداد یا اجرای قرارداد بهر عنوان ممنوع است .

ماده ۹

در صورتیکه شروط مناقصه که طبق مواد ۷ و ۸ باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد گردد ممکن است نوع کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقدار و مدت و محل تحویل و میزان پیش پرداخت و مدت و محل قبول پیشنهادها در آگهی درج شود و تصریح محل معینی که نقشه ها و شرح شروط و مشخصات معامله در آن موجود است و

ذکر اینکه پیشنهاددهندگان باید یک نسخه از آنرا دریافت و با قید قبول یا امضاء کرده و به پیشنهاد خود ضمیمه و تسلیم نمایند .

ماده ۱۰

شهرداری در خصوص اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای و انعقاد قراردادها دارای تکالیف و اختیارات زیر میباشد :

۱ - شهرداری مکلف است سپرده شرکت در مناقصه برنده مناقصه را در صورتیکه حاضر بانجام معامله نشود و همچنین سپرده نفر دوم را در صورتیکه بر اساس تبصره ماده ۲۲ برای انجام معامله باو رجوع شود و از انجام معامله امتناع نماید ضبط کند .

۲ - شهرداری اختیار دارد مقدار کالا یا کار مورد معامله را تا بیست و پنج درصد کل مورد معامله افزایش یا کاهش دهد .

۳ - شهرداری مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد .

۴ - شهرداری در رد یک یا تمام پیشنهادهای مختار است در اینصورت سپرده ها مسترد خواهد شد .

۵ - هزینه ثبت قرارداد در دفترخانه اسناد رسمی بعهده برنده مناقصه خواهد بود .

۶ - شهرداری مکلف است هرگونه مالیات یا عوارض یا وجوهی را که قانوناً بابت معامله بطرف قرارداد تعلق می گیرد بهای کارکرد یا کالای تحویلی در موقع پرداخت مطالبات او کسر کند .

ماده ۱۱

شهرداری مکلف برعایت نکات زیر میباشد :

۱ - مدت قبول پیشنهادهای در مورد آگهی هائی که در داخل کشور منتشر میشود از تاریخ انتشار در روزنامه رسمی کشور از ده روز نباید کمتر باشد و در مورد آگهی هائی که در خارج از کشور طبق تبصره ۳ ماده ۶ منتشر میشود از ۶۰ روز (شصت روز) نباید کمتر تعیین شود .

۲ - در صورتیکه به تشخیص شهرداری نوع معامله ایجاب کند که نقشه یا برگ شروط و مشخصات و نمونه های ضمانت نامه و قرارداد و مدارک دیگری تهیه شود قبل از نشر آگهی باید آنها را آماده نماید .

۳ - میزان پیش پرداخت نباید از بیست و پنج درصد مبلغ معامله تجاوز کند و پرداخت آن در قبال ضمانتنامه بانکی انجام خواهد شد.

۴ - میزان سپرده شرکت در مناقصه با توجه به موضوع و خصوصیات معامله نباید از پنج درصد مبلغ برآورد معامله کمتر باشد ولی در صورتیکه میزان سپرده بمأخذ فوق از پانصد هزار ریال بیشتر شود شهرداری میتواند میزان سپرده را به مبلغ مناسب که از پانصد هزار ریال کمتر نباشد تقلیل دهد .

۵ - حداقل میزان تضمین حسن انجام معامله که باید قبل از انعقاد قرارداد اخذ شود در مورد معاملاتی که موضوع آن انجام امور ساختمانی یا باربری یا خرید ماشین آلات باشد پنج درصد و در مورد سایر معاملات ده درصد مبلغ معامله میباشد و باید بصورت نقد بحساب سپرده بانکی شهرداری تحویل شود در مورد معاملات ساختمانی و باربری علاوه بر پنج درصد مذکور شهرداری باید از هر پرداخت معادل ده درصد کسر و بحساب سپرده بابت تضمین حسن انجام معامله منظور کند .

ماده ۱۲

در هر مورد که شهردار پایتخت از لحاظ فوریت امر و یا نوع و میزان کار یا خدمت و نحوه تخصص انتشار آگهی مناقصه را ضروری تشخیص ندهد میتواند با رعایت آیین نامه های موضوع ماده ۲۲ قانون برنامه و بودجه کشور از مناقصه محدود استفاده کند .

ماده ۱۳

کمیسیون مناقصه از پنج نفر بشرح زیر تشکیل میشود :

۱ - یکی از معاونان شهرداری بانتخاب شهردار پایتخت .

۲ - مسئول امور مالی شهرداری پایتخت و در غیاب جانشین او .

۳ - مسئول واحد تقاضاکننده مورد معامله و در غیاب جانشین او .

۴ - مسئول امور حقوقی شهرداری پایتخت و در غیاب جانشین او .

۵ - یکنفر مأمور فنی بانتهاب شهردار پایتخت .

۱

ماده ۱۴

در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهادی نرسیده باشد شهرداری میتواند مناقصه را تجدید یا موضوع را برای اتخاذ تصمیم به کمیسیونی مرکب از معاون مالی و اداری شهرداری و دو نفر عضو عالی مقام شهرداری که به پیشنهاد شهردار پایتخت و تصویب شورای اسلامی شهر تعیین میشوند احاله کند هرگاه کمیسیون انجام معامله را از طریق ترک مناقصه تجویز کند با توجه به مبلغ معامله با رعایت مفاد ماده ۳۱ این آیین نامه عمل خواهد شد .

ماده ۱۵

در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد کمیسیون مناقصه تشکیل میشود و پیشنهادهای رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بشرح زیر اتخاذ تصمیم خواهد نمود :

در صورتیکه بنظر کمیسیون مناقصه کمترین بهای پیشنهاد شده یا بهای پیشنهاد شده در موردیکه فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد کمیسیون پیشنهاد دهنده را بعنوان برنده مناقصه اعلام خواهد نمود و در غیر اینصورت میتواند اظهار نظر کند که مناقصه تجدید یا حداقل از سه نفر استعمال بها شود و نتیجه در کمیسیون مطرح گردد . در صورتیکه حداقل بهای بدست آمده در استعمال بها کمتر از حداقل بهای پیشنهاد شده در مناقصه باشد کمیسیون پیشنهاددهنده حداقل بها در استعمال را حائز حداقل اعلام میکند مگر اینکه تفاوت این دو بها کمتر از پنج درصد باشد که در اینصورت اگر پیشنهاددهنده حداقل در مناقصه حاضر باشد بحداقل بهای بدست آمده در استعمال معامله را انجام دهد بعنوان برنده مناقصه اعلام خواهد شد و در صورتیکه حداقل بهای بدست آمده در استعمال برابر یا بیشتر از حداقل بهای پیشنهاد شده

در مناقصه باشد یا در استعلام بها کسی داوطلب معامله نباشد کمیسیون میتواند پیشنهاد دهنده حداقل در مناقصه را بعنوان برنده مناقصه اعلام کند یا رأی به تجدید مناقصه دهد .

تبصره ۱ - شهرداری در مواردیکه میسر تشخیص دهد باید قبل از قرائت پیشنهادها بهای عادلانه مورد مناقصه را به وسائل مقتضی و مطمئن و بطور محرمانه تهیه نموده در پاکت لاک و مهر شده در اختیار کمیسیون مناقصه قرار دهد تا روزیکه پیشنهادات واصل قرائت میشود مورد استفاده در اتخاذ تصمیم کمیسیون مناقصه قرار گیرد .

تبصره ۲ - در مواردیکه کمیسیون مناقصه رأی به تجدید مناقصه دهد احاله موضوع برای اتخاذ تصمیم دیگر به کمیسیون مقرر در ماده ۱۴ بلامانع است .

تبصره ۳ - شهرداری پایتخت در مورد انتخاب مهندس مشاور و پیمانکار عملیات عمرانی مکلف برعایت آیین نامه موضوع ماده ۲۲ قانون برنامه و بودجه کشور میباشد .

ماده ۱۶

در مواردیکه موضوع مناقصه چند نوع کالا یا کار یا خدمت باشد هر گاه در شرایط مناقصه اختیار تفکیک مورد معامله برای شهرداری پیش بینی نشده باشد کمیسیون مناقصه میتواند شخصی را که بهای پیشنهادی او در مجموع کمتر است برنده مناقصه اعلام کند .

ماده ۱۷

تصمیم کمیسیون مناقصه باکثرت آراء معتبر است و در صورتیکه عضو فنی کمیسیون مناقصه در امور فنی در اقلیت باشد موضوع برای اظهار نظر به کمیسیون مقرر در ماده ۱۴ احاله خواهد شد .

تبصره - کمیسیون [کمیسیون] مناقصه مکلف است از روز قرائت پیشنهادها حداکثر ظرف هفت روز بااستثنای ایام تعطیل نظر خود را اعلام کند و در موارد استثنائی ممکن است این مهلت با جلب نظر شهردار پایتخت تا ده روز دیگر تمدید شود .

ماده ۱۸

۱

تصمیم کمیسیون مناقصه پس از موافقت شهرداری پایتخت و تصویب شورای اسلامی شهر باید به مناقصه گزار ابلاغ شود و مناقصه گزار نیز باید حداکثر ظرف پنج روز با استثنای ایام تعطیل نتیجه مناقصه را به برنده ابلاغ و سپس بانعقاد قرارداد و انجام معامله اقدام نماید .

تبصره - در مواردیکه شورای اسلامی شهر مستند به تبصره الحاقی به بند ۳ اصلاحی ماده ۴۵ قانون شهرداری و سایر مقررات موضوعه به شهردار پایتخت تفویض اختیار نموده باشد تحصیل موافقت انجمن شهر ضرورت ندارد .

ماده ۱۹

در مواردیکه کمیسیون مناقصه برنده مناقصه را اعلام کرده باشد سپرده او و شخصی که بهای پیشنهادی او در مرتبه دوم قرار دارد (مگر اینکه رجوع باو طبق تبصره ۱ ماده ۲۰ میسر نباشد) نگاهداری و سپرده سایر پیشنهاددهندگان مسترد خواهد شد .

ماده ۲۰

در صورتیکه برنده مناقصه از تاریخ ابلاغ نتیجه مناقصه ظرف مدت هفت روز با استثنای ایام تعطیل نسبت به سپردن تضمین حسن انجام معامله اقدام نکند و یا برای انجام معامله حاضر نشود سپرده شرکت در مناقصه او ضبط میشود و مراتب به شخصی که پیشنهاد او در مرتبه دوم قرار دارد با رعایت مفاد تبصره یک این ماده ابلاغ میگردد اگر او هم از تاریخ ابلاغ ظرف مدت هفت روز با استثنای ایام تعطیل نسبت به سپردن تضمین حسن انجام معامله اقدام نکند و یا برای انجام معامله حاضر نشود سپرده او هم ضبط میشود و در اینصورت به تشخیص شهرداری مناقصه تجدید و یا موضوع برای اتخاذ تصمیم دیگر به کمیسیون مقرر در ماده ۱۴ این آیین نامه ارجاع خواهد شد .

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۲/۰۴

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۲/۰۴

تبصره ۱ - رجوع به پیشنهاددهنده که بهای پیشنهادی او در مرتبه دوم قرار دارد بشرطی میسر است که تفاوت بهای پیشنهادی او با برنده مناقصه از مبلغ سپرده بیشتر نباشد در غیر اینصورت رجوع باو ممنوع است .

تبصره ۲ - مدت ۷ روز مقرر در این ماده در مورد معاملاتی که طرف معامله در خارج از کشور اقامت دارد حداکثر تا یکماه تعیین میشود مشروط بر اینکه مدت مذکور در آگهی مناقصه یا برگ شرایط آن ذکر شده باشد .

ماده ۲۱

در صورتیکه حائز حداقل بها بیش از یکنفر باشد برنده مناقصه به قید قرعه انتخاب خواهد شد .

ماده ۲۲

در معاملاتی که تحویل مورد معامله در مهلت های مقرر در ماده ۲۰ میسر نباشد باید قرارداد منعقد شود .

ماده ۲۳

در قرارداد نکات زیر باید قید گردد :

- ۱ - نام متعاملین .
- ۲ - نوع و مقدار مورد معامله با مشخصات کامل آنها .
- ۳ - مدت انجام تعهد و محل و شرایط تحویل مورد معامله .
- ۴ - ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردیکه برنده مناقصه در انجام تعهدات جزاً یا کلاً تأخیر نماید .

۵ - الزام تحویل کالا طبق نمونه ممهور در صورتیکه تهیه نمونه لازم باشد . در اینصورت باید نمونه کالا با مهر طرفین معامله ممهور و نزد شهرداری نگاهداری شود .

۶ - اقرار برنده مناقصه باینکه از مشخصات کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقتضیات محل تحویل کالا یا انجام کار اطلاع کامل دارد .

۷ - اختیار شهرداری نسبت بافزایش یا کاهش مورد معامله در مدت قرارداد تا میزان بیست و پنج درصد مقدار مندرج در قرارداد .

۸ - بهای مورد معامله و ترتیب پرداخت آن در مواردیکه انجام کار براساس واحد بها باشد بهای مورد معامله برآورد و در قرارداد ذکر میشود ولی بهای کارهای انجام یافته براساس واحد بهای احتساب و پرداخت خواهد شد .

۹ - مبلغ پیش پرداخت و ترتیب واریز آن در صورتیکه در شرایط مناقصه ذکر شده باشد .

۱۰ - میزان تضمین حسن انجام معامله و نحوه وصول اقساط آن در مورد امور ساختمانی و باربری و ترتیب استرداد آن بر اساس شرایط مناقصه .

۱۱ - مدت فاصله زمانی بین تحویل موقت و تحویل قطعی در قراردادهای مربوط به ساختمان و راه سازی و نظایر آن بر اساس شرایط مناقصه .

۱۲ - اقرار به عدم شمول ممنوعیت موضوع قانون راجع به منع مداخله وزیران و نمایندگان مجلس و کارکنان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب دی ماه ۱۳۳۷ .

۱۳ - سایر تعهداتی که در شرایط مناقصه ذکر شده است .

۱۴ - سایر شرایط که مورد توافق طرفین معامله قرار گیرد مشروط بر آنکه متضمن امتیازاتی علاوه بر آنچه در شرایط مناقصه ذکر شده برای طرف قرارداد نباشد .

ماده ۲۴

تحویل مورد معامله بشرح زیر باید انجام شود :

الف - در مورد معاملاتیکه بهای آن تا ده هزار ریال است توسط انباردار یا تحویل گیرنده کار یا خدمت حسب مورد .

ب - در مورد معاملاتیکه بهای آن از ده هزار ریال بیشتر است و از یکصد هزار ریال تجاوز نمیکنند بوسیله و مسئولیت انباردار یا تحویل گیرنده کار و نماینده قسمت تقاضاکننده .

ج - در مورد معاملات متوسط و عمده بوسیله و مسئولیت انباردار یا تحویل گیرنده کار یا خدمت و نماینده قسمت تقاضاکننده با نظارت کمیسیونی که لاقلاً از سه نفر از افراد واجد شرایط بانتخاب شهردار پایتخت تشکیل خواهد شد .

تبصره ۱ - برای تحویل هر فقره جنس یا کار یا خدمت مورد معامله موضوع بند «ج» این ماده باید کمیسیون تحویل ، صورتمجلس تنظیم کند و در آن بطور صریح قید گردد که جنس مورد معامله یا کار یا خدمت انجام شده طبق نمونه یا مشخصات مندرج در پیمان میباشد و ذیل آنرا تمام اعضای کمیسیون و فروشنده یا پیمانکار امضاء نمایند . گواهی تطبیق مشخصات و مقدار کالا یا کار یا خدمت در مورد بند «الف» بعهدہ انباردار یا تحویل گیرنده کار یا خدمت و در مورد بند «ب» بعهدہ انباردار یا تحویل گیرنده کار یا خدمت و نماینده قسمت تقاضاکننده میباشد .

تبصره ۲ - در مواردیکه تشخیص مشخصات مورد معامله محتاج به بصیرت و تخصص باشد نماینده قسمت تقاضاکننده از بین کسانی باید انتخاب شود که دارای اطلاعات کافی در این خصوص باشد و این مسئولیت را عهده دار خواهد بود .

ماده ۲۵

برای کالاهای تحویل شده در تمام موارد باید قبض انبار که دارای شماره مسلسل باشد صادر گردد و بامضای انباردار برسد و در واردات دفتر انبار ثبت و شماره ثبت در دفتر انبار روی قبض ذکر گردد .

تبصره ۱ - در مواردیکه کالا در خارج از انبار تحویل میگردد و بانبار وارد نمیشود با در نظر گرفتن ماده ۲۴ و تبصره های آن حسب مورد اقدام خواهد شد و تحویل گیرنده کالا بجای انباردار تکالیف مربوط را انجام خواهد داد و رسید یا صورتمجلس حسب مورد مبنای صدور قبض انبار و حواله انبار قرار خواهد گرفت .

تبصره ۲ - کالاهای غیر مصرفی علاوه از ثبت در دفتر انبار باید ثبت دفتر اموال شهرداری نیز بشود .

ماده ۲۶

در صورتیکه در شرایط معامله برای تحویل مورد معامله علاوه بر آنچه در مواد ۲۴ و ۲۵ تعیین شده تکالیف دیگری نیز پیش بینی شده باشد باید اجرا شود .

ماده ۲۷

در مواردیکه بین مسئولان تحویل مورد معامله مذکور در بند «ج» ماده ۲۴ از لحاظ مشخصات و سایر مسائل مربوط بکار یا خدمت یا کالائی که باید تحویل گرفته شود اختلاف نظر باشد نحوه تحویل طبق نظر شهردار پایتخت یا رئیس منطقه شهرداری و رئیس سازمان باقتضای مورد با کسب نظر افراد بصیر تعیین خواهد شد .

ماده ۲۸

در مورد معاملات جزئی مأمور فروش مکلف است به داوطلبان معامله مراجعه و پس از تحقیق کامل از بها با رعایت صرفه شهرداری معامله را تا میزان ده هزار ریال به مسئولیت خود انجام دهد و سند مربوط را با تعهد اینکه معامله با بیشترین بهای ممکن انجام شده است و با ذکر نام و نام خانوادگی و سمت و تاریخ امضاء کند و در مورد معاملات جزئی زاید بر ده هزار ریال تا یکصد هزار ریال مأمور فروش پس از جلب نظر ارزیاب شهرداری با در نظر گرفتن مراتب فوق اقدام بفروش خواهد کرد .

ماده ۲۹

معاملات متوسط بطریق حراج و بشرح زیر انجام خواهد شد :

۱ - اطلاعات کلی در مورد نوع و مشخصات و مقدار مورد معامله و روز و ساعت و محل حراج و سایر شرایطی که لازم باشد باید یک نوبت آگهی در روزنامه رسمی و حداقل یک نوبت آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و در صورت ضرورت بوسائل و طرق انتشاراتی دیگر از قبیل رادیو و تلویزیون یا الصاق آگهی در معابر باطلاع عموم برسد و در آگهی باید قید گردد که در مقابل فروش اشیاء وجه نقد دریافت خواهد شد و پرداخت هرگونه مالیات و عوارض بعهده خریدار است .

۲ - مورد معامله باید قبلاً ارزیابی شود و فهرست قیمت قبل از انجام حراج در پاکت لاک و مهر شده در اختیار کمیسیون حراج که بشرح مذکور در بند ۳ این ماده تشکیل خواهد شد قرار گیرد حراج از بهای ارزیابی شروع شده و با خریداری که بالاترین بها را پیشنهاد کند معامله انجام خواهد شد و اگر بقیمت ارزیابی شده داوطلب پیدا نشود باید ارزیابی تجدید شود .

۳ - کمیسیون حراج حداقل از پنج نفر بشرح زیر تشکیل خواهد شد :

۱ - مسئول امور مالی یا نماینده او .

۲ - مسئول تدارکات یا نماینده او .

۳ - مسئول بازرسی یا نماینده او .

۴ - مسئول امور حقوقی یا نماینده او .

۵ - مسئول واحد تقاضاکننده یا نماینده او .

ماده ۳۰

معاملات عمده بطریق مزایده و با انتشار آگهی بشرح زیر بعمل میآید :

۱ - در آگهی مزایده شرایطی که طبق این آیین نامه برای آگهی مناقصه پیش بینی شده در صورتیکه با عمل مزایده منطبق باشد باید رعایت بشود .

۲ - مقرراتیکه در این آیین نامه در مورد ترتیب تشکیل کمیسیون مناقصه و کمیسیون مقرر در ماده ۱۴ و اتخاذ تصمیم در کمیسیونهای مذکور و اجرای تصمیم کمیسیونها و انعقاد قرارداد و تحویل مورد معامله معین شده در صورتیکه با عمل مزایده منطبق باشد باید اجرا شود .

ماده ۳۱

در موارد زیر معاملات بدون تشریفات مناقصه یا مزایده و حراج انجام خواهد شد :

۱ - در مورد معاملاتیکه طرف معامله وزارتخانه و یا مؤسسه یا شرکت دولتی یا شهرداریها یا مؤسسات وابسته بآنها باشند .

۲ - در مورد خرید اموال و خدمات و حقوق مالی که به تشخیص شهردار پایتخت منحصر بفرد باشد .

۳ - در مورد خرید یا اجاره کردن اموال غیرمنقول که طبق نظر کارشناس منتخب شهرداری پایتخت انجام خواهد شد .

۴ - در مورد خرید خدمات هنری و صنایع مستظرفه و کارشناسان .

۵ - در مورد خرید کالاهای انحصاری دولتی و کالاهائی که از طرف مراجع صالح دولتی برای آنها تعیین نرخ شده باشد .

۶ - در مورد خرید کالاهای مورد مصرف روزانه که در محل نرخ ثابتی از طرف دولت یا شهرداریها یا مراجع ذیصلاح برای آنها تعیین شده باشد .

۷ - در مورد کرایه حمل و نقل هوائی - دریائی - هزینه مسافرت و نظائر آن در صورت وجود نرخ ثابت و مقطوع .

۸ - در مورد خرید قطعات یدکی برای تعویض یا تکمیل لوازم و تجهیزات ماشین آلات موجود و همچنین ادوات و ابزار و وسائل اندازه گیری دقیق و لوازم آزمایشگاهی علمی و فنی و حق اختراع و نظائر آن به تشخیص شهردار پایتخت .

تبصره - در مواردیکه نماینده انحصاری فروش کالاهای ساخت کارخانه های خارجی یا کارخانه های داخلی کالا را موجود نداشته باشند یا به نرخ اعلام شده از طرف مراجع رسمی نفروشد شهرداری پایتخت میتواند کالا را با رعایت مقررات این آیین نامه خریداری کند و در صورتیکه کالا بیش از نرخى که از طرف مراجع فوق الذکر تعیین شده از نماینده انحصاری فروش یا کارخانه داخلی خریداری شود باید مراتب را بمراجع تعیین کننده نرخ اعلام کند .

ماده ۳۲

در مورد چاپ و صحافی معامله طبق آیین نامه مربوط که برای امور چاپ و صحافی دستگاههای دولتی بتصویب هیئت وزیران رسیده است انجام خواهد شد .

ماده ۳۳

۱

در مواردیکه انجام مناقصه یا مزایده و حراج به تشخیص و طبق گزارش توجیهی واحد مربوط و تأیید کمیسیون مقرر در ماده ۱۴ میسر یا به مصلحت نباشد در اینصورت معامله با رعایت مراتب زیر و به ترتیبی که کمیسیون مذکور معین خواهد کرد انجام میشود .

بند الف اصلاحی - در مورد معاملات تا مبلغ دویست و بیست و سه میلیون (۲۲۳/۰۰۰/۰۰۰) ریال با تصویب شهردار تهران در حدود اختیارات تفویض شده به شهردار موضوع تبصره الحاقی به بند ۳ اصلاحی ماده ۴۵ قانون شهرداری .

بند ب اصلاحی - در مورد معاملات از دویست و بیست و سه میلیون (۲۲۳/۰۰۰/۰۰۰) ریال تا دو میلیارد (۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال با موافقت شهردار تهران و تأیید شورای اسلامی شهر و تصویب وزارت کشور .

بند ج اصلاحی - در مورد معاملات دو میلیارد (۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و بیشتر به پیشنهاد شهردار تهران با تأیید شورای اسلامی شهر و وزارت کشور و تصویب هیئت وزیران .

تبصره ۱ - شهردار تهران میتواند در موارد مذکور در ماده ۳۳ اختیار خود را تا یکصد و پنجاه میلیون (۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال به رؤسای مناطق شهرداری و مدیران کل یا مدیران عامل سازمانهای تابعه و وابسته تفویض نماید .

تبصره ۲ - حد نصابهای تعیین شده در موارد فوق متناسب با شرایط اقتصاد کشور و هماهنگ با نصابهای معاملات دولتی بنا به پیشنهاد وزارت کشور و با تصویب هیأت وزیران قابل تجدید نظر خواهد بود .

ماده ۳۴

بهای اجناس و خدمات و حقوق موضوع بندهای ۲ و ۴ و ۸ ماده ۳۱ در صورتیکه طبق تعرفه های مبتنی بر قانون یا از طرف مراجع صلاحیتدار تعیین نشده باشد قیمت مورد معامله وسیله

۱ اصلاحی ۱۳۸۳/۱۲/۲۶

۲ اصلاحی ۱۳۸۳/۱۲/۲۶

۳ الحاقی ۱۳۸۰/۱۰/۱۸

ارزیاب یا کارشناس منتخب شهرداری تعیین و پس از تأیید شهردار پایتخت معامله انجام خواهد شد .

ماده ۳۵

۱

دریافت ضمانت نامه بانکی یا اسناد خزانه یا اوراق مشارکت به عنوان سپرده در مناقصه یا مزایده و یا تضمین حسن انجام معامله بلامانع و در هر صورت با موافقت شهردار تهران در هر موقع قابل تبدیل به یکدیگر است .

ماده ۳۶

هرگاه ضمن اجرای قراردادهای ساختمانی و عمرانی تغییرات جدیدی در مشخصات و نقشه یا نوع کار یا خدمت پیش آید که جداگانه انجام پذیر نباشد و میزان بهای آن کار یا خدمت در فهرست واحد بها پیش بینی و تعیین نشده باشد بهای عادلانه واحد کار یا خدمت مورد نظر از طرف قسمت فنی با موافقت پیمانکار و تصویب شهردار پایتخت تعیین خواهد شد ولی میزان کارها یا خدمات جدید نباید از صدی ده مبلغ پیمان تجاوز نماید .

ماده ۳۷

در صورتیکه شهرداری بخواهد موافق بند ۲ ماده ۱۰ این آیین نامه میزان کار یا خدمت یا جنس موضوع پیمان را کسر یا اضافه نماید باید قبل از انقضای مدت به پیمانکار ابلاغ نماید .

۲

ماده ۳۸

اختلافات ناشی از معاملات موضوع این آیین نامه در هیأت حل اختلافی با عضویت یک نفر قاضی دادگستری با انتخاب رئیس قوه قضائیه ، یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر با انتخاب شورای مربوطه ، نماینده شهرداری به انتخاب شهردار ، نماینده بخشدار یا فرماندار حسب مورد و نماینده قانونی طرف قرارداد ، قابل رسیدگی و حکم صادره از طرف قاضی جلسه برای طرفین لازم الاجراء است.

۱ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۲/۰۴

۲ اصلاحی ۱۳۹۰/۰۲/۰۴

ماده ۳۹

مؤسسات تابعه و وابسته شهرداری پایتخت که دارای شخصیت حقوقی بوده و بطریق بازرگانی اداره میشوند در صورتیکه دارای آیین نامه معاملات مخصوص خود نباشند معاملات خود را طبق مقررات این آیین نامه انجام خواهند داد.

ماده ۴۰

آیین نامه معاملات شهرداری پایتخت مصوب سال ۱۳۴۴ از تاریخ اجرای این آیین نامه لغو میشود.

دستورالعمل شناسایی و پلاک کوبی اموال در شهرداری ها

۱- مقدمه

این دستورالعمل در اجرای ماده ۴۸ آیین نامه مالی شهرداری ها، بند ۸ ماده ۷۱ قانون شوراها و به منظور ارائه راهنمایی جهت بکارگیری روشی یکنواخت و مناسب صرفاً برای شناسایی، پلاک کوبی و نگهداری سوابق اموال شهرداری تهیه و تدوین گردیده و ثبت طبقه بندی و گزارشگری اموال شهرداری و شهر به موجب دستورالعمل حسابداری است که از سوی وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲- دامنه شمول:

این دستورالعمل صرفاً در ارتباط با موضوع اموال اختصاصی شهرداری تهیه گردیده و مبحث اموال عمومی شهرداری بموجب دستورالعملی خواهد بود که از سوی وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۳- تعاریف:

۳-۱- اموال:

اموال یا دارایی ها به منابعی گفته می شود که قابلیت، توان و ظرفیت فعلی خدمت رسانی را دارد و در حال حاضر در کنترل یا تسلط مالکانه شهرداری است.

کنترل یا تسلط مالکانه بر دارایی، به توانایی‌های شهرداری در بهره برداری از ظرفیت خدمت‌رسانی فعلی منابع و تعیین ماهیت و نحوه استفاده از ظرفیت این منابع، اطلاق می‌شود. به طور کلی، کنترل یا تسلط مالکانه بر دارایی‌ها زمانی احراز می‌شود:

الف) بتواند از ظرفیت فعلی خدمت‌رسانی دارایی‌ها، برای ارائه خدمات به شهروندان، به طور مستقیم استفاده کند.

ب) بتواند ظرفیت فعلی خدمت‌رسانی دارایی‌های خود را با دارایی‌های دیگر، نظیر موجودی نقد، مبادله کند. یا

ج) دارایی‌ها را به طریقی بکار گیرد که بتواند به کسب منفعت منجر شود.

۳-۲- انواع اموال در شهرداری‌ها از نظر تسلط مالکانه (فانون شهرداری‌ها):

به موجب مواد ۴۵ تا ۴۸ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، اموال شهرداری اعم از منقول و غیرمنقول بر دو نوع تقسیم می‌شود.

۳-۲-۱- اموال عمومی شهرداری: اموالی است که متعلق به شهر است و برای استفاده عمومی اختصاص یافته است. مانند معابر عمومی، خیابانها، میداين، پلها، آرامستانها، انهار عمومی و اشجاری که شهرداری یا اشخاص در معابر و میداين عمومی غرس نموده باشند، چمن کاری، گل کاری و امثال آن.

وظیفه شهرداری حفاظت از اموال عمومی، آماده و مهیا ساختن آن برای استفاده عموم، جلوگیری از تجاوز و تصرف اشخاص نسبت به آنها است.

۳-۲-۲- اموال اختصاصی شهرداری: اموالی است که شهرداری حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را دارد مانند اراضی، ابنیه، ماشین‌آلات، اثاث و نظائر آن.

وظیفه شهرداری، علاوه بر حفاظت و جلوگیری از تجاوز و تصرف، مکلف است کلیه اموال غیرمنقول اختصاصی شهرداری را طبق مقررات ثبت املاک به ثبت برساند.

تبصره: در صورتی که بعضی از اموال عمومی به نحوی تغییر حالت و موقعیت دهد که قابلیت استفاده عمومی از آن سلب گردد با پیشنهاد شهرداری و رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر جزء اموال اختصاصی شهرداری منظور و محسوب می‌گردد.

۳-۳- انواع اموال در شهرداری‌ها از نظر ماهیت (قانون مدنی):

قانون مدنی اموال را به دو گروه اصلی، منقول و غیرمنقول و چند گروه فرعی بشرح ذیل تقسیم کرده است.

۳-۳-۱- اموال منقول: اموالی است که نقل آن از محلی به محل دیگر بدون اینکه به خود یا محل آن نقص و یا خرابی وارد آید، ممکن باشد. اموال منقول براساس به سه دسته تقسیم می‌گردند.

الف) اموال مصرفی: اموالی هستند که بر اثر استفاده تغییر وضعیت داده یا کلاً از بین می‌روند.

ب) اموال غیر مصرفی: اموالی هستند که بدون تغییر محسوس و از دست دادن مشخصات اصلی بتوان آنها را بطور مکرر مورد استفاده قرار داد و انحصاراً، این دسته از اموال در کلیه دفاتر ثبت شده و الصاق بر چسب برای آنها الزامی است.

ج) اموال در حکم مصرفی: اموالی هستند که ظاهراً با اموال غیرمصرفی مشابهت داشته لیکن به لحاظ طبع و ماهیت و یا ارزش کم آنها، تنظیم حساب به صورت حساب اموال غیرمصرفی برای آنها ضرورت ندارد.

۳-۳-۲- اموال غیرمنقول: اموالی است که نتوان آنها را از محلی به محل دیگر انتقال داد، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی بوده و یا به واسطه عمل انسان باشد، به نحوی که انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.

۳-۳-۴- پلاک کوبی اموال: قسمتی از مجموعه اقداماتی است که در جهت کنترل، ردیابی و نگهداری سوابق هر یک از اقلام مشخص اموال، برا [برای] جلوگیری از هر گونه اشتباه یا سوءاستفاده احتمالی از آنها انجام میشود.

۳-۵- جمع دار اموال: شخصی است که از بین کارکنان رسمی شهرداری بمنظور حفظ و نگهداری کلیه اموال منقول و غیرمنقول، مسروقه و یا از بین رفته طبق قوانین و مقررات جاری و ثبت مشخصات آنها در دفاتر اموال و واحدهای مربوطه و ارائه راهنمایی‌های لازم به کارکنان تحت سرپرستی و تقسیم کار بین آنها، از سوی شهردار یا مقام مجاز تعیین می‌گردد و تحت نظارت ذیحساب شهرداری (امور مالی) فعالیت می‌نماید.

بطور خلاصه شرح وظایف جمعدار اموال در شهرداری‌ها بشرح زیر می‌باشد:

ترتیبات لازم جهت انجام عملیات حسابداری اموال بر اساس دستورالعمل حسابداری که از سوی وزارت کشور ابلاغ خواهد شد.

انجام محاسبات و اعمال کنترل‌های لازم بر حواله‌ها و رسید اموال

پلاک کوبی داراییهای ثابت

اعمال کنترل و نظارت بر نگهداری کارت داراییها ثابت در مناطق، موسسات وابسته و ستاد.

حساب کلیه اموال منقول ابوابجمعی را نگهداری و نسبت به ثبت مشخصات کامل در دفاتر اموال براساس آیین‌نامه مربوطه اقدام می‌نماید.

صورتحساب اموال را طبق مقررات مربوط به اداره کل امور مالی ارسال می‌نماید.

نسبت به تحویل و تحول اموال به کلیه واحدها و تهیه فهرست اموال آنها با امضاء تحویل گیرنده براساس مقررات مربوطه همکاری و نظارت می‌نماید.

در تنظیم صورت موجودی اموال در آخر هر سال همکاری و نظارت می‌نماید.

در نقل و انتقال اموال ابوابجمعی با نظارت ذیحساب همکاری می‌نماید و در صورت خروج اموال، پروانه خروج را امضاء می‌نماید.

در مورد نصب علامت بر چسب و شماره روی هر یک از اموال و ثبت شماره‌های آن در دفتر کل اموال اقدام می‌نماید.

نسبت به تهیه صورت اموال زائد و اسقاطی و ارسال آن به مسئولین ذیربط اقدام می‌نماید.

اطلاعات مربوط به اموال را وارد سیستم کامپیوتری می‌نماید.

تهیه و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول اموال شهرداری در زمان انجام هر گونه تغییرات مدیریتی در سطح شهرداری و واحدهای اجرایی تابعه

مدیریت پوشش بیمه‌ای کلیه اموال و ارائه گزارشهای مستمر به مدیر امور مالی (ذیحساب)

سایر امور مربوطه را برابر قوانین و مقررات و طبق دستور مافوق انجام می‌دهد.

۴- طبقه‌بندی اموال شهرداری و شیوه (نحوه) پلاک‌کوبی آنها

تقسیم‌بندی ذیل به منظور اعمال روشی یکنواخت و یکسان در لیست برداری، طبقه‌بندی و پلاک‌کوبی اموال شهرداری، ارائه گردیده است.

۴-۱- اموالی که بتوان بر روی آنها پلاک الصاق نمود:

اموال مزبور بر اساس طبقات دارایی و در جهت تشخیص آنها از سایر اقلام مشابه، پلاک‌کوبی می‌گردد (مانند میز و صندلی و ...)

۴-۲- اموال دارای شماره سریال یا شماره‌های خاص:

شامل اقلامی است که دارای شماره‌های خاص برای شناسایی میباشند مانند شماره پلاک راهنمایی و رانندگی و یا سایر مشخصه‌های مندرج بر روی دارایی، که براساس آن از سایر اقلام مشابه متمایز می‌شوند (مانند وسایط نقلیه، زمین و ساختمان و ...)

۴-۲-۱- اموال تحویل شده به صورت گروهی:

برای این دسته از اموال، قطعات اصلی و قابل تفکیک که شرایط شناخت اموال را به تنهایی داشته پلاک‌کوبی می‌گردند. مانند رایانه‌ها که شامل کیس و مانیتور بوده و بهای خرید آنها بین اقلام مذکور تخصیص یافته و در کارتهای اموال جداگانه ثبت می‌شوند.

۴-۲-۲- اموال تحصیل شده به صورت جداگانه که در مجموع یک دارایی واحد را تشکیل

میدهند:

عمدتاً شامل آن دسته از اموالی هستند که برای آنها مخارج بعدی قابل ملاحظه‌ای انجام شده است. برای این اقلام آن قسم از دارایی که جزء اصلی اموال است، پلاک کوبی گردیده و مابقی اقلام به ملحقات دارایی در کارت اموال ثبت میشود. به عبارت دیگر قطعات و ملحقات آن پلاک کوبی نمیگردند (مانند سیستم سرمایشی)

۴-۲-۳- اموالی که سوابق آن به صورت آماری نگهداری می‌شود:

شامل اقلامی است که در سیستم اموال ثبت نشده و در دوره‌ی تحصیل به عنوان هزینه دوره شناسایی می‌شوند، که به شرح ذیل می‌باشند:

۴-۲-۳-۱- اموالی که در مقطعی از زمان یا پس از استفاده، تعویض می‌شوند. اطلاعات این اقلام به صورت آماری نگهداری و در مقطعی از زمان نسبت به شمارش و تعیین اقلام کسر و اضافات آن اقدام و پس از تعیین تکلیف، تعدیلات لازم از این بابت در حساب‌های مربوطه لحاظ می‌گردد (مانند کپسول اکسیژن و گاز..). می‌توان این اقلام را در زمان تحصیل به هزینه دوره منظور نمود.

۴-۲-۳-۲- اقلامی که به واسطه ماهیت و کاربردشان، امکان پلاک کوبی آنها میسر نمی‌باشد. این اقلام نیز به صورت آماری نگهداری می‌شوند مانند: انواع فرش و موکت و ...

۴-۲-۳-۳- اموالی که به لحاظ ارزش، کم اهمیت هستند. این دسته از اموال علی‌رغم داشتن عمر مفید بیش از یک سال (با توجه به اصل فزونی منافع بر مخارج) نگهداری، ثبت و پردازش اطلاعات آن در سیستم اموال مقرون به صرفه نمی‌باشد. این اموال در زمان پلاک کوبی فقط لیست برداری گردیده و پلاک اموال برای آنها در نظر گرفته نمی‌شود (لوازم اداری مانند ماشین دوخت، پانچ، جاجسبی، کازیه و سایر لوازم و ملزومات مصرفی).

۴-۲-۳-۴- اقلام فوق‌الذکر در صورت احراز حداقل یکی از شرایط ذیل:

الف) ماهیت اموال نداشته و در جداول ارائه شده در زمره اموال منظور نشده باشد غیر از اقلامی که خرید آن برای شهرداری تا کنون مورد نداشته است که می‌بایست این موارد بررسی و در صورت داشتن ماهیت اموال به لیست اموال اضافه شود.

ب) عمر مفید آن بیش از یکسال نباشد.

ج) در زمره اموالی بوده که قابل پلاک‌کوبی و ثبت در سیستم اموال نباشد.

این اقلام می‌بایست در زمان تحویل به پرسنل، به عنوان هزینه دوره منظور گردد و از بابت آنها در سیستم اموال ثبتی صورت نگیرد.

۴-۲-۴- اموال بلا استفاده و اسقاط شده:

این گونه اموال به دلیل وجود در لیست اموال شهرداری و همچنین ضرورت اعمال کنترل بر آنها، می‌بایست پلاک‌کوبی و یا پلاک الصاق شده بر روی آنها حفظ شود، تا بتوان کنترل‌های لازم را در زمان استفاده مجدد، فروش و یا حذف آنها، اعمال نمود.

۴-۲-۴-۱- تشخیص مازاد بر نیاز یا اسقاطی بودن مال و نیز احراز عدم نیاز شهرداری و سایر موسسات وابسته، بر عهده بالاترین مقام اجرایی (شهردار یا مقام مجاز از طرف وی) می‌باشد.

۴-۲-۴-۲- در صورتی که به تشخیص کمیسیون مرکب از کارپرداز یا رئیس اداره کارپردازی، مدیر امور مالی یا قائم مقامان امور مالی، و یک نفر کارشناس بصیر و مطلع در رشته مربوط از بین پرسنل شهرداری به انتخاب شهردار، به دلیل ارزش کم اموال اسقاطی، فروش اموال یاد شده به صرفه و صلاح شهرداری باشد، اموال مزبور از فهرست جمعدار اموال کسر و از دفاتر اموال حذف خواهد شد. اتخاذ تصمیم در مورد اموال مذکور، پس از حذف از دفاتر با رعایت صرفه و صلاح شهرداری به عهده (شهردار یا مقام مجاز از طرف وی) خواهد بود. در صورت تصمیم به فروش اموال، رعایت آیین نامه مالی و در نظر گرفتن در آمد مربوطه در بودجه شهرداری یا اصلاح و متمم آن، الزامی می‌باشد.

۴-۲-۵- اموال نزد انبار:

کلیه کالاهای وارده به انبار شهرداری تا زمانی که در انبار نگهداری می‌شوند، مشخصات آنها صرفاً در دفاتر انبار ثبت خواهد شد و ضرورتی به الصاق برچسب و نگهداری حساب اموال نخواهد داشت. اموالی که خریداری گردیده و در انبار نگهداری می‌گردند (آماده بهره برداری می‌باشند) بایستی قابلیت ردیابی در سیستم اموال شهرداری را داشته باشد در این رابطه می‌بایست تصمیم لازم توسط مقامات ذیصلاح شهرداری اخذ گردد.

۴-۲-۶- اموال خریداری پروژه‌های عمران شهری:

در مواردی که براساس توافق بین شهرداری و پیمانکار (براساس قرارداد) و نیز با اهمیت بودن مبلغ، اقلامی توسط پیمانکار خریداری و مورد استفاده قرارگیرد و مقرر شود که پس از اتمام موضوع قرارداد، مالکیت آن به شهرداری منتقل شود، لازم است در مقطع اتمام قرارداد این اموال ارزش‌گذاری، پلاک‌کوبی و به تبع آن در سیستم اموال و دفاتر شهرداری ثبت شوند. در این صورت، اقلام مذکور به قیمت روز به بهای تمام شده تاریخی در سیستم مربوطه ثبت می‌گردند.

۴-۲-۷- هزینه‌های انجام شده که فاقد معیارهای شناخت به عنوان اموال می‌باشند:

این نوع هزینه‌ها (موارد زیر) به عنوان هزینه شناسایی می‌گردند:

- انواع لاستیک خودرو، باتری و سایر لوازم یدکی خودروها و ماشین‌آلات.
- انواع تشک، پتو، بالش، و لحاف و ملحفه و نظایر آن.
- انواع پوشاک، کفش، دستکش، چمدان، ساک و کیف دستی و ...
- ابزارآلات با عمر مفید کم و ارزش ناچیز مانند پیچ گوشتی، حدیده، انواع آچار، انبر جوشکاری، انبر دست، انبر قفلی، شن شکن، چکش، پتک، بیل، کلنگ، تیر، فرغون، روغن دان، کابل و طناب، دستکش برق، مثلثو نوار خطر.
- اثاثیه کم ارزش نصب شده بر روی دیوارها مانند ساعت‌های دیواری، تابلو، تخته وایت برد، جعبه کمک‌های اولیه و صندوق پست.

- اثاثیه کم ارزش اداری مانند کازیه، پایه چسب، دستگاه دوخت، استامپ، پرچم رومیزی.

۵- انواع پلاکهای قابل استفاده در پلاک کوبی

در راستای انجام پلاک کوبی اموال و تهیه صورت ریز آنها (با توجه به ماهیت اقلام تشکیل دهنده)، از انواع پلاکهای زیر میتوان استفاده کرد:

- پلاکهای برجسبی ساده و بارکددار.
- پلاکهای فلزی.
- حک نمودن شماره پلاک بر روی بدنه اموال.

۶- مشخصات قابل درج بر روی پلاک اموال

پلاک مورد استفاده باید دارای مشخصات زیر باشد:

- نام شهرداری
- آرم شهرداری
- شماره اموال: به صورت شماره سریال
- بارکد اموال: استفاده از بارکد باعث سهولت در اجرای کنترل‌های جمع‌داری اموال و انجام اموال گردانی می‌گردد.

۷- کنترل پلاکهای اموال در اختیار (نصب شده و یا نصب نشده)

مسئول پلاک کوبی (جمع‌دار اموال) می‌بایست برای پلاک‌هایی که در اختیار او قرار گرفته، کنترل‌های ذیل را اعمال نماید:

۷-۱- کنترل اختصاصی هر پلاک به یک قلم از اموال:

با اجرای این کنترل نسبت به انجام پلاک کوبی به صورت کامل و عدم مفقود شدن پلاک‌ها، عدم وجود پلاک ثبت نشده در دفاتر و نتیجتاً اموال ثبت نشده در سیستم اموال اطمینان حاصل می‌گردد.

۷-۲- کنترل صورت دارایی مشاهده شده، با پلاکهای نصب شده و پلاکهای باقیمانده.

در اجرای عملیات پلاک کوبی برای هر پلاک، حالات زیر متصور است.

۷-۲-۱- پلاک نصب شده: برای آن دسته از اموال که قابلیت نصب پلاک داشته و پلاک بر روی آن نصب شده است (مانند اثاثیه اداری، ابزارآلات و تجهیزات و ...)

۷-۲-۲- پلاک ذخیره گرفته شده: این حالت برای اموالی که به هر دلیل قابلیت نصب پلاک را در زمان پلاک کوبی و لیست برداری نداشته، در نظر گرفته میشود. همانند: لوازم و تجهیزات دور از دسترس مثل دوربین‌هایی که در ارتفاع نصب شده و در مقطع انجام پلاک کوبی امکان الصاق پلاک بر روی آنها نمی‌باشد. شایان ذکر است که این حالت برای پلاک کوبی مستمر که توسط شهرداری انجام می‌شود، مورد نخواهد داشت زیرا ابتدا پلاک بر روی دارایی الصاق شده و سپس در محل مربوطه نصب می‌گردد.

۷-۲-۳- پلاک سیستمی: برای اموال غیرمنقول مانند زمین، ساختمان و مستحقات که قابل پلاک کوبی نمی‌باشند، استفاده میشود (فقط شماره پلاک آنها در سیستم اموال درج میگردد و پلاک چاپ شده در نظر گرفته نمی‌شود).

۷-۲-۴- پلاک ابطالی: درحین اجرای پلاک کوبی، در صورتی که به هر دلیل پلاک مورد نظر قابلیت نصب خود را از دست بدهد و یا اشتباه پلاک گذاری شود، آمار آن به صورت پلاک ابطالی نگهداری می‌شود ضروری است، دلیل ابطال آن ذکر و در صورت امکان لاشه پلاک ضمیمه شود.

شایان ذکر است که از مجموع پلاکهای آماده برای نصب، هیچکدام نباید مفقود و یا بلا تکلیف باقی بماند.

۸- موارد قابل توجه در رابطه با صورت برداری از اموال اختصاصی

پلاک کوبی اموال شهرداری همزمان با صورت برداری از آنها انجام شده که در اجرای این عملیات و نیز اموال گردانی سالانه و تکمیل فرمهای مربوطه (پیوست شماره ۱) ملاحظاتی به شرح ذیل می‌بایست صورت گیرد.

۸-۱- اموال گردانی و صورت‌برداری در شهرداری به تفکیک مراکز اصلی، مرکز هزینه، محل استقرار دارایی انجام گردد.

۸-۲- صورت‌برداری از اموال به نحوی صورت پذیرد که از لیست‌برداری تمامی اموال متعلق به شهرداری اطمینان کامل حاصل گردد. اقلام اموالی که امکان دارد در کشو، فایل و یا کمدها قرار داشته باشد، می‌بایست در اختیار مسئول پلاک‌کوبی قرار گیرد.

۸-۳- نام و مشخصات دارایی می‌بایست به صورت کامل در فرم صورت‌برداری اموال درج گردد. به طور مثال: میز اداری چوبی. میز اداری نام دارایی و چوبی مشخصات آن است. در صورتی که مسئول اموال گردانی در تشخیص نام و مشخصات دارایی با ابهام مواجه گردد، از افراد مطلع و متخصص که عمدتاً استفاده‌کننده آن دارایی چنانچه دارایی از اجزاء می‌باشند کمک گرفته و سپس اقدام به اصلاح و ثبت مشخصات دارایی نماید.

۸-۴- چنانچه اموال از اجزا و ملحقات مختلفی تشکیل شده، ملحقات آن در فرم صورت‌برداری اموال ذکر گردد.

۸-۵- با توجه به اینکه در سنوات گذشته برای اموال شهرداری پلاک اختصاص یافته و در صورت‌برداری انجام شده نیز مدنظر قرار گرفته، لازم است شماره پلاک (های) قدیم الصاق شده بر روی دارایی در فرم صورت‌برداری جدید اموال درج گردد.

۸-۶- وضعیت دارایی مشاهده شده در هنگام لیست‌برداری می‌بایست مورد توجه قرار گیرد که برای اموال شهرداری سه حالت زیر وجود دارد:

الف- فعال و در حال استفاده: اموالی که در عملیات جاری شهرداری مورد استفاده قرار می‌گیرند.

ب- بدون استفاده: این اقلام یا به تازگی خریداری و یا به صورت موقت کنار گذاشته شده‌اند. در خصوص این اموال می‌بایست هر ۶ ماه یکبار بررسی‌های لازم صورت پذیرفته و دلایل عدم استفاده از آنها مشخص و تصمیمات مقتضی در مورد آنها، توسط مقامات ذیصلاح اتخاذ گردد.

ج- اسقاطی: اموالی که به دلیل اتمام عمر مفید و یا از بین رفتن در عملیات جاری شهرداری، دیگر قابل استفاده نیستند.

۸-۷- در اجرای کنترل‌های داخلی، پرسنل شهرداری میبایست اموال مورد استفاده خود را تحویل گرفته و در زمان خاتمه دوره‌ی کاری نسبت به تحویل آن به جمعدار اموال اقدام نمایند. در زمان صورت برداری اموال، تحویل گیرنده آنها مشخص گردد. در صورتی که طی سنوات بعد نقل و انتقالات اموال به درستی در سیستم ثبت و نگهداری نگردد، در اموال گردانیهای انجام شده توسط شهرداری اینگونه موارد مشخص خواهد شد. دلایل مغایرت‌های احتمالی حاصل از اموال گردانی باید مورد بررسی قرار گرفته و حسب مورد راهکار مناسب جهت برخورد با مواردی که ناشی از عدم انجام تشریفات نقل و انتقال می باشد اتخاذ شود. همچنین اموالی که در راهرو ها و مکان های عمومی مستقر می‌باشند باید تحویل جمعدار اموال گردد تا کنترل‌های لازم برای نگهداری آن‌ها توسط ایشان صورت پذیرد.

۹- نکات قابل توجه در مورد محل نصب پلاک اموال

- ۹-۱-** محل نصب پلاک به صورتی انتخاب گردد که پلاک قابل رویت باشد.
- ۹-۲-** نصب پلاک به صورتی انجام گیرد که به وسیله دستگاه بارکد خوان قابل کنترل باشد.
- ۹-۳-** با توجه به نوع استفاده از اقلام اموال و ماهیت آنها، محل نصب پلاک به گونه‌ای انتخاب شود که از آسیب دیدن در حین استفاده و مخدوش شدن آنها جلوگیری گردد.
- ۹-۴-** حتی الامکان سعی شود پلاک اموال در محلی مشابه و یکسان نصب شود. توصیه می‌شود در صورت و امکان در بالا و سمت راست دارایی نصب شود.
- ۹-۵-** برای پلاک های برچسبی، ابتدا محل پلاک‌کوبی را تمیز نموده تا پس از الصاق، پلاک به سهولت جدا نشود.
- ۹-۶-** برای اموالی، که قابلیت نصب پلاک بر روی آنها وجود ندارد، پلاک آنها ذخیره یا از پلاک متناسب (از نوع فلزی و یا حک شدنی) استفاده شود.

۱۰- سایر الزامات مرتبط با اموال شهرداری

۱۰-۱- فهرست اموال اهدایی برای ثبت ورود و خروج در دفاتر اموال شهرداری با تایید ذیحساب مالی، جهت اخذ مجوز شورای اسلامی شهر به شورا ارسال و پس از اخذ مجوز اقدام گردد.

۱۰-۲- جهت اموالی که به منظور انجام تعمیرات ضروری منتقل می‌شوند، می‌بایست مجوز خروج صادر و در دفتر اموال ثبت گردد.

۱۰-۳- جمعدار اموال تحت نظارت ذیحساب مالی هر شهرداری باید نسبت به تمرکز اطلاعات اموال شهرداری که در اختیار مناطق و سازمان های وابسته و شرکت ها می باشد، اقدامات لازم را بعمل آورد. دستگاه های مذکور مکلفند، ضمن نگهداری حساب اموال در اختیار خود، اطلاعات و مدارک مربوط به این اموال را بصورت آماری به جمعدار اموال مستقر در ستاد مرکزی شهرداری ارسال نمایند.

۱۰-۴- نحوه نگهداری اسناد مالکیت و محل بایگانی آنها بموجب دستور العمل خزانه داری شهرداری خواهد بود که توسط وزارت کشور ابلاغ خواهد شد.

۱۰-۵- شهرداری‌ها باید به منظور حفظ و حراست اموال غیر منقول متعلق به شهرداری که در اختیار آنها می باشد و حقوق شهرداری نسبت به آن اموال اقدامات لازم معمول و عند الاقتضاء نسبت به گماردن نگهبان، حصارکشی یا سایر اقدامات حفاظتی، اقدام نمایند.

۱۰-۶- هر گونه انتقال بلاعوض، فروش و واگذاری اموال شهرداری (اموال منقول، غیرمنقول غیرمصرفی، اموال مصرفی و در حکم مصرفی)، تابع تشریفات مقرر در قوانین شهرداری و آیین‌نامه مالی و معاملاتی شهرداری‌ها، سایر قوانین و دستورالعمل‌های مرتبط و در چارچوب بودجه مصوب سالانه شهرداری، می‌باشد و مسئولیت ناشی از آن برعهده شهردار و مدیر امور مالی شهرداری می‌باشد.

۱۰-۷- وجوه حاصل از فروش اموال شهرداری باید به حساب درآمد شهرداری واریز گردد.

۱۰-۸- اموال غیرمنقول و منقول غیرمصرفی که در اجرای طرح‌های عمرانی با روش‌های پیمانی، امانی و غیره توسط شهرداری احداث، خریداری یا تملک می‌شوند باید پس از خرید یا تملک در حساب اموال منظور گردند.

۱۰-۹- انتقال اموال از یک جمعدار به جمعدار دیگر در یک شهرداری یا در مناطق و سازمان‌ها، با صدور فرم انتقال انجام خواهد شد و مراتب جهت انعکاس در دفاتر اموال به امور مالی اعلام می‌شود.

۱۰-۱۰- خروج مال از شهرداری و موسسات وابسته بایستی با رعایت مقررات این دستورالعمل و مجوز مقامات مجاز و با صدور پروانه خروج، شامل مشخصات کامل مال و تعیین واحد گیرنده به امضای جمعدار اموال و مقام مجاز (تعیین شده از سوی شهردار یا قائم مقام وی) انجام شود. پروانه‌های مذکور باید در دفاتر یا نرم‌افزاری که به همین منظور تهیه شده است، ثبت شود.

۱۰-۱۱- فروش و واگذاری اموال منقول غیر مصرفی، مصرفی و در حکم مصرفی اضافه بر نیاز واحد و سازمانها و شرکت‌های تابعه شهرداری با رعایت مقررات مربوط مجاز خواهد بود. اموال اسقاطی و غیر قابل استفاده واحدهای مذکور با توجه به شرایط و ضوابط حاکم بر محل با رعایت مقررات به فروش می‌رسد و در صورتی که به تشخیص جمعدار اموال و تایید مقام مجاز (تعیین شده از سوی شهردار یا قائم مقام وی) به دلیل ارزش کم، فروش آن مقرون به صرفه نباشد بایستی از دفاتر حذف و مراتب به امور مالی مربوطه اعلام شود.

۱۱- نظارت بر اموال شهرداری

۱۱-۱- مدیریت شهرداری‌ها و موسسات تابعه مکلفند اقدامات لازم بمنظور طراحی و استقرار کنترل‌های داخلی لازم برای حفاظت از دارایی‌های را معمول و بصورت منظم و پیوسته اثر بخشی کنترل‌های استقرار یافته را ارزیابی نموده و سامانه‌های کنترل داخلی ناظر بر فرآیندهای مرتبط با تحصیل، نگهداری، تعمیر، معاوضه، اسقاط، برکناری و واگذاری اموال را بصورت مستمر پایش و تقویت نمایند.

۱۱-۲- شهرداری‌ها و موسسات تابعه باید ظرف مدت دو سال از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل به منظور صدور سند رسمی مالکیت به نام شهرداری یا موسسه وابسته به آن، برای آن دسته از

اموال غیر منقول و منقول غیر مصرفی در اختیار خود که فاقد سند رسمی می‌باشند، اقدام لازم را به عمل آورند، علاوه بر تکلیف فوق وظایف زیر نیز به عهده شهرداری ها می باشد:

الف- نسبت به تغییر نام مالک آن دسته از اموال غیر منقول که قبلا اسناد مالکیت آن‌ها به نام شهرداری یا موسسات وابسته صادر شده است، اقدام نمایند.

ب- کلیه اسناد مالکیت اموال موضوع این دستورالعمل را به خزانه شهرداری ارسال دارند.

ج- امکانات لازم به منظور تثبیت و مستند سازی آرای کمیسیون‌های شهرداری، مجوزات شورای شهر، کمیسیون‌های وزارت راه و شهرسازی و سایر مجوزات مربوطه در مورد اموال غیر منقول را فراهم نمایند.

تبصره - مشخصات آن دسته از اموال غیر منقول و منقول غیر مصرفی که به دلیل وجود معارض یا مشکلات قانونی و حقوقی امکان صدور سند مالکیت برای آنها وجود ندارد، می‌بایست بمنظور تعیین تکلیف در پایان هر سال مالی بپیوست گزارش مربوطه به شورای اسلامی شهر اعلام گردد.

۱۱-۳- تصویب تخریب و تغییر کاربری در اموال غیر منقول متعلق به شهرداری با رعایت سایر مقررات مربوطه باید به تصویب شورای اسلامی شهر و سایر مراجع ذیصلاح برسد.

۱۱-۴- در مورد انتقال حق استفاده از اموال غیر منقول، رهن یا اجاره آنها می‌بایست با رعایت مقررات و آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی شهرداری، مجوز شورای اسلامی شهر نیز اخذ گردد.

۱۱-۵- شهرداری‌ها و موسسات وابسته باید با توجه به تشکیلات سازمانی، کیفیت، محل استقرار و سایر شرایط اموال در اختیار خود، ترتیبات لازم را به منظور حفظ و حراست کامل این گونه اموال اتخاذ نمایند و وظایف و مسئولیت‌های هر یک از واحدها و عوامل اجرایی را در این خصوص بطور دقیق تعیین و ابلاغ کنند.

۱۱-۶- کلیه دفاتر حساب اموال و دفاتر ثبت پروانه‌های خروجی باید قبل از ثبت مشخصات اموال در آنها به طور مسلسل شماره گذاری و توسط ذیحساب مالی شهرداری پلمپ شود. در اولین صفحه هر دفتر تعداد صفحات آن و نام واحد مربوط قید و مراتب با درج نام و نام خانوادگی

و تاریخ به امضای مدیر مالی و یا فرد مجاز از طرف او و جمعدار اموال رسیده، به وسیله امور مالی ممهور شود.

۱۱-۷- شهرداری‌ها برای استفاده از سیستم الکترونیکی (نرم افزار) جهت ثبت و کنترل اموال خود مکلفند از نرم‌افزارهای دارای ویژگی‌ها، معیارها و گواهینامه شورای عالی انفورماتیک و دستورالعمل‌های ابلاغی وزارت کشور باشد، استفاده نمایند.

۱۱-۸- حفظ، حراست و نگهداری حساب اموالی که از طرف اشخاص به شهرداری اهدا شده یا می‌شود، ضمن رعایت نظر اهدا کنندگان و اخذ مصوبه شورای اسلامی شهر، مشمول این آیین‌نامه خواهد بود.

۱۱-۹- شهرداری‌ها باید ترتیبات لازم جهت کنترل و نظارت بر اموالی که با رعایت مقررات مربوطه و مجوز شورای شهر بصورت امانی در اختیار اشخاص حقیقی یا حقوقی می‌گذارند یا توسط سایر ارگانها در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد، را فراهم آورند.

۱۱-۱۰- شهرداری‌ها مکلفند در صورت مفقود شدن یا از بین رفتن مال در اثر سرقت، آتش‌سوزی یا هر علت دیگری همچنین در موارد تسامح در حفظ و نگهداری اموال شهرداری و استفاده غیر مجاز از اموال مذکور نسبت به اعلام موضوع حسب مورد به مراجع صلاحیت‌دار اداری، انتظامی، قضایی و پیگیری امر تا حصول نتیجه نهایی اقدام لازم را بعمل آورند. در صورتی که شهرداری‌ها و موسسات وابسته، اموالی را به طور امانی از سایر موسسات دولتی و غیر دولتی در اختیار داشته باشند، مکلفند در مورد اموال مذکور نیز مفاد این ماده را رعایت نمایند.

۱۱-۱۱- اموال سرقت شده، مفقود یا از بین رفته شهرداری‌ها و موسسات وابسته در موارد زیر از دفاتر مربوطه حذف خواهد شد.

۱۱-۱۱-۱- در صورت دستگیری سارق و بدست نیامدن مال، پس از طی مراحل نهایی رسیدگی به موضوع در مراجع صلاحیت‌دار.

۱۱-۱۱-۲- در صورت پیدا نشدن مال مفقود شده، سارق یا مال سرقت شده و اعلام بیگناهی و عدم سوء نیت مسئولین امر توسط مراجع ذیصلاح.

۱۱-۱۱-۳- هر گاه مال سرقت شده یا مفقود شده، پس از حذف از دفاتر پیدا شود باید مانند اموال جدید تملک شده مجدداً در دفاتر مربوط ثبت شود.

۱۱-۱۱-۴- در مواردی که اموال شهرداری بر اثر حوادث ناگهانی از قبیل سیل، زلزله جنگ و حوادث مشابه از بین برود، با مجوز شورای شهر، از دفاتر اموال حذف خواهد شد.

۱۱-۱۲- واحدهای مشمول این دستورالعمل موظفند نسبت به پوشش بیمه‌ای انبار و اقلام موجود در آن اقدام نمایند.

۱۲- گزارشات قابل استخراج پس از انجام پلاک کوبی

در پایان مرحله پلاک کوبی اموال، گزارشات ذیل قابل استخراج است:

۱۲-۱- صورت ریز اموال موجود در هر مرکز هزینه.

۱۲-۲- صورت ریز اموال، تطبیق شده با دفاتر مالی و اقلام باز.

۱۲-۳- صورت ریز اموال موجود در هر واحد به تفکیک تحویل گیرنده.

۱۲-۴- صورت ریز اموال تحویل شده به پرسنل جهت تأیید شخص استفاده کننده.

۱۲-۵- صورت ریز اموال موجود در یک محل خاص در مراکز هزینه جهت نصب در آن محل و برقراری کنترل‌های جمع‌داری اموال.

۱۲-۶- صورت ریز اموال نزد انبار.

۱۲-۷- صورت ریز اموال بلااستفاده.

۱۲-۸- صورت ریز اموال اسقاط شده.

۱۲-۹- صورت ریز اموال کسری.

۱۲-۱۰- صورت ریز اموال جابجا شده و یا اقلام خارج شده (جهت تعمیر و یا سرویس مستمر و ...) که اطلاعات آن به جمع‌داری اموال نرسیده است.

۱۲-۱۱- صورت ریز اموال یک طبقه خاص دارایی مانند انواع صندلی، میز و...

۱۲-۱۲- سایر گزارشات مورد نیاز بر اساس اطلاعات جمع‌آوری و وارد شده به سیستم.

۱۳- طبقات اموال در شهرداری‌ها

طبقه‌بندی تهیه شده در این دستورالعمل صرفاً بمنظور فراهم آوردن بسترهای لازم برای حصول اطمینان از احصا و شناسایی کامل اموال اختصاصی شهرداری‌ها (منقول و غیر منقول) ارایه گردیده است و جزئیات مرتبط با طبقه بندی و رویه‌های حسابداری اموال شهرداری‌ها بموجب دستورالعملی خواهد بود که از سوی وزارت کشور ابلاغ خواهد شد. اموال شهرداری بر اساس طبقات ذیل در سیستم اموال طبقه‌بندی می‌گردند:

۱۳-۱- املاک (به تفکیک عرصه و اعیان و نوع کاربری)

۱۳-۲- مستغلات (به تفکیک نوع کاربری)

۱۳-۳- تاسیسات و تجهیزات

۱۳-۴- وسایط نقلیه

۱۳-۵- ماشین آلات

۱۳-۶- اثاثه و منصوبات اداری

۱۳-۷- سایر دارایی‌های مشهود و نامشهود

تذکر: بدیهی است در طبقه‌بندی یاد شده اموال و دارایی‌های همگن باید در زیر طبقه‌های مجزا شناسایی شوند.

و این دستورالعمل در ۱۳ ماده و ۲ تبصره در تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ ابلاغ و از ابتدای سال ۱۳۹۶ لازم الاجرا می‌باشد.

موادی از تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری^۱

ماده ۱

دستمزد کارشناسان پس از گزارش و اظهارنظر کارشناسی در حدود صلاحیت آنها از طرف اشخاص حقیقی و یا حقوقی طبق مقررات این تعرفه محاسبه و پرداخت می‌گردد.

تبصره - منظور از کانون در این تعرفه، کانون کارشناسان رسمی دادگستری و منظور از مرکز، مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه می‌باشد.

ماده ۲

مراجع قضایی، وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دولتی و ارگانها و نهادها و شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آنها در تعیین دستمزد کارشناسی مکلفند بر اساس مقررات این تعرفه عمل نمایند.

تبصره ۱ - در موارد خاص که مرجع قضایی در پرونده‌های کیفری برای کشف جرم و تعیین علت و علل و مشخص نمودن واقعیت اقدام به تعیین کارشناس می‌نماید، تعیین دستمزد متناسب با کمیت و کیفیت پرونده با همان مرجع می‌باشد.

تبصره ۲ - در صورت عدم استطاعت مالی متقاضی کارشناسی، به تشخیص قاضی پرونده حق الزحمه کارشناسی تا میزان معینی به وسیله دادگاه کاهش می‌یابد، ولی به هر حال پرداخت هزینه‌ها یا وسیله اجرای قرار کارشناسی، مانند ایاب و ذهاب و غیره به عهده متقاضی می‌باشد.

^۱ مصوب ۱۳۹۸/۰۸/۲۱

تبصره ۳ - در مورد مناطق محروم و یا اشخاص حقیقی که استطاعت کافی ندارند حسب مورد به تشخیص قاضی پرونده ، مرکز یا کانون مربوط حق الزحمه این تعرفه تا پنجاه درصد کاهش می یابد .

تبصره ۴ - در صورت قادر نبودن متقاضی کارشناسی به پرداخت حق الزحمه به تشخیص مرجع قضایی مربوط ، مراتب جهت معرفی کارشناس معاضدتی حسب مورد به کانون یا مرکز اعلام تا معرفی گردد .

ماده ۳

در کارشناسی ها چنانچه موضوع کارشناسی مربوط به جزئی از کل بوده ولی اظهار نظر کارشناسی مستلزم بررسی در کل کار مربوطه باشد ، دستمزد با پیشنهاد کارشناس و موافقت مقام ارجاع کننده بر مبنای کل کار انجام شده محاسبه و پرداخت خواهد شد .

ماده ۴

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند در صورت درخواست کارشناس یا هیئت کارشناسی ، دستمزد کارشناسی را طبق این تعرفه و در صورتی که قبلاً قابل برآورد نباشد ، حسب مورد بطور علی الحساب به حساب کانون یا مرکز تودیع و قبض آن را در پرونده مربوط پیوست نمایند . در این صورت ، کارشناسان رسمی مکلفند پس از تودیع دستمزد نسبت به انجام کارشناسی اقدام نمایند .

ماده ۵

در صورتی که کارشناس اقدام به کارشناسی نموده ولی به دلیلی که خارج از حیطه اختیار وی باشد اجرای کارشناسی منتفی گردد ، محق دریافت بخشی از دستمزد متناسب با کارهای انجام شده و یا وقت صرف شده خواهد بود ؛ به شرط اینکه از حداقل مقرر در این تعرفه کمتر نباشد . به علاوه ، چنانچه وی در این رابطه به محل اجرای قرار کارشناسی مسافرت نموده باشد ، هزینه سفر ، اقامت و فوق العاده روزانه وی بر مبنای ضوابط این تعرفه پرداخت می شود .

ماده ۶

در صورتی که اجرای قرار کارشناسی مستلزم عزیمت به خارج از شهر یا محل اقامت کارشناس باشد ، تأمین وسیله ایاب و ذهاب و محل اقامت مناسب و غذا به عهده متقاضی بوده و علاوه بر

دستمزد کارشناسی ، فوق العاده ماموریت کارشناس برای هر روز مسافرت به مأخذ روزانه مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال برای ماموریت داخل استان محل اقامت کارشناس و مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ ریال برای ماموریت خارج از استان محل اقامت کارشناس پرداخت خواهد شد . چنانچه متقاضی قادر به تأمین وسیله ایاب و ذهاب و اقامت نباشد و کارشناس برای انجام کارشناسی رأساً و به هزینه خود نسبت به تهیه موارد فوق الذکر اقدام نماید ، علاوه بر دستمزد و فوق العاده ماموریت ، هزینه های مربوط در وجه کارشناس پرداخت خواهد شد .

تبصره ۱ - در صورتی که انجام کارشناسی مستلزم عزیمت به خارج از کشور باشد ، حق الزحمه انجام امور مربوط و کلیه هزینه های سفر و پرداخت فوق العاده روزانه هم ردیف مدیران کل به عهده متقاضی می باشد .

تبصره ۲ - چنانچه مبنای محاسبه حق الزحمه کارشناسی های خارج از کشور مطابق ضوابط این دستورالعمل پول سایر کشورها باشد ، پس از تبدیل ارز به ریال بر اساس نرخ رسمی بانک مرکزی طبق جدول گروه مربوطه پرداخت خواهد شد .

تبصره ۳ - تأمین وسیله ایاب و ذهاب اجرای قرار کارشناسی درون شهرها بعهده متقاضی می باشد .

ماده ۷

دستمزد تأمین دلیل با توجه به کمیت و کیفیت خدمات کارشناسی مورد نیاز از طرف مقام ارجاع کننده تعیین می شود و حداقل ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد .

ماده ۸

هزینه انجام کلیه آزمایش ها و تهیه نمونه های لازم و گمانه زنی در مورد کارشناسی رایانه ای ، هزینه بازیابی اطلاعات و سایر مواردیکه طبق نظر کارشناسی برای امر کارشناسی ضروری باشد ، به عهده متقاضی است و در صورت اختلاف و ضرورت انجام اقدامات مذکور ، حسب مورد نظر کانون یا مرکز مربوط معتبر است .

ماده ۹

در مواردی که برای بعضی از ارجاعات کارشناسی در این تعرفه دستمزد تعیین نشده باشد و نیز مواردی نظیر بررسی فنی و تکنولوژی سیستمها و تعیین نقائص و سایر موارد حق الزحمه

کارشناس با توجه به اهمیت و تخصصی بودن مورد به پیشنهاد کارشناس و موافقت مقام ارجاع کننده - کانون یا مرکز تعیین می گردد و حداقل دستمزد ۰۰۰/۰۰۰/۳ ریال خواهد بود .

ماده ۱۰

در مواردی که موضوع کارشناسی مربوط به سالهای قبل از تاریخ انجام کارشناسی باشد ، دستمزد طبق قیمت روز بر اساس این تعرفه محاسبه و پرداخت خواهد شد .

ماده ۱۱

دستمزد ارزیابی ها برای کلیه رشته های کارشناس رسمی دادگستری در هر مورد ارجاعی بشرح ذیل تعیین می گردد .

تا پنجاه میلیون ریال مقطوعاً ۰۰۰/۰۰۰/۳ ریال.

از پنجاه میلیون و یک ریال تا یکصد و پنجاه میلیون ریال نسبت به مازاد
۵/۰ درصد .

از یکصد و پنجاه میلیون و یک ریال تا دویست و پنجاه میلیون ریال نسبت به مازاد
۴/۰ درصد .

از دویست و پنجاه میلیون و یک ریال تا یک میلیارد ریال نسبت به مازاد
۰/۰ درصد .

از یک میلیارد ریال تا ده میلیارد ریال نسبت به مازاد
۱۲۵/۰ درصد .

از ده میلیارد و یک ریال تا یکصد و پنجاه میلیارد ریال نسبت به مازاد
۰۶/۰ درصد .

از یکصد و پنجاه میلیارد و یک ریال تا پانصد میلیارد ریال نسبت به مازاد
۰۳/۰ درصد .

از پانصد میلیارد و یک ریال تا ششصد و پنجاه میلیارد ریال نسبت به مازاد
۰۲۵/۰ درصد .

از ششصد و پنجاه میلیارد و یک ریال تا یک هزار میلیارد ریال نسبت به مازاد
..... ۰/۰۱۵ درصد .

از یکهزار میلیارد و یک ریال مبلغ سه هزار میلیارد ریال نسبت به مازاد
..... ۰/۰۱۲ درصد .

از سه هزار میلیارد و یک ریال به بالا ، نسبت به مازاد
..... ۰۰۱ درصد .

حداکثر دستمزد کارشناسی برای هر کارشناس ۰۰۰/۰۰۰/۵۹۰ ریال است .

تبصره ۱- در ارزیابی طرح ها و دارائی های با ارزش از ۱۰۰/۰۰۰ میلیارد ریال و بالاتر ، شورای عالی کانون کارشناسان نسبت به انتخاب اعضای هیأت کارشناسی و حق الزحمه کارشناسان و روش پرداخت آن اتخاذ تصمیم می نماید .

رئیس شورای عالی کانون ، گزارش تعیین تعرفه کارشناسی های مشمول این تبصره را ، به صورت ماهانه به رئیس قوه قضاییه گزارش می کند .

تبصره ۲- در هر مورد که ارجاع کار شامل موارد متعدد باشد ، مجموع مبالغ مندرج در گزارش به طور یک جا مبنای محاسبه این ماده قرار می گیرد . لیکن در صورتی که محل موضوع ارزیابی در نواحی مختلف شهرداری ها یا دارای پروانه های بهره برداری و صنعتی مجزا و یا مجموعه های صنعتی که دارای واحدهای تولیدی مستقل از هم باشد یا مربوط به اشخاص حقوقی یا حقیقی مختلف باشد ، ارزیابی ها بطور جداگانه مبنای محاسبه قرار خواهد گرفت .

تبصره ۳- دستمزد بررسی به اختلاف فی مابین کارفرمایان و پیمانکاران و مهندسان مشاور و همچنین قراردادهای مربوط و دستمزد تعیین و کنترل صورت وضعیت برای کلیه رشته ها ، بر مبنای مبلغ قرارداد طبق ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه صد درصد می باشد .

تبصره ۴- دستمزد تعیین علل و مسببین و تعیین خسارت برای کلیه رشته ها بر مبنای میزان خسارت تعیین شده طبق ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه پنجاه درصد می باشد .

تبصره ۵- تشخیص تخلف از مفاد قرارداد و یا رسیدگی به تأخیر قرارداد در هر مورد طبق ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه پنجاه درصد می باشد .

تبصره ۶ - حق الزحمه ارزیابی قطعات یدکی ، کالا و لوازم مستعمل ، فرآورده های غذایی و دارویی و بهداشتی ، کلیه ضایعات ، ابزارآلات ، ماشین آلات صنعتی و تجهیزات برقی و مکانیکی ، اجزای ریز الکترونیک و مخبرات ، در هر کار ارجاعی بصورت مستقل و یکجا طبق ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه پنجاه درصد می باشد .

تبصره ۷ - در مواردی که موضوع کارشناسی توسط چند کارشناس رسمی از یک رشته کارشناسی انجام شود ، از دستمزد هر کارشناس مبلغ سی درصد کسر می گردد .

ماده ۱۲

در صورتی که رسیدگی به مستندات و مدارک مربوط به کارشناسی به زبان خارجی باشد علاوه بر تعرفه قانونی در هر رشته ، هزینه ترجمه رسمی بر اساس آیین نامه تعرفه مترجمین رسمی اضافه می شود .

ماده ۱۳

دستمزد تعیین اجاره بهاء ، برای کلیه رشته ها جهت هر واحد یا مجموعه مستقل تا اجاره ماهیانه پانزده میلیون ریال ، مقطوعاً ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال و از پانزده میلیون و یک ریال تا پنجاه میلیون ریال ، ده درصد و از پنجاه میلیون و یک ریال تا یکصد میلیون ریال ۵ درصد ، از یکصد میلیون ریال به بالا ، دو درصد اضافه خواهد شد و حداکثر سیصد میلیون ریال می باشد . ضمناً دستمزد تعیین اجرت المثل یا اجور گذشته بر مبنای این ماده باضافه ۲۵ درصد خواهد بود .

ماده ۱۴

حق الزحمه تفسیر عکس های هوایی و ماهواره ای ارائه شده برای هر پلاک ثبتی و تعیین موقعیت ثبتی آن در عکس های مزبور مقطوعاً مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال است و برای تفسیرعکس های مذکور مربوط به سالهای گذشته ، به ازای هر سال تصویر و عکس اظهارنظر شده مبلغ پانصد هزار ریال اضافه خواهد شد . همچنین ، برای پلاک های متعدد متصل به هم به ازاء هر پلاک اضافی چهل درصد به حق الزحمه این ردیف اضافه خواهد شد .

ماده ۱۸

دستمزد ارزیابی قنوات ، چاه ها و منصوبات آن ، شبکه های آبیاری و زهکشی آب و فاضلاب مطابق ماده ۱۱ این تعرفه خواهد بود .

ماده ۱۹

تعیین نوع و بررسی کیفیت حفاری چاهها و قنوت و بهسازی چشمه ها ، مقطوعاً ۰۰۰/۰۰۰/۷ ریال است .

ماده ۲۰

دستمزد رسیدگی به اختلاف مربوط به حریم و بستر رودخانه ها و کانال ها و انهار به شرح زیر تعیین می گردد :

۱ - تعیین حریم کانالها و انهار تا عرض بستر ۱۲ متر از قرار هر کیلومتر ۰۰۰/۰۰۰/۳ ریال و حداقل ۰۰۰/۰۰۰/۳ ریال و حداکثر ۰۰۰/۰۰۰/۳۰ ریال ؛

۲ - حریم رودخانه و کانالهای با عرض بیش از ۱۲ متر ، از قرار هر کیلومتر ۰۰۰/۰۰۰/۴ ریال و حداکثر ۵۰ میلیون ریال .

ماده ۳۳

دستمزد ارزیابی اراضی غیرمزروعی و ابنیه و مصالح ساختمانی و تعیین حقوق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی مطابق ماده ۱۱ و امور معماری داخلی و تزئینات طبق ماده ۹ این تعرفه تعیین می شود .

ماده ۳۴

دستمزد تطبیق نقشه های معماری یا سازه با وضعیت محل و بنا :

برای هر مترمربع مساحت زیربنا ۰۰۰/۱۰ ریال و حداقل ۰۰۰/۴ ریال و حداکثر ۰۰۰/۴۰ ریال است .

ماده ۳۵

دستمزد تطبیق مشخصات قراردادی ساختمان ها با وضعیت محل و بنا برای هر مترمربع مساحت زیر بنا ۰۰۰/۱۰ ریال و حداقل ۰۰۰/۴ ریال و حداکثر ۰۰۰/۴۰ ریال است .

ماده ۳۶

دستمزد تهیه نقشه های معماری و سازه یا گزارش فنی استحکام بنای ساختمان های موجود در صورت ضرورت و دستور مرجع قضایی بشرح زیر می باشد :

۱ - معماری کلی هر مترمربع ۸/۰۰۰ ریال و حداقل ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال و حداکثر ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ؛

۲ - سازه هر مترمربع ۱۰/۰۰۰ ریال و حداقل ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال و حداکثر ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال ؛

۳ - گزارش فنی استحکام بنا هر مترمربع ۸/۰۰۰ و حداقل ۴/۰۰۰/۰۰۰ و حداکثر ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال .

ماده ۳۷

دستمزد افراز و قطعه بندی مستلزم تهیه نقشه دقیق قطعات افرازی و صورت ارزیابی آنها ، طرح قطعات مفروزه بطور واضح و روشن بشرح زیر است :

۱ - دستمزد افراز املاک و مستغلات و تقسیم ترکه بر اساس ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه بیست درصد ؛

۲ - در صورتیکه نقشه ملک مورد افراز تهیه نشده باشد ، هزینه نقشه بر اساس تعرفه نقشه برداری مربوط علاوه بر دستمزد ردیف ۱ محاسبه می شود .

تبصره - در مواردی که واحدهای ساختمانی با هر نوع کاربری که بصورت آپارتمان ، طبقه یا بلوک مجزا هستند همانند باشند ، طبقه یا بلوک اول به میزان مقرر در این ماده و مواد ۳۴ الی ۳۶ این تعرفه محاسبه و برای بقیه طبقات و یاهر بلوک مشابه فقط ده درصد دستمزد مربوط پرداخت خواهد شد .

ماده ۳۸

دستمزد تشخیص زمین مسبوق به احیاء از نظر ساختمانی تا مساحت ۱۰۰۰ مترمربع ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و برای هر یک هزار مترمربع مازاد ، مبلغ ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال اضافه می گردد.

ماده ۳۹

پیاده کردن محدوده پلاک ثبتی در نقشه و عکس هوایی :

۱ - اگر گذربند مشخص باشد :

تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال و نسبت به مازاد تا ۱۰ هکتار هر مترمربع ۴۰۰ ریال و از ۱۰ هکتار به بالا نسبت به مازاد هر مترمربع ۲۰۰ ریال و حداکثر ۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال.

۲ - اگر گذربند مشخص نباشد :

تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و نسبت به مازاد تا ۱۰ هکتار هر مترمربع ۴۰۰ ریال و از ده هکتار به بالا نسبت به مازاد هر مترمربع ۲۰۰ ریال و حداکثر ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال.

تبصره - در صورتیکه نیاز به تعیین مشخصات جغرافیائی ملک باشد ، بازاء هر نقطه مشخصات جغرافیائی ۵۰۰/۰۰۰ ریال اضافه می شود .

ماده ۴۰

حق الزحمه نقشه برداری اراضی و تهیه پروفیل و غیره بر مبنای بند ۲ ماده ۳۹ این تعرفه و حداکثر ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال است .

ماده ۴۱

حق الزحمه مطالعه پرونده ثبتی و تعیین محل پلاک مورد نظر در املاک تا ۱۰۰۰ مترمربع ، حداقل ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال و نسبت به مازاد تا ۵۰۰۰ مترمربع برای هر مترمربع ۱۵۰۰ ریال و از ۵۰۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰۰ مترمربع نسبت به مازاد برای هر مترمربع ۸۰۰ ریال و از ۵۰۰۰۰ مترمربع به بالا نسبت به مازاد برای هر مترمربع ۴۰۰ ریال و حداکثر ۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال است .

ماده ۴۲

دستمزد نقشه برداری و تهیه نقشه موقعیت قنوات و مسیر انهاروکانالها و رودخانه ها با مقیاس ۱/۱۰۰۰ به صورت پیمایش با تعیین محل چاه ها ، حداقل ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال است و حداکثر طبق ماده ۹ این تعرفه است .

ماده ۴۳

دستمزد تشخیص حدود ثبتی و رسیدگی به اختلاف املاک خارج از محدوده شهرها :

۱ - دستمزد مطالعه پرونده ثبتی و پیاده نمودن پلاک موردنظر و تشخیص حدود آن در املاک مزروعی تا یک هکتار حداقل ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال است .

۲ - در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد ، به ازاء هر هکتار مازاد ، بیست درصد به دستمزد اضافه می شود و حداکثر بیست میلیون ریال می باشد .

ماده ۴۴

دستمزد کارشناسی رشته شهرسازی :

۱ - حق الزحمه شهرسازی در زمینه بررسی انطباق طرح های تفکیک اراضی شهری با ضوابط و مقررات شهرسازی به شرح زیر است:

۱ - ۱ - طرح تفکیک با دو قطعه زمین ، مبلغ ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال ؛

۱ - ۲ - طرح تفکیک با ۳ تا ۱۰ قطعه زمین ، مبلغ ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر قطعه مازاد بر ۲ قطعه ؛

۱ - ۳ - طرح تفکیک با بیش از ۱۰ قطعه زمین ، مبلغ ۶۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر قطعه مازاد بر ۱۰ قطعه .

۲ - حق الزحمه شهرسازی در زمینه بررسی انطباق کاربری اراضی شهری با طرح های توسعه شهری به شرح زیر می باشد :

۲ - ۱ - کاربری یک یا دو قطعه زمین مجاور با یکدیگر مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ؛

۲ - ۲ - کاربری ۳ تا ۱۰ قطعه زمین مجاور با هم ، مبلغ ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر قطعه مازاد بر ۲ قطعه ؛

۲ - ۳ - کاربری بیش از ۱۰ قطعه زمین مجاور با هم ، مبلغ ۶۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر قطعه مازاد بر ۱۰ قطعه .

۳ - حق الزحمه شهرسازی در زمینه بررسی انطباق شهری ساختمان ها به ضوابط و مقررات شهرسازی به شرح زیر می باشد :

۳ - ۱ - ساختمان با یک یا دو واحد قابل تفکیک ، مبلغ ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۱۰ ریال ؛

۳ - ۲ - ساختمان با ۳ تا ۱۰ واحد قابل تفکیک ، مبلغ ۵۰۰ / ۰۰۰ / ۱ ریال به ازاء هر واحد مازاد بر ۲ واحد ؛

۳ - ۳ - ساختمان با بیش از ۱۰ واحد قابل تفکیک ، مبلغ ۶۰۰ / ۰۰۰ ریال به ازاء هر واحد مازاد بر ۱۰ واحد .

تبصره - دستمزد سایر رشته های زیر گروه ۶ طبق ماده ۹ این تعرفه خواهد بود .

ماده ۴۹

دستمزد هزینه تعیین حق آبادانی و حق ریشه و زراعت و نسق زارخانه و تعیین هزینه احیاء و اصلاح و تسطیح زمینهای کشاورزی و باغات و حق غارسی طبق ماده ۱۱ این تعرفه می باشد .

ماده ۵۰

دستمزد نمونه برداری به منظور تعیین کیفیت و طبقه بندی محصولات زراعی ، باغی ، دامی ، آبزیان ، خوراک دام ، مکمل و داروهای مصرفی دامی با توافق طبق ماده ۹ این تعرفه تعیین می شود .

ماده ۵۱

دستمزد تشخیص اراضی (دایر و بایر و موات) تا مساحت ۱۰۰۰ مترمربع ، ۴ / ۰۰۰ / ۰۰۰ ریال و برای هر هزار مترمربع مازاد ده درصد و بالاتر از یک هکتار ، سه درصد به دستمزد فوق ، اضافه می شود .

ماده ۵۲

دستمزد افراز املاک کشاورزی براساس ماده ۱۱ این تعرفه به اضافه بیست درصد خواهد بود .

تبصره - در صورتی که انجام امر کارشناسی مستلزم تهیه نقشه باشد ، دستمزد نقشه برداری بر طبق تعرفه مربوط محاسبه خواهد شد .

ماده ۵۸

این تعرفه با ماده ۵۸ و ۲۷ تبصره جایگزین تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری ، مصوب ۳۰/۰۷/۱۳۹۲ است و در تاریخ ۲۱/۰۸/۱۳۹۸ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم الاجرا است . مقررات مغایر لغو می شود .

سید ابراهیم رئیسی

آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱

منظور از واژه « قانون » در این آیین نامه « قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ « می باشد .

ماده ۲

موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد :

۱ - روابط استیجاری قبل از اجرای قانون .

۲ - روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستاجر سابق به مستاجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد .

۳ - روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات برحسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره .

۴ - موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد .

۵ - در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده باشد.

^۱ مصوب ۱۳۷۸/۰۲/۱۹

تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می شود یا پس از تاریخ یادشده توسط طرفهای قرارداد اجاره تمدید می گردد ، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود .

ماده ۳

رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد .

ماده ۴

رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود .

ماده ۵

ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجراییه به مستاجر در محل عین مستاجره و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند .

ماده ۶

اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مامور ، ابلاغ و اجرا می گردد . مامور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید ، مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید .

ماده ۷

چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد ، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری او برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد ، ابلاغ می شود .

ماده ۸

هر گاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند ، مامور مراتب را در اعلامیه ای قید و به محل الصاق می نماید .

تبصره - در اعلامیه ، مراتب مراجعه مامور و استنکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستاجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید ، امر تخلیه در روز و ساعت معین توسط مامور اجرا انجام می پذیرد .

ماده ۹

درمورد اسناد رسمی اجاره ، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد .

ماده ۱۰

درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود :

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی ،

ب - نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قایم مقام قانونی وی ،

پ - مشخصات عین مستاجره ،

ت - مشخصات و تاریخ سند اجاره .

تبصره ۱ - مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یادشده باشد .

تبصره ۲ - در صورت فوت موجر یا مستاجر ، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر ، ایادی منتقل الیههم و در صورت حجر موجر یا مستاجر ، نماینده قانونی آنها ، قایم مقام قانونی آنان می باشند .

ماده ۱۱

سردفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده ، اوراق اجراییه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجره موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می نماید .

ماده ۱۲

اجرای ثبت موظف است با وصول اوراق اجراییه از دفترخانه ظرف حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مامور اقدام نموده و مامور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت اوراق اجراییه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آیین نامه عمل نماید .

ماده ۱۳

چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دواير اجرای ثبت ، به علت وقوع حوادث غیرمترقبه ، مستاجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید ، مراتب درخواست وی توسط مامور اجرا به مقام قضایی دستور دهنده گزارش می شود . مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستاجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند .

ماده ۱۴

دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین ومقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند ، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز ، طرفین مکلفند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند .

۱

ماده ۱۵

اجرای مقررات ماده (۷) قانون ، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که موجر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می باشد .

۲

ماده ۱۵

مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی ، مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر ، با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید .

^۱ منسوخه ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

^۲ اصلاحی ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

ماده ۱۷

۱

در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون ، چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد ، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا ، به تامین حقوق مستاجر و جبران خسارت او حکم می نماید . در این خصوص مستاجر می تواند تامین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید .

۲

ماده ۱۷

در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستاجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور ، شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد ، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می نماید . اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد ، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده ، شکایت مستاجر را مدلل بداند ، در این صورت پس از اخذ تامین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر ، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

۳

ماده ۱۸

چنانچه شکایت مستاجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود ، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به او وارد شده است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند .

۴

ماده ۱۹

چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود ، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستاجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن

۱ اصلاحی ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

۲ اصلاحی ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

۳ اصلاحی ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

۴ اصلاحی ۱۳۷۹/۰۳/۱۸

به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره اجرای ثبت می باشد .

تبصره - در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستاجر از این جهت مدعی حقی شود ، می تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید .

حسن حبیبی - معاون اول رییس جمهور

آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۴۷/۰۲/۰۸ بنا به پیشنهاد شماره ۹۴ مورخ ۱۹/۰۱/۱۳۴۷ وزارت آبادانی و مسکن و در اجرای قانون تملک آپارتمانها آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها را بشرح پیوست تصویب نمودند .

وزیر مشاور - محمود کشفیان

ماده ۱

قسمت هائی از بنا اختصاصی تلقی میشود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد .

ماده ۲

علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ ها و پارک های متعلقه برای مالکیت قسمت های اختصاصی نیز باید بطور مجزا سند مالکیت صادر شود ، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه ، شماره ، مساحت ، قسمت های وابسته ، ارزش و غیره باید در سند قید گردد .

^۱ مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸

ماده ۳

قسمت هائی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء میباشد قسمت های مشترک محسوب میگردد و نمیتوان حق انحصاری بر آنها قائل شد .

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است .

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است ، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت عبور نماید .

ماده ۴

قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت از :

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد .

ب - تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه ، رختشویخانه ، تابلوهای برق ، کنتورها ، تلفن مرکزی انبار عمومی ساختمان ، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد ، دستگاه آسانسور و محل آن ، چاه های فاضلاب لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب ، آب ، برق ، تلفن ، حرارت مرکزی ، تهویه مطبوع ، گاز ، نفت ، هواکش ها ، لوله های بخاری) گذرگاههای زباله و محل جمع آوری آن و غیره .

پ - اسکلت ساختمان .

تبصره - جدارهای فاضل بین قسمتهای اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره ها - راهروها - پله ها - پاگردها - که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند .

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنائی ، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی ، شیرهای آتش نشانی ، آسانسور و محل آن ، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی .

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنادر آن احداث گردیده است.
ح - نمای خارجی ساختمان .

خ - محوطه ساختمان ، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد .

ماده ۵

در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل میشود .

ماده ۶

تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از مجمع عمومی عادی یا فوق العاده بموجب موافقتنامه بین مالکین خواهد بود ، در صورت عدم توافق وزارت آبادانی و مسکن ترتیب آن را خواهد داد .

ماده ۷

در اولین جلسه مجمع عمومی ابتدا رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاصی خارج انتخاب میشود . مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یک بار تشکیل شود .

ماده ۸

برای رسمیت مجمع حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی با نماینده آنان ضروری است .

تبصره - در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد ، هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردید جلسه برای پانزده روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است .

ماده ۹

کسی که بعنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالتنامه معتبر خود را بمدیر یا مدیران ارائه نماید .

تبصره - در صورتی که مالک قسمت اختصاصی شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت های حقوقی معرفی خواهد شد .

ماده ۱۰

هرگاه چند نفر مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمان ها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند .

ماده ۱۱

مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر میباشد .

الف - تعیین رئیس مجمع عمومی

ب - انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آن ها

پ - اتخاذ تصمیم نسبت باداره امور ساختمان

ت - تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه های سالانه

ث - اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگاهداری و تعمیر بنا .

ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران بمنظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان .

ماده ۱۲

کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته شود و بوسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود .

تبصره - تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران بشرکاء غایب اطلاع داده شود .

ماده ۱۳

تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است .

ماده ۱۴

مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی میباشند .

ماده ۱۵

۱

تعداد مدیران فرد بوده و مدت مأموریت آنها یک سال است . ولی مجمع عمومی می تواند این مدت را تغییر دهد .

ماده ۱۶

در صورت استعفاء ، فوت عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت مجمع عمومی فوق العاده بمنظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد .

تبصره ۱ - در صورتیکه سه نفر یا بیشتر^۲ از اعضای هیئت مدیره بجهت فوق از هیئت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق العاده باید بمنظور تجدید انتخاب هیئت مدیره تشکیل گردد .

تبصره ۲ - در صورت خودداری شرکاء از^۳ تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقبل سه نفر از شرکاء برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آنکه تعداد آپارتمانها از ده واحد کمتر باشد که در اینصورت تقاضای یکنفر از شرکاء کافی خواهد بود .

ماده ۱۷

تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است .

ماده ۱۸

مجمع عمومی یکنفر از مدیران را بعنوان خزانه دار تعیین مینماید خزانه دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد .

ماده ۱۹

مدیر یا مدیران امین شرکاء بوده و نمیتوانند فرد دیگر را بجای خود انتخاب نمایند .

^۱ اصلاحی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸

^۲ الحاقی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸

^۳ منسوخه ۱۳۵۳/۱۰/۲۸

ماده ۲۰

مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را بعنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون بوسیله مدیر تعیین واز شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۱

مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آنرا قبل یا بعد از پرداخت هزینه بوسیله نامه سفارشی بنشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.

ماده ۲۲

در کلیه ساختمان های مشمول قانون تملک آپارتمان ها که پیش از (ده) ۱۰ آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگاهداری و همچنین نظیف قسمت های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا درباری استخدام نمایند.

ماده ۲۳ و ۱ ۲

۱ اصلاحی ۱۳۵۹/۰۳/۱۷

۲ آرا هیئت عمومی دیوان عدالت اداری : غیرقابل طرح بودن اصلاحیه ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها مصوب شورای انقلاب در هیأت عمومی دیوان موضوع : ابطال اصلاحیه ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۵۹/۰۳/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
تاریخ: ۶۸/۹/۱۶ - شماره دادنامه: ۸۳ - کلاس پرونده: ۴۵/۶۸
شاکلی : خانم ناهید شیرازی کنی

مقدمه : شاکلی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است: شعبه ۱۶ دادگاه حقوقی یک تهران طی دادنامه ۱۰۲ - ۱۳۶۸/۴/۷ به استناد اصل یکصد و هفتادم قانون اساسی اصلاحیه ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها را مغایر با ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها، تشخیص داده و آنرا رد نموده است. لذا، تقاضای ابطال اصلاحیه مذکور را دارد. با انجام تبادل لایحه مدیر کل حقوقی و امور مجلس وزارت مسکن و شهرسازی طی نامه شماره ۵۱/۵۵۶ - ۱۳۶۸/۸/۱۴ اعلام داشته است: ماده ۲۳ اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها وسیله شورای انقلاب در ۱۳۵۹/۳/۱۷ بنابه ضرورت به شکل موجود اصلاح گردیده است. نظر به اینکه شورای انقلاب در نقش قوه مقننه ایقاعی وظیفه می نموده است، علی هذا

شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هائی که برای حفظ و نگاهداری قسمت های مشترک بنا مصرف میشود طبق ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها شرکت نمایند .

تبصره - چنانچه بموجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی هزینه های مشترک بعهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید مستاجر میتواند از محل مال الاجاره هزینه های مزبور را پرداخت کند و در صورتیکه پرداخت هزینه های جاری مشترک بعهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران میتوانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند .

۲

ماده ۲۴

هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه با میزان هزینه مربوط بسهم خود معترض باشد می تواند بمدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت بموضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به مراجع صلاحیتدار قضایی مراجعه کند .

ماده ۲۵

هزینه های مشترک عبارتست از :

الف - هزینه های لازم برای استفاده حفظ و نگاهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات

بنظر این دفتر ماده مذکور لازم الرعایه می باشد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در تاریخ فوق، به ریاست آیت اله موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب، تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی : مطابق اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی و بند (پ) از شق یک ماده ۱۱ و ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری، مصوب بهمن ماه ۱۳۶۰ رسیدگی به شکایات از آیین نامه ها و تصویب نامه های دولتی از حیث مخالفت مدلول آنها با قوانین و یا خروج از حدود اختیارات قوه مجریه به هیأت عمومی دیوان، راجع است نظربه اینکه مصوبه مورخ ۵۸/۹/۲۱ شورای انقلاب با عنایت به موقعیت و مقام آن شورا در انشاء و وضع مقررات و لوایح قانونی از مصادیق آیین نامه و تصویب نامه های هیأت دولت محسوب نمی شود. بلکه مثل بقیه مصوبات شورای انقلاب، جنبه قانونی دارد. بنابراین اصلاحیه ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها در حکم قانون بوده، قابل طرح و استماع در هیأت عمومی هر دیوان نمی باشد.

۱ اصلاحی ۱۳۵۹/۰۳/۱۷

۲ اصلاحی ۱۳۷۱/۰۱/۳۰

مربوطه.

ب - هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران .

ماده ۲۶

در صورتیکه بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط بعهده بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم بانجام آن بوده و در تصمیمات مربوط باین هزینه ها تعیین تکلیف خواهند نمود .

ماده ۲۷

مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب میکند بمنظور تأمین هزینه های ضروری و فوری وجوهی بعنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند .

تصویبنامه راجع به لغو مصوبه شماره ۱۷۴۸ / ت ۴۳ - مورخ ۱۳ / ۰۲ / ۱۳۷۱ راجع به (اصلاح آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۲۲ / ۱۲ / ۱۳۷۵ بنا به پیشنهاد شماره ۶۴۳۵ / ۱۰۰ مورخ ۰۳ / ۰۵ / ۱۳۷۵ وزارت مسکن و شهرسازی ، تصویب نمود :
تصویبنامه شماره ۱۷۴۸ / ت ۴۳ - مورخ ۱۳ / ۰۲ / ۱۳۷۱ لغو می شود .

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی

آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۰۴ / ۰۱ / ۱۳۴۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱ / ۱۸۰۲ مورخ ۰۸ / ۰۲ / ۱۳۴۸ وزارت کشور و در اجرای ماده ۲۷ قانون نوسازی و عمران شهری آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت را به شرح پیوست تصویب نمودند .

ماده ۱

^۱ مصوب ۰۴ / ۰۱ / ۱۳۴۸

پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستاجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرحهای احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می‌رود طبق مقررات این آیین نامه از طرف شهرداری پرداخت می‌شود.

ماده ۲

منظور از مستاجر اشخاصی هستند که تصرف آنان در ملک بعنوان اجازه یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت بمورد تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم و یا تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او بعنوان اجاره باشد.

ماده ۳

شهرداری مکلف است هنگام اجرای مقررات ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری فهرستی وسیله هیئت های ارزیابی از اسامی مستاجرین و متصرفین بعنوان اجاره و همچنین مالکینی که در ملک خود بکسب یا تجارت اشتغال دارند تهیه و در فهرست مزبور با ذکر مساحت و مشخصات محل کسب و پیشه بوده و میزان پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت نبوده این موضوع را صریحاً "در فهرست مزبور قید نماید و این فهرست را منضم بفهرست ارزیابی و سایر مدارکی که در ماده ۱۶ قانون نوسازی مذکور است پس از تأیید انجمن شهر برای تصویب وزارت کشور ارسال دارد.

ماده ۴

شهرداری مکلف است هنگام اجرای مقررات ماده ۱۷ قانون نوسازی و عمران شهری نسبت به پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مذکور در ماده ۲ این آیین نامه نیز با رعایت ماده ۲۰ قانون نوسازی و عمران شهری اقدام نماید.

ماده ۵

هیئت های ارزیابی مامور اجرای مقررات ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری در اجرای مقررات ماه ۳ این آیین نامه مکلفند با توجه به نکات و ضوابط زیر نسبت به تعیین میزان حق کسب و پیشه و تجارت اقدام نمایند.

۱- موقعیت و مرغوبیت محل کسب و پیشه یا تجارت .

۲- شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایائی که در عقد اجاره برای موجر یا مستاجر منظور گردیده است .

۳- طول مدت اشتغال بکسب و پیشه و تجارت در محل کار و حسن شهرت او که در معرفیت محل مزبور موثر افتاده است.

۴- وضع محل کسب و پیشه از نظر نوع بنا.

۵- مخارجی که صاحب کسب و پیشه بمنظور آماده نودن محل مزبور از حیث تزئینات داخلی و قفسه بندی و تهیه اشتباه مورد لزوم متحمل گردیده است.

ماده ۶

مرجع رسیدگی به اعتراضات مربوط به حق کسب و پیشه یا تجارت کمیسیون رسیدگی مذکور در ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری است و نحوه اعلام میزان حق کسب و پیشه و یا تجارت باشخاص ذینفع و مدت قبول اعتراضات طبق مقررات آیین نامه تبصره ۲ ماده ۱۶ قانون مذکور میباشد و کمیسیون رسیدگی مذکور در ماده ۸ قانون نوسازی مکلف است علاوه بر رعایت آیین نامه مربوط بخود هنگام رسیدگی با اعتراضات مربوط بمیزان حق کسب و پیشه نکات و ضوابط مذکور در ماده ۵ این آیین نامه را ملاک و ماخذ اظهار نظر قرار دهد.

ماده ۷

در مورد طرحهای مصوب توسعه معابر که قبل از اجرای قانون نوسازی و عمران شهری اجرای آن از طرف شهرداری آگهی شده در صورتی که در مسیر اجرای طرح املاکی دارای حق کسب و پیشه باشد شهرداری مکلف است با رعایت مواد ۳ و ۴ و ۵ و ۶ این آیین نامه نسبت به تهیه و تنظیم فهرست و تعیین میزان حق کسب و پیشه یا تجارت و پرداخت آن اقدام کند.

ماده ۸

در صورتیکه تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به نحوی از انحاء متنازع فیه بوده و صاحب حق مشخص نباشد بهای حق کسب و پیشه یا تجارت تا صدور حکم قطعی از مراجع دادگستری در صندوق شهرداری بعنوان سپرده باقی خواهد ماند و ذیحق میتواند با تسلیم رونوشت مصدق حکم دادگستری برای دریافت آن به شهرداری مراجعه نماید و چگونه بمیزان معترض باشد ظرف یکماه پس از ابلاغ حکم دادگستری میتواند اعتراض خود را به کمیسیون مذکور در ماده ۸ قانون و عمران شهری تسلیم دارد.

ماده ۹

هرگاه در اثر اجرای طرحهای توسعه و اصلاح معابرملکی که دارای حق کسب و پیشه و تجارت می باشد کلاً" مورد تخریب قرار نگیرد و خرابی به کیفیتی باشد که لطمه به محل کسب و پیشه وارد نسازد و ادامه همان کسب به تشخیص شهرداری در آن میسر باشد حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق نخواهد گرفت .۰ مرجع قبول اعتراضات در این مورد و رسیدگی و تعیین تکلیف قطعی ، کمیسیون مذکور در ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری میباشد.

آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

ماده ۱

منظور از عمران و احیای قابل قبول مذکور در قانون زمین شهری - که از این پس قانون نامیده می شود - عموماًت یاد شده در ماده (۱۴۱) قانون مدتی و مقررات بعدی در باب احیا و عمران زمینهاست . عملیاتی از قبیل شخم غیر مسبوق به احیا ، تحجیر ، ریختن مصالح در زمین ، حفر چاه و نظایر آن ، عمران و احیا محسوب نمی گردد .

تبصره - تناسب میزان زمین عمران و احیا شده با در نظر گرفتن مساحت زیر بنا ، 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 می شود ، 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 آیین نامه ، زمینهایی است که بهره برداری غالب از آنها ، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغها و تاسیساتی که عرصه آنها متناسب با اعیانی باشد ، نمی گردد .

تبصره - اراضی دایر کشاورزی ایستگاههای تحقیقاتی متعلق به وزارت کشاورزی و همچنین اراضی دایر مزروعی دانشکده های کشاورزی و دامپروری و دامپزشکی و هنرستانهای کشاورزی که مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی باشد ، از شمول زمینهای دایر موضوع قانون مستثنا

^۱ مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴

می باشد. وزارت کشاورزی مکلف است فهرست ایستگاههای فوق را با ذکر میزان زمینها، نوع تاسیسات، محل وقوع و سایر مشخصات لازم، ظرف سه ماه جهت تایید به وزارت مسکن و شهرسازی ارایه 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 می نماید.

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.

۱

ماده ۵

مهلت عمران زمینهای موات، توسط افراد واجد شرایط از تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلان رأی کمیسیون تشخیص - به مدت سه سال می باشد.

^۱ رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تاریخ: ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ شماره دادنامه: ۳۷۲/کلاسه پرونده: ۴۷۱/۸۰ شاکی: آقای رمضان غلامی موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده (۵) آییننامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴ هیأت وزیران. رای هیأت عمومی: سیاق عبارات حکم مقرر در ماده (۷) قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ علی الاصول مفید لزوم تعیین مدت متناسب در آییننامه مربوط به منظور عمران و احیای اراضی موات شهری موضوع این ماده از تاریخ واگذاری زمین به شخص واجد شرایط است. بنابراین ماده (۵) آییننامه اجرایی قانون زمین شهری که ابتدای مهلت عمران اراضی موات توسط افراد واجد شرایط را تاریخ تشخیص نوع زمین - اعلان رأی کمیسیون تشخیص تعیین کرده مغایر هدف و حکم مقنن به شرح مقرر در ماده (۷) قانون زمین شهری است و به استناد قسمت دوم ماده (۲۵) قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

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

۱

ماده ۶

کلیه مراجعی که به نحوی از انحای ارتباط با زمینهای شهری ، اقداماتی از قبیل نقل و انتقال صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می دهند ، ملزم و موظفند قبل از هر گونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند ، مگر اینکه با توجه به سایر مواد آیین نامه ، 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 می توانند رسماً اقدام نمایند .

تبصره - اشخاص ذی نفع در صورت موافقت مراجع یاد شده در این ماده و ماده (۷) می توانند رسماً نسبت به اخذ نظر وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند .

^۱ رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تاریخ: ۱۳۸۶/۰۹/۱۸ شماره دادنامه: ۹۹۴ - ۹۹۵ کلاس پرونده: ۵۳۸/۸۴ - ۸۸۳ شاکی: آقایان ۱- مرتضی نبوی ۲- علی ثروتی موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۶ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری. رای هیأت عمومی: همانطور که در دادنامه شماره ۱۰۵ مورخ ۱۳۸۳/۰۳/۲۴ تبیین شده، مسئولیت تشخیص نوع اراضی اعم از موات، دایر و بایر به حکم ماده ۱۲ قانون زمین شهری و اعلام اراضی موات شهری به ادارات ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ثبت و صدور سند مالکیت به نام دولت به موجب ماده ۶ قانون مزبور به عهده وزارت مسکن و شهرسازی محول شده است. نظر به مراتب فوق الذکر و اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به حکم قانون در زمینه نقل و انتقالات اموال غیرمنقول تکلیفی به استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی ندارد، بنابراین اطلاق ماده ۶ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴ هیأت وزیران که مفید تکلیف دفاتر اسناد رسمی به استعلام نوع زمینهای شهری از وزارت مسکن و شهرسازی در جهت ثبت نقل و انتقال اراضی مذکور است، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی است و به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ عبارت « نقل و انتقال » از ماده ۶ آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری ابطال و حذف می شود.

ماده ۷

مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یادشده 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 مواردی که راساً 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 آنکه 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 هر یک از اسناد مشروح زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ باشد:

۱ - اسناد مالکیتی 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 آنکه در اسناد و گواهیهای یاد شده تصریح شده

باشد که پلاک مورد نظر واحد ساختمانی یا مسکونی یا 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 وزارتخانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی یا شهرداریها و موسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد .

د - پلاکهایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ به صورت تاسیساتی از قبیل مستحدثات صنعتی ، ورزشی جایگاههای فروش مواد نفتی ، کارگاهها ، گاراژها ، توقفگاهها و انبارهای مسقف ، اماکن درمانی ، بهداشتی ، آموزشی ، فرهنگی و خدمات عمومی و تاسیسات مشابه باشد ، مشروط بر آنکه مساحت زمین آنها از سه هزار متر مربع بیشتر نبوده و دارای پروانه رسمی کسب یا ساختمان یا گواهی پایان کار باشند .

ه - ذکر وجود ساختمان در مرحله صدور آخرین مفصلا حسابهای 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 اقربای نسبی طبقه اول آنان که فاقد واحد مسکونی و زمین باشند ، با اولویت بلامانع است .

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 تملک زمینهای بایر و دایراز 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 تامین شده باشد .

ب - بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک زمین را تایید نماید .

ج - وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تامین زمین مناسب را از زمینهای موات و دولتی 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 با در 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 بر روی نقشه های هوایی - در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد - به اداره ثبت محل ارسال می نماید . اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه ، مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام

آخرین مالک را براساس 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 اعلان محدوده مورد نظر ، چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند 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 امضاء می گردد تا در موقع مراجعه مالکین با احتساب و کسر مالیاتها و هزینه های تعلق گرفته ، مبلغ مورد معامله به آنها پرداخت شود .

تبصره ۱ - چنانچه مالک 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 می نماید تا زمین عوض واگذار شود .

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست مرجع تملک کننده زمین و موافقت کتبی شهرداریها و سایر سازمانهای ذی ربط ، سند تجمیعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمناً در بر گیرنده معابر ، مسیلهها ، انهار متروک ، حریمها ، موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالك - از نظر مقررات ثبتی - نیز باشد ، طبق مقررات مربوط صادر نمایند . در صورتی که در محدوده مورد تجمع زمین موات یا ملی شده وجود داشته باشد ، سند مالکیت تجمیعی با نظر وزارت مسکن و شهرسازی صادر می شود .

تبصره ۳ - در کلیه مواردی که زمینهایی در طرحهای مصوب دولتی و شهرداری قرار می گیرد و گواهی عدم امکان تامین زمینهای مورد نیاز طرح از زمینهای دولتی 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 مدت هجده 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 آستانه ها رافع مسوولیت ادارات اوقاف و متولیان در اجرای این امر نمی باشد .

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 اجازه به نام دولت تنظیم شود یا عوض آن زمین ، ضمن رعایت مقررات و غبطه موقوفه و با مصالحه 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 می نمایند ، 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 را 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 ذی ربط مکلف به همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی می باشند . در صورت اعلام نیاز دستگاه مربوط طبق قوانین و مقررات نسبت به تملک یا واگذاری عوض آن اقدام می نماید و در صورت اعلام عدم نیاز ، چنانچه براساس کاربری زمین امکان عمران و واگذاری برای مالک وجود داشته باشد ، مالک می تواند پس از آماده سازی و احداث بنا در زمینهای خود طبق مواد این آیین نامه ، نسبت به تفکیک و واگذاری واحدهای احداثی به متقاضیان اقدام نماید .

تبصره - در صورتی که علی رغم تکمیل مدارک لازم پس از انقضای مهلت مزبور به متقاضی 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 با کاربری مسکونی در شهرهای موضوع ماده (۹) قانون می توانند جهت تفکیک و اخذ پروانه ساختمانی تا هزار متر مربع برای یک یا چند قطعه از زمینهای خود به شهرداری محل مراجعه نمایند. شهرداریها مکلفند پس از تطبیق نقشه تفکیکی با درخواست تشکیل پرونده به منظور اطلاع از اینکه متقاضی 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 عدم 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 می شود، 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 می گیرد تا هزار متر مربع از قطعات قابل واگذاری به انتخاب مالک یا مالکین به آنها واگذار می گردد 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 تملک کننده قرار گرفته و واگذاری آن به مالک باعث بر هم خوردن طرح و عدم امکان اجرای آن گردد و جابه جایی 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 می گردد. تشخیص این امر با دستگاه تملک کننده 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 می نماید.

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 آماده سازی ، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد .

ماده ۱۸

وزارت کشاورزی و هیاتهای ۷ نفره واگذاری زمین ، حتی الامکان در اجرای تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص زمینهای موث و ابطال اسناد آن - مصوب ۰۷/۰۸/۱۳۶۶ - به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای تملک کننده زمین که در اجرای تبصره (۱۰) ماده (۹) قانون درخواست واگذاری زمین می نمایند ، زمین عوض معادل بهای منطقه ای 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 ز موات و غیر موات - به صورت ششدانگ یا مشاع براساس قانون به مالکیت دولت در می آید به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست سایر دستگاهها - در مواردی که راساً زمینهایی غیرمواتی را با رعایت مقررات قانون و این آیین نامه تملک می نماید - 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 مراجع قانونی درخواست کننده سند .

۲ - در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و براساس نظری وزارت مسکن و شهرسازی زمین ، موات تشخیص داده شود ، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمینهای موات و بایر بلامالک به نام دولت - مصوب ۱۳۵۴ - و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام دولت نبوده ، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی ، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت

حدود مجاورین - در صورت وجود سابقه تحدید حدود - با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد .

۳- در صورتی که زمین طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات بوده و سابقه درخواست ثبت داشت باشد ، ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد - اعم از اینکه آگهی های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد - بدون انتشار آگهی های 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 می گردد .

۴- در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاههای دولتی یا شهرداریها براساس ماده (۹) قانون قصد تملک زمین غیرمواتی را دارند یا قبلاً تملک نموده اند ، ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول المالك است ، ادارات ثبت مکلفند ضمن تنظیم صورت مجلس لازم در اجرای ماده (۱۳) این آیین نامه که به منزله صورت مجلس احراز تصرف خواهد بود ، مشخصات منصرف را با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید حدود دارد - تعیین نمایند . همین صورت مجلس ، مستند انجام معامله خواهد بود . پس از تنظیم سند انتقال براساس ماده (۹) قانون ادارات ثبت باید به ترتیب زیر اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها نمایند :

الف - پس از ارایه یک نسخه سند انتقال (سند تملکی) به اداره ثبت محل ، اداره ثبت براساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا سایر دستگاههای دولتی درخواست کننده - که سند به نام آنها تنظیم شده - یا شهرداریها حسب مورد صادر می نمایند .

ب - برای روشن شدن 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 براساس صورت مجلس تنظیمی بالا در اظهارنامه ثبتی قید نمایند و در اجرای دستور ماده (۵۹) آیین نامه قانون ثبت ، مبادرت به انتشار آگهی های نوبتی کنند . در صورتی که در مهلت مقرر قانونی ، اعتراضی نرسید ، پس از گواهی اداره ثبت محل و اخذ مفاصا حسابهای لازم،

بهای زمین به مالک یا مالکین پرداخت می‌شود، ولی در صورت وصول اعتراض به ثبت تا تعیین تکلیف نهایی از سوز 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 ذی صلاح یا تعارض ثبت یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذی صلاح 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 سیر 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 رای قطعی از طرف مراجع قضایی، ادارات ثبت مراجع تملک کننده با رعایت قانون و این آیین نامه حقوق محکوم له را ادا می‌نمایند. در مورد رهن و وثیقه و بازداشت زمینهای بایر و دایر نیز سازمان تملک کننده مجاز است پس از اخذ گواهی از اداره 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 براساس قوانین مربوط از مراجع ذی صلاح بنماید.

د - در صورتی که زمین مورد تملک براساس 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 مقدور گردد، اداره ثبت محل نسبت به انتشار آگهی های نوبتی براساس 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) آیین نامه قانون ثبت و عدم حضور مالک اولیه، مانع انجام عملیات یاد شده نخواهد بود و ادارات ثبت مکلفند برابر نقشه ارایه شده نسبت به تحدید و تفکیک، بدون حفر پی اقدام نمایند.

۵ - در مواردی که زمین براساس 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 براساس رای قطعی دادگاه زمین غیرموات تشخیص داده شود ، در شهرهای مشمول ضرورت براساس ماده (۹) قانون با مالک رفتار می شود و سایر شهرها و شهرکهای کشور ، تبصره هایی (۷) و (۸) ماده (۹) قانون ، قابل اجراست .

۶ - مقررات بند (۵) این ماده از جهت صدور سند مالکیت به نام دولت و شهرداریها در مورد زمینهایی که در اجرای قانون اراضی شهری - مصوب - - ۲۷ / ۱۲ / ۱۳۶۰ 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 مسوول 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 - افراد زمینهای مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده براساس لایحه قانونی راجع به افراز مورد تصرف سازمانهای عمران اراضی شهری - مصوب ۱۳۵۸ شوری 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 هرگونه معامله نسبت به زمینهای موضوع قانون ، مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس 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 یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند ، اقدام

^۱ رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تاریخ: ۱۳۸۳/۰۳/۲۴ شماره دادنامه: ۱۰۵ کلاسه پرونده: ۴۸۲/۸۲ شاکی: کانون سردفتران و دفتریاران

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۱۱ از ماده ۱۹ آییننامه اجرایی قانون زمین شهری رای هیات عمومی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از استماع توضیحات نمایندگان شاکی و ادا حقوقی وزارت مسکن و شهرسازی بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید. رأی هیأت عمومی: علاوه بر اینکه طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی محول شده و به حکم صریح ماده ۶ آن قانون اعلام اراضی موات شهری به ادارات ثبت اسناد به منظور ثبت و صدور سند مالکیت به نام دولت نیز از وظایف و تکالیف خاص آن وزارتخانه محسوب گردیده است، اساساً مسؤولیت های دفاتر اسناد رسمی در زمینه ثبت نقل و انتقالات اراضی و املاک در قانون ثبت اسناد و املاک کشور و قانون دفاتر اسناد رسمی و سردفتران و دفتریاران و آییننامه های اجرایی و سایر مقررات مربوط معین و مشخص شده و منحصرأً به الزام آنها در زمینه استعلام از ادارات ثبت اسناد و املاک کشور تصریح و تأکید گردیده است. بنابراین بند ۱۱ ماده ۱۹ آییننامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب هیأت وزیران که با وضع قاعده آمره دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده است که قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به مطلق زمین های موضوع قانون مذکور اعم از موات و بایر و دایر مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس نظر آن وزارتخانه فارغ از انطباق یا عدم انطباق آنها با قوانین و مقررات اقدام نمایند خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

نمایند. هر یک از کارکنان 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 مالکی جدید به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاههایی که وزارت مزبور معرفی می کند، صادر نمایند.

تبصره ۱ - صدور سند مالکیت زمینهای ملی شده یا سایر زمینهای دولت واقع در محدوده مورد عمل قانون، به نام وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تحویل و تنظیم صورت جلسه از طرف سر جنگلداریها ندارد.

تبصره ۲ - در صورتی که در زمینهای یاد شده تجاوزات و تصرفاتی صورت گرفته باشد، در موقع معاینه محل با حضور نماینده سر جنگلداری 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 می گردد.

تبصره ۳ - ملاک تقویم و ثبت بهای اراضی ملی و موات که در اجرای قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می گیرد، ارزش منطقه ای سال تعلق زمین به دولت با نمایندگی سازمان مذکور، یا آخرین ارزش منطقه ای تعیین شده منتهی به آن سال می باشد.

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 امضاء می شود.

^۱ الحاقی ۱۳۹۰/۰۶/۲۸

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 بروکف ، تسطیح و آسفالت معابر ، تامین شبکه های تاسیساتی 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 .

ماده ۲۳

دستگاهها ، بنیادها ، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار کننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهند بود که اجرای عملیات زیربنایی زمینهای آنها طبق ضوابط و تایید دستگاههای اجرایی مربوط ، قبل از واگذاری انجام شده باشد .

تبصره - در صورتی که تعاونیهای 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 . بدیهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین ، هزینه آماده سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد .

ماده ۲۴

مالکین زمینهای 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 زمینهای خود را به ضمیمه طرحهای اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ، ارایه 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 طرحهای آماده سازی تاسیسات روبنایی مثل مدارس ، درمانگاه ، فضای سبز و نظایر آن حتی الامکان از محل عواید اماکن تجاری ، زمینهای واگذاری همان شهر ، احداث شده و عرصه و اعیان آنها به صورت رایگان به دستگاههای بهره برداری کننده تحویل می شود . دستورالعمل تعیین سرانه تاسیسات 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 منطقه ای ، به علاوه هزینه های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می گردد . وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد واگذاری این گونه قطعات ، ترتیب اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تاسیسات روبنایی ، صرف احداث تاسیسات مزبور شود .

تبصره - در احداث واحدهای انتفاعی ، مجموعه های 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 می باشد.

ماده ۲۹

واگذاری زمین به افراد و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن و کارکنان دولت براساس 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 سرمایه گذاری در امر تولید و احداث واحدهای مسکونی به منظور واگذاری قطعی یا اجاره دارند ؛ براساس ضوابطی است که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می شود .

تبصره ۲ - انتقال قطعی اراضی واگذاری شده ، پس از ارایه گواهی پایان کار ساختمانی خواهد بود و ممنوعیت انتقال مندرج در اسناد انتقال قطعی تنظیمی به تاریخ پیش از اجرای این آیین نامه کان لم یکن تلقی می گردد .

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 تامین اجتماعی به مشمولان قانون تامین اجتماعی می دهد ، در حکم سند رسمی بوده و در مواردی که زمین مورد واگذاری ، فاقد صورت مجلس تفکیکی است، نماینده دستگاه واگذار کننده زمین اسناد تنظیمی را منحصراً از جهت تجویز رهن ، امضاء می نماید .

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 می باشد .

ماده ۳۱

واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه یا انتقال انواع موسسات یا کارگاههای تولیدی و خدماتی و محلهای کسب ، با شرایط زیر انجام می گیرد :

الف - متقاضی خدمت وظیفه عمومی را انجام داده یا دارای کارت معافیت بوده و توانایی مالی احداث ساختمان را داشته باشد.

ب - مجوز قانونی 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 تفضای زمین به طور متوالی در شهر محل درخواست زمین سکونت داشته باشد .

هـ - در بعضی از شهرهای محروم ، طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی رعایت شرط مدت سکونت برای متقاضی ضروری نمی باشد ، مشروط بر آنکه متقاضی در شهرهای مزبور ، به سرمایه گذاری در امر ایجاد واحدهای تولیدی ، صنعتی و خدماتی به جز محللهای کسب اقدام نماید .

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

تبصره ۲ - به منظور جذب سرمایه گذاری در نقاط محروم و کمک به امر تولید و اشتغال افراد ، به شرط آنکه افراد مزبور از وزارتخانه های تولیدی مجوز قانونی داشته باشند ، ضمن اولویت اعطای زمین به این گونه افراد، از تخفیفهای مناسب با تصویب مجمع عمومی سازمان زمین شهری برخوردار می شوند .

ماده ۳۲

واگذاری زمینهای داخل شهرکهای مشمول قانون « اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تامین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی » - مصوب ۱۳۶۰/۰۷/۰۶ - که در زمان اخذ مجوز شهرک ، خارج از حریم استحفاظی شهرها بوده اند ، طبق قانون یاد شده و آیین نامه آن انجام می گیرد .

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 زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می کند .

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 آنکه به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد.

ماده ۳۵

وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است نسبت به واگذاری زمینهای نزدیک کارخانه ها و کارگاههای تولیدی به کارکنان آنها در صورتی که کارخانه یا کارگاه با هزینه خود ، واحدهای مسکونی و تاسیسات 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 داشته اند ، به قیمت تمام شده مورد تایید آن وزارت اقدام نماید . در این صورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال ، زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد . در مورد کارخانه هایی که تازه تاسیس شده اند ، شرط دو سال اشتغال در آن واحد ، ضروری نمی باشد .

ماده ۳۶

شرایط واگذاری زمین جهت احداث خانه های سازمانی به موسسات و کارگاهها و کارخانه هایی که دارای شخصیت حقوقی باشند ، به شرح زیر می باشد :

- الف - ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تایید 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 خانه های سازمانی احداث می شود ، باید از نظر اینکه از کارکنان کارخانه یا کارگاه متقاضی می باشند ، به تایید 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 معافت از خدمت باشند .
- هـ - تعداد شاغلان در طول سال از (۲۰) نفر کمتر نباشد و حق بیمه آنان نیز تا هنگام درخواست ، کلا پرداخت شده باشد .
- و - پروژه ساختمانی از نظر مساحت زیربنای هرواحد و کیفیت و مصالح ساختمانی ، منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد .

ز - خانه های سازمانی احداث شده به صورت واحدهای سازمانی تلقی می شود و تابع قوانین مربوط می باشد .

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 می شود ، به صورت آورده غیر نقدی از محل زمینها به قیمت عادله روز کارشناسی رسمی تامین می شود . اساسنامه این گونه شرکتهای 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 .

ماده ۳۹

با انقضای پنج سال مهلت مندرج در ماده (۹) قانون ، صرفاً موادی از این آیین نامه که در ارتباط با کلیه شهرها و شهرکهای کشور باشد ، همچنان قابل اجرا بوده و در کلیه شهرها و شهرکهای کشور به صورت یکسان ، عمل می شود .

ماده ۴۰

این تصویبنامه جایگزین تصویبنامه شماره ۵۱۹۹۴/ت/۳۱۵ مورخ ۲۹/۰۴/۱۳۶۷ می شود .

حسن حبیبی معاون اول رییس جمهور

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری^۱

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند بشرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات تبدیل می گردد. در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده قانونی:

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند(اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل گردند.

^۱ مصوب به شماره ۱۰۰/۵۴۳۰ مورخ ۱۳۷۴/۰۴/۲۵ سازمان مسکن و شهرسازی استان، دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری ، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد در اجرای این دستورالعمل ، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت . در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد .

۲- باغات مسکونی:

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز می باشند تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه بشرح زیر هستند:

۳-۱- حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با بلوک ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات به شرح زیر داده می شود:

۳-۲ - در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

۳-۳- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۳-۱ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳- در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهایی که اعتبارات دولت استفاده می شود استفاده از حداکثر ۱۱ درصد سطح ملک و ۱۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به فضای بزرگتر موضوع تبصره ۳-۱ و ۳-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

۳- مسکونی

مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود بعنوان فضای سبز عمومی با باغ شهری رایگان به شهرداری می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندیه‌های مسکونی استفاده کنند بشرط اینکه سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً بصورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از ۲۰ هزار مترمربع کمتر نباشد.

سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان بصورت یکپارچه باشد.

ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۰۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

۴-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه

۴-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع با تراکم ۸۰ درصد و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰ درصد.

۴-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰ درصد و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۲۰ درصد.

۱ رای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری کلاسه پرونده: ۷۶/۱۵۵ شاکئی: آقای علی موحدی نژاد موضوع: ابطال دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۳۶۳۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۴/۰۹/۰۱. تاریخ رأی: شنبه ۲۵ اردیبهشت ۱۳۷۸ شماره دادنامه: ۴۸/۷۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت‌الله موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت بصور رأی می‌نماید. رأی هیأت عمومی منظر به اینکه ماده ۱۴ قانون زمین شهری در خصوص تفکیک و افراز اراضی و باغات براساس ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی مفید اعطاء اختیار وضع مقرراتی در باب ضرورت واگذاری بخشی از باغات به صورت رایگان در قبال استفاده از بقیه آن با کاربری مسکونی نیست، بنابه جهات فوق‌الذکر و عدم انطباق مفاد قسمت سوم بند (الف) دستورالعمل فوق‌الذکر، مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

تبصره ۱ - در حالتی که سطح کل باغات بهم پیوسته در یک منطقه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره ۲ - اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیر قابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی اطلاع دهد در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به خدمات عمومی مورد نظر شهرداری اختصاص خواهد یافت.

ب- باغات داخل حریم استحقاقی :

۱- حداقل تفکیک ۲ هکتار

^۱ رای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری کلاسه پرونده: ۸۷۷/۹۰ شاکی: شهرداری همدان موضوع: عدم ابطال قسمت دوم بند ب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری تاریخ رأی: دوشنبه ۸ مهر ۱۳۹۲ شماره دادنامه: ۴۴۲ در خصوص ادعای شاکی مبنی بر مغایرت مصوبه مورد اعتراض با شرع مقدس اسلام سوابق در اجرای ماده ۴۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۸۵ به شورای نگهبان ارسال می شود. قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب لایحه شماره ۹۱/۳۰/۸۲۰۸ - ۱۳۹۱/۰۷/۱۲ اعلام کرده است که: " عطف به نامه شماره ۱۳۹۱/۰۴/۰۵ - ۴۱۵/۱۰۱/۴۳۹۲۲: موضوع قسمت دوم بند (ب) دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۰۵ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و قسمت مذکور از مصوبه مورد شکایت، خلاف موازین شرع شناخته نشد و از جهت خلاف قانون بودن موضوع، تشخیص امر در صلاحیت آن دیوان است. " هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رأی مبادرت می کند. رأی هیأت عمومی نظر به این که در تبصره ۱ ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ مقنن رعایت حد نصابها، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین مختلف از جمله مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ را الزامی کرده است، بنابراین با حکم مذکور، مقنن دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب وزیر مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۴ را عیناً مورد پذیرش قرار داده است و رعایت آن را الزامی کرده است لذا با وجود این حکم موجبی برای ابطال بند ۲ از جزء (ب) دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری وجود ندارد زیرا در فرض

۲- در هر قطعه باغ احداث یک واحد مسکونی با حداکثر سطح زمین ۱۵۰ مترمربع در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین در باغات موجود کوچکتر از حد نصاب فوق زیر مجاز می باشد.

۳- کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۵۰ مترمربع

آیین نامه قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب مصوب ۱۳ / ۵ / ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام^۱

ماده ۱

تعاریف :

واژگان به کاربرده شده در این آیین نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می شوند :

الف - نهال : گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (۱۵) سانتیمتر باشد .

ابطال، حکم مقنن مبنی بر الزام رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری از بین می رود.

۱ مصوب ۱۳۸۹/۰۲/۱۵

۲ شورای عالی استانها در سی و دومین اجلاس مورخ ۱۵ / ۰۲ / ۱۳۸۹ آیین نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۲۰ / ۰۴ / ۱۳۸۸ 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 تصویب نمود .

ب - درخت : گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیرمثمر) که محیط بن آنها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد .

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته های چای مشمول این تعریف می باشد .

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 ساقه ها شاخه محسوب می شوند .

د - باغ : از نظر این آیین نامه به محلی اتلاق می شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد :

۱ - داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت . در صورت وجود بنا ومستحدثات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) متر مربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط 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 شده اند .

۵ - محلهایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می شوند .

هـ - فضای سبز شهری : عرصه های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده وحریم شهرها که دارای مالکیت عمومی ، دولتی و خصوصی باشند .

و - قانون : منظور از قانون در این آیین نامه قانون « اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب » می باشد که در تاریخ ۱۳ / ۰۵ / 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 درمورد باغات) و آیین نامه مصوب هیأت وزیران آن می باشد .

ماده ۳

شهرداری مکلف است قبل از صدور پروانه ساختمانی برای بررسی هر نوع تغییر وضعیت و تعداد درختان املاک و اراضی ماده ۱ این آیین نامه 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 کمیسیون های ماده ۷ آیین نامه و درمورد 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 بوستان های محیط زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از وظایف شهرداری است .

تبصره ۱ - حفظ ، نگهداری و آبیاری درختان در سایر محل های مشمول قانون به عهده مالکین، ساکنین (بهره برداران) و متصرفین آنها است .

تبصره ۲ - درمورد موقوفات ؛ متولیان و متصدیان یا قائم مقام قانونی آنان یا مستأجرین ، بهره برداران و متصرفین مسئول آبیاری و نگهداری درختان هستند .

تبصره ۳ - درصورت اهمال در نگهداری درختان مشمول قانون ، شهرداری موظف است با اخذ مجوز از دادستان ، رأساً نسبت به آبیاری و نگهداری آنها اقدام و هزینه های 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 درخصوص حفظ و نگهداری درختان به مالک مساعدت نموده و تنها هزینه های مترتبه را از وی دریافت نماید . در صورت استنکاف مالک یا متصدی از پرداخت هزینه های فوق الذکر ، اداره اجرای احکام ثبت محل با دستور دادستان مکلف است نسبت به وصول و واریز آن به حساب شهرداری طبق اجرای اسناد لازم الاجرا 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 آیین نامه ، شهرداری مکلف به صدور مجوز می باشد :

الف - درخت غیرمثمیری که به سن بهره وری رسیده باشد و به قصد انتفاع از چوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در این صورت باید به جای آن توسط مالک یا متقاضی مجدداً درخت غرس شود . چنانچه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد ، بهای عادلانه چوب آن را با توافق با مالک پرداخت می نماید 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 غیرعمد دیگر خشک شده 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 درمحل احداث ساختمان و یا مسیر راه ، کانال و مجاری آب ، خطوط انتقال برق، لوله کشی نفت، گاز، تلفن و نظایر آن قرار گرفته باشد و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرح های عمرانی و عمومی باشد.

د - درخت واقع در معابر و یا میادین 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 فرآورده های نفتی و شهرداری و سازمان های 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 ماده ۷ آیین نامه) مجوز اخذ نمایند .

تبصره ۲ - درمورد بندهای (ج) و (د) اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری و با رعایت اصول علمی و فنی می باشد و درصورت اجتناب ناپذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می باید با رعایت اصول ایمنی به ازای درختهایی که اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده ۷ این آیین نامه صادر می شود به تعداد دوبرابر مجموع محیط بن ها در محل تعیین شده که شهرداری معین می کند غرس نماید .

تبصره ۳ - عوارض قطع درخت موضوع این ماده طبق تعرفه ای که به پیشنهاد شهرداری به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد ، توسط شهرداری اخذ خواهد شد .

تبصره ۴ - فعالیت و بهره برداری 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 و حقوقی موجبات اتلاف و امحای درختان موضوع قانون را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده ۳ این آیین نامه موظف است نسبت به تعقیب جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیری جبران خسارت وارده اقدام نماید .

مأمورین 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 کمیسیونی 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 ، مستول 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 کمیسیونی 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 دوماه 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 قطعی است . در غیر اینصورت چنانچه مالک یا ذینفع پس از دوماه 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 می شود تکمیل و تحویل نمایند .

شهرداری مکلف ست حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تسلیم و ثبت ، درخواست متقاضی را به کمیسیون ماده ۷ موضوع این آیین نامه 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 شرایط 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 موردنیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه های 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 . درغیراین صورت شهرداری موظف به جلوگیری است . سربرداری و هرس طبق دستورالعملی که توسط شهرداری تهیه و ابلاغ خواهد شد صورت می پذیرد 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 اصلاحیه های 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 هریک 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 می شود .

تبصره ۱ - شهرداری موظف است پس از شناسایی ، باغ های واقع در محدوده و حریم شهر آنها را روی نقشه و سامانه های مربوطه (GIS و . . .) مشخص و اعلام نماید . این باغ ها به هیچ وجه ، حتی در صورت قطع تمام درختان ، بدون اخذ مجوزهای قانونی از عنوان باغ خارج نخواهند شد .

تبصره ۲ - شهرداری موظف است نسخه ای 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 ، بزرگراه و بوستان های 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 سامانه های مربوط (GIS و . . .) منعکس نماید .

ماده ۱۲

به منظور حفظ ، نگهداری و احیای باغات و زمین های 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 شورایعالی 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 حتی الامکان باغات را در کاربری فضای سبز پیش بینی 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 حتی الامکان حمایت های لازم را از مالکان آنها به عمل آورند .

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 .

رئیس شورای عالی استانها - مهدی چمران

ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و طرح هادی روستاها

۱

ماده ۱۰

اصطلاحات مندرج در این ضوابط در معانی مشروح زیر به کار می‌رود:

الف - اراضی تحت کشت: اراضی که تحت کشت محصولات زراعی قرار دارد.

ب - باغ مثمر: محلی است که دارای محدوده‌ای معین و مشخص بوده و در آن محصولات باغی یا درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص غرس و یا پیوند شده باشد و تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد و در مورد درختان خرما و زیتون تعداد در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد.

تبصره - اراضی تحت کشت چای، باغ محسوب می‌گردد.

پ - باغ غیرمثمر و قلمستان: محلی است که دارای محدوده‌ای معین و مشخص بوده و در آن درختان غیرمثمر به وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت در هر هکتار آن از هزار اصله کمتر نباشد.

ت - زمین آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند.

ث - اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می‌شوند، شامل موارد زیر می‌باشد:

۱- اراضی زراعی و باغها که قبل از اجرای قانون اصلاح کاربری اراضی زراعی و باغها "قانون-حفظ- کاربری-اراضی-زراعی-و-باغها" قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) اختصاص یافته و اجرا شده باشند.

۲- عرصه فعالیت‌های طرح‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهاد کشاورزی مجوز لازم را دریافت می‌نمایند.

۳- اراضی زراعی و باغها که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری به موجب تصمیمات کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیت‌های موضوع تبصره فوق تغییر کاربری پیدا نموده‌اند.

تبصره - مواردی که زمین قبلاً سابقه بهره برداری به یکی از شیوه‌های مندرج در بندهای «الف» تا «ث» این ماده را داشته ولی بدون تغییر نوع استفاده در چارچوب قوانین و مقررات، به یکی از شیوه‌های فوق بهره برداری نمی‌شود مشمول این ضوابط می‌باشد.

ماده ۲

اراضی تحت کشت، آیش و باغات آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می‌شوند توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان جهاد کشاورزی استان براساس فرم مربوط و با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی موردنظر و کاربری سایر اراضی همجوار و با لحاظ یک یا چند مورد از موارد نه‌گانه بررسی می‌شود و پس از اعلام نظر مدیر جهاد کشاورزی شهرستان، توسط رییس سازمان جهاد کشاورزی یا با تفویض وی، مدیر امور اراضی استان نسبت به تشخیص زراعی یا باغی بودن عرصه و یا غیر زراعی و باغی بودن محل اجرای طرح اعلام نظر می‌شود و مراتب جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) اصلاحی کاربری اراضی زراعی و باغها قانون-حفظ-کاربری-اراضی-زراعی-و-باغها قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۸۵- ابلاغ می‌گردد:

۱- سند مالکیت، بنبچاق و نسق زراعی که مؤید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.

۲- سوابق کشت و کار.

۳- اراضی زراعی و باغهای واقع در محدوده قطب‌های کشاورزی و یا شرکتهای سهامی زراعی یا شرکتهای تعاونی تولید و مانند آنها.

۴- استعلام محلی.

۵- سایر اراضی زراعی و باغها واقع در زیر دست سدها و شبکه‌های آبیاری که در اجرای برنامه‌های توسعه به قلمرو اراضی کشاورزی افزوده می‌شود.

۶- نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز.

۷- تهیه گزارش مصوب (عکس، فیلم و.....) حسب نیاز.

۸- استفاده از عکس‌های هوایی یا تصاویر ماهواره‌ای عرصه موردنظر حسب نیاز.

۹- منابع تأمین آب برای اراضی آبی.

تبصره ۱ - مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مکلف است همزمان با بررسی کارشناسی مراتب وقوع یا عدم وقوع اراضی موردنظر در مناطق چهارگانه محیط زیست را از اداره حفاظت محیط زیست شهرستان استعلام نماید و اداره یادشده نیز مکلف است ظرف مدت یک ماه نظریه خود را به مدیریت جهاد کشاورزی اعلام نماید، عدم ارسال پاسخ در مهلت تعیین شده مانع از انجام اقدامات بعدی نخواهد بود.

تبصره ۲ - در مورد اراضی ملی و دولتی که از طریق مراجع ذیصلاح برای اجرای طرح‌های زراعی و باغی واگذار گردیده تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد و ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی عمل خواهد شد.

وزیر جهاد کشاورزی - محمدرضا اسکندری

آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی ، اقتصادی^۱

ماده ۱

در این آیین نامه ، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می رود :

الف - قانون : قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی ، اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ - .

ب - اراضی کشاورزی : تمامی اراضی متعلق به اشخاص و اراضی اوقافی واقع در خارج از محدوده شهرها اعم از باغ ها ، نهالستان ها ، اراضی زیر کشت آبی ، دیم و آیش که در آنها محصولات زراعی ، باغی ، دامی و شیلاتی تولید می گردد .

^۱ مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۰۸

پ - حد نصاب فنی و اقتصادی : حد نصاب های تعیین شده توسط هیأت وزیران موضوع ماده (۱) قانون .

ت - خردشدن اراضی کشاورزی : تفکیک ، افراز ، تقسیم و هرگونه اقدام حقوقی نظیر صدور سند و همچنین اقدامات عملی از قبیل دیوارکشی ، فنس کشی و قطعه بندی که به کوچک شدن اراضی کشاورزی به کمتر از حد نصاب های فنی و اقتصادی منجر می شود.

ث - یکپارچه سازی : فرآیندی از اصلاح زمین که با عملیاتی نظیر تسطیح ، رفع موانع و مرزبندی های اختصاصی مالکان و در صورت لزوم احداث جاده های بین مزارع و تأسیس شبکه های آبیاری و زهکشی ، به ایجاد یک واحد کشاورزی و مدیریت واحد بر منابع تولید با حداقل نصاب های فنی و اقتصادی منجر می گردد .

ج - تجمیع : اقدامات ثبتي جهت صدور سند واحد برای اراضی متصل به هم .

ماده ۲

تفکیک ، افراز ، تقسیم و خردشدن اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از حد نصاب های فنی و اقتصادی ممنوع است .

ماده ۳

ادارات ثبت اسناد و املاک ، دفاتر اسناد رسمی ، شهرداری ها ، دهیاری ها ، بخشداری ها و سایر مراجع مربوط مکلفند حسب مورد در هنگام تفکیک ، افراز ، تقسیم و انتقال اراضی کشاورزی ، ضمن ارسال نقشه دقیق زمین موردنظر که توسط مالکین با ذکر مختصات جغرافیایی (UTM با مقیاس مناسب و حداقل یک دو هزارم) تهیه می گردد ، از اداره جهاد کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک در خصوص تأیید نقشه مبنی بر رعایت حد نصاب های فنی و اقتصادی بر اساس کاربری اراضی مزبور و همچنین ملی و دولتی نبودن آنها استعلام نمایند .

تبصره ۱ - اداره جهاد کشاورزی مربوط مکلف است در مورد ملی و دولتی نبودن اراضی کشاورزی واقع در حریم شهرها و اراضی واقع در خارج از حریم شهرها و همچنین وقوع آنها در مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست حسب مورد از ادارات راه و شهرسازی ، منابع طبیعی و آبخیزداری یا حفاظت محیط زیست شهرستان مربوط استعلام نماید . ادارات

مذکور موظفند ظرف حداکثر یک ماه پاسخ استعلام اداره جهادکشاورزی را به صورت کتبی اعلام نمایند .

تبصره ۲ - اداره جهادکشاورزی مذکور موظف است در چارچوب قانون و این آیین نامه ظرف حداکثر دو ماه نسبت به ارسال پاسخ اقدام نماید .

تبصره ۳ - عدم ارایه پاسخ در مهلت های یادشده ، تخلف محسوب و به عنوان نقض مقررات در مراجع قانونی رسیدگی خواهد شد.

ماده ۴

صدور اسناد تفکیکی و افزایش مشروط به اینکه جزء اراضی ملی و دولتی نبوده و نیز هیچ یک از قطعات ، کمتر از حد نصاب های فنی و اقتصادی نباشد با درج نوع کاربری کشاورزی در اسناد مالکیت بلامانع است .

ماده ۵

وزارت جهادکشاورزی موظف است از هرگونه اقدام عملی که منجر به خردشدن اراضی کشاورزی می گردد ، جلوگیری به عمل آورده و متخلفین را در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب ۱۳۷۴ - با اصلاحات بعدی آن ، به مراجع قانونی ذی صلاح معرفی کند.

ماده ۶

اداره جهادکشاورزی شهرستان مربوط موظف است در رابطه با اسناد مالکیتی که بدون رعایت حد نصاب های فنی و اقتصادی و بر خلاف ماده (۲) قانون صادر می شود ، به محض اطلاع نسبت به تقدیم دادخواست ابطال سند مالکیت صادره به مراجع قضایی صالحه اقدام نماید . متخلفین در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند .

ماده ۷

احداث معبر و راه دسترسی به مزارع در صورت درخواست هر یک از مالکین اراضی کشاورزی ، بر اساس ضوابط فنی مندرج در دستورالعملی است که حداکثر ظرف سه ماه از سوی وزیر جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد .

ماده ۸

اراضی ملی و دولتی که در اجرای قوانین و مقررات مربوط به طرح های کشاورزی به طور مشاعی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار می گردد ، حتی پس از انتقال قطعی قابل تفکیک و افراز نمی باشد . این قید به عنوان جزء لاینفک در مندرجات قرارداد واگذاری و سند انتقال درج می گردد .

ماده ۹

به منظور تشویق مالکین به تجمیع و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی و رساندن مساحت اراضی یاد شده به حد نصاب های تعیین شده و بالاتر ، وزارت جهاد کشاورزی موظف است متقاضیان را در اولویت پرداخت یارانه های حمایتی ، تسهیلات و امتیازات از جمله موارد زیر قرار دهد :

الف - اجرای عملیات زیربنایی آب و خاک (تجهیز و نوسازی اراضی ، احداث شبکه های فرعی آبیاری و زهکشی ، سامانه های نوین آبیاری و جاده های دسترسی بین مزارع) .

ب - توسعه و نوسازی باغات

پ - ماشین آلات بخش کشاورزی

ت - یارانه نهادهای تولید

ث - اعطای تسهیلات حمایتی ارزان قیمت به میزان قیمت کارشناسی روز اراضی از طریق بانک های عامل

ج - تأمین تا صد درصد اعتبار مورد نیاز اجرای عملیات آب و خاک و توسعه روشهای نوین آبیاری و زیرساخت ها برای مالکان اراضی که طبق حد نصاب های تعیین شده اقدام به تشکیل شرکت های کشت و صنعت ، تعاونی تولید و سهامی زراعی نمایند .

ماده ۱۰

سازمان برنامه و بودجه کشور بر اساس ماده (۳) قانون موظف است به منظور تحقق مفاد ماده (۹) این آیین نامه ، اعتبارات لازم را در بودجه های سنواتی دستگاه های مربوط پیش بینی و تأمین نماید .

ماده ۱۱

اشخاص حقیقی و حقوقی که قصد تجمیع و یکپارچه سازی اراضی خود را به حد نصاب فنی و اقتصادی و بالاتر دارند باید به اداره جهادکشاورزی شهرستان ذی ربط مراجعه و درخواست خود را همراه طرح اجرایی مربوط ، مدارک مثبت مالکیت و نقشه اراضی تسلیم نمایند . اداره یادشده ظرف حداکثر دو ماه بررسی لازم را معمول و نظر خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام می نماید . اداره ثبت اسناد و املاک مذکور ، در صورت مثبت بودن پاسخ اداره جهادکشاورزی موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به صدور سند مالکیت تجمیعی اراضی با رعایت مواد (۴) و (۵) قانون و درج نوع کاربری کشاورزی و عدم تفکیک و بدون اخذ هرگونه وجهی (مالیات ، عوارض و حقوق دولتی) اقدام نماید .

ماده ۱۲

به منظور هماهنگی و ساماندهی امور مربوط به تجمیع و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی و تصمیم گیری در خصوص نحوه و میزان مشوق ها و امتیازات مندرج در ماده (۳) قانون و ماده (۹) این آیین نامه ، کارگروه ملی یکپارچه سازی و جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی و عضویت معاونین ذی ربط وزارت نیرو ، وزارت کشور ، سازمان برنامه و بودجه کشور ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مدیرعامل بانک کشاورزی تشکیل می شود .

تبصره ۱ - دبیرخانه کارگروه در سازمان امور اراضی کشور مستقر بوده و رئیس سازمان به عنوان دبیر کارگروه مسئولیت پیگیری مصوبات کارگروه را بر عهده دارد .

تبصره ۲ - کارگروه هر استان و شهرستان حسب مورد با عضویت اعضای متناظر تشکیل می شود .

تبصره ۳ - دستورالعمل اجرایی مربوط به این ماده ، ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی تهیه و پس از تصویب کارگروه ملی [موضوع این ماده] ، توسط وزیر جهاد کشاورزی ابلاغ می گردد .

ماده ۱۳

وزارت جهادکشاورزی موظف است به منظور ارتقای نقش بهره برداران در یکپارچه سازی و حفظ و پایداری کاربری اراضی کشاورزی، فعالیت های ترویجی و آموزشی لازم را برای افزایش آگاهی آنان به عمل آورد.

ماده ۱۴

سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و سایر رسانه های عمومی موظفند با اجرای برنامه های ترویجی و آموزشی، زمینه افزایش آگاهی های عمومی نسبت به مفاد این آیین نامه را فراهم نمایند.

ماده ۱۵

وزارت جهادکشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند حداکثر ظرف شش ماه پس از ابلاغ این آیین نامه نسبت به ایجاد زیرساخت لازم جهت تبادل الکترونیکی استعلامات اقدام نمایند.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری

تصویب نامه در خصوص حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی

هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۱۲/۰۸ به پیشنهاد شماره ۱۱۳۱۸/۰۲۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۰ وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ - تصویب کرد:

۱- حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ - مساحتی از اراضی مذکور است که به عنوان یک واحد تولیدی و با توجه به شرایط اقلیمی، الگوی کشت

^۱ مصوب ۱۳۸۵

منطقه، ضوابط مکانیزاسیون، کمیت و کیفیت منابع آب و خاک، بهره وری مناسب از عوامل تولید، دارای توجیه فنی و اقتصادی می باشد.

۲- حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی در هر یک از استان های کشور مطابق جدول پیوست شماره (۱) این تصویب نامه که تأیید شده به مهر دفتر هیأت دولت است، تعیین می شود.

تبصره ۱ - تفکیک و افزاز اراضی کشاورزی بالاتر از حد نصاب های فنی و اقتصادی مندرج در جدول موضوع این ماده به شرح زیر می باشد:

الف - اراضی با مساحت های (۲) تا (۵) برابر حد نصاب های مذکور در هر شهرستان؛ حداقل (۲) برابر نصاب مذکور.

ب - اراضی با مساحت های بیش از (۵) تا (۱۰) برابر حد نصاب های مذکور در هر شهرستان؛ حداقل (۵) برابر نصاب مذکور.

پ - اراضی با مساحت های بیش از (۱۰) برابر حد نصاب های مذکور در هر شهرستان؛ حداقل (۱۰) برابر نصاب مذکور.

تبصره ۲ - حد نصاب های مقرر در بندهای فوق الذکر ناظر به تفکیک و افزاز بوده و مانعی برای تجمیع و یکپارچه سازی اراضی در رسیدن به حد نصاب های فنی و اقتصادی بالاتر نخواهد بود.

۳- حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی واقع در قطب های کشاورزی، موضوع قانون گسترش کشاورزی در قطب های کشاورزی - مصوب ۱۳۵۴ - با اصلاحات بعدی آن، تابع حد نصاب های مقرر در آن قانون می باشد.

۴- حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی که در قالب نظام های بهره برداری از قبیل شرکت های تعاونی تولید، کشت و صنعت، سهامی زراعی و واگذاری های هیأت های هفت نفره، تشکیل شده و مورد بهره برداری قرار گرفته اند، به همان میزان مساحت اولیه در هنگام تشکیل، ثبت یا واگذاری می باشد، مگر اینکه قبل از ابلاغ این تصویب نامه به صورت قانونی تغییر یافته باشد.

۵- حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی که از این به بعد در قالب نظام های بهره برداری از قبیل شرکت های تعاونی تولید، کشت و صنعت و سهامی زراعی تشکیل می گردند به تفکیک استان به شرح جدول پیوست شماره (۲) این تصویب نامه که تأیید شده به مهر دفتر هیأت دولت است، تعیین می شود.

۵ - حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی موضوع فعالیت های کشاورزی اعم از گلخانه، دامداری، مرغداری، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه ها و واحدهای صنایع تبدیلی، تکمیلی و غذایی کشاورزی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط برای آنها موافقت اصولی و جواز تأسیس از سوی مراجع ذی ربط صادر می گردد، تابع حد نصاب های مقرر در آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت/۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۵/۴/۱۳۹۰ و اصلاحات بعدی آن است.

تبصره ۱ - وزارت جهاد کشاورزی پس از اجرای حداقل سی درصد (۳۰٪) طرح، بر اساس دستورالعملی که توسط وزیر جهاد کشاورزی ابلاغ می شود، دارنده جواز تأسیس را برای تفکیک و افراز و اخذ سند معرفی می کند.

تبصره ۲ - مرجع صدور موافقت اصولی^۱ جواز تأسیس مکلف است تعهد رسمی لازم (تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی) را از دارنده جواز تأسیس اخذ کند تا در صورت امتناع وی از اجرای کامل طرح در مهلت تعیین شده و بهره برداری از آن، نسبت به ابطال موافقت اصولی و جواز صادر شده و اعلام موضوع به ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی ربط اقدام نماید. همچنین مرجع صدور موافقت اصولی مکلف است اقدامات قانونی لازم را جهت ابطال سند مالکیت تفکیکی و اعاده به وضع سابق و اخذ خسارات مربوط به عمل آورد. رایبه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی به این قبیل اراضی ممنوع است.

تبصره ۳ - حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی موضوع این بند که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تا تاریخ لازم الاجرا شدن تصویب نامه شماره ۱۵۹۴۶۷/ت/۵۲۱۶۶ هـ مورخ ۱۵/۱۲/

۱ اصلاحی ۱۳۹۷/۰۹/۲۵

۲ الحاقی ۱۳۹۷/۰۹/۲۵

۳ الحاقی ۱۳۹۷/۰۹/۲۵

۴ الحاقی ۱۳۹۷/۰۹/۲۵

۱۳۹۵/ به مرحله بهره برداری رسیده اند، تابع مساحت مندرج در پروانه بهره برداری آنها می باشد، ولو اینکه فاقد نصاب های مذکور باشند.

۷- حد نصاب های مندرج در این تصویب نامه، ملاک عمل در آیین نامه اجرایی موضوع ماده (۶) قانون مذکور خواهد بود.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری

جدول شماره (۱) (بر حسب هکتار)

حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی زراعی و باغی						
باغ و نهالستان		زراعی		شهرستان	استان	ردیف
دیم	آبی	دیم	آبی			
۶	۲/۵	۱۰	۳	اشتهارد	البرز	۱
۶	۲/۵	۸	۳/۵	ساوجبلاغ		۲

۶	۲/۵	۵	۳	طالقان		۳
۶	۲/۵	۸	۳	فردیس		۴
۶	۲/۵	۸	۳/۵	کرج		۵
۶	۲/۵	۱۰	۳	نظرآباد		۶

جدول شماره (۲) حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی زراعی و باغی نظامهای بهره برداری به تفکیک شهرستان های استان البرز (بر حسب هکتار)

کشت و صنعت		سهامی زراعی		تعاونی تولید		شهرستان	ردیف
باغی	زراعی	باغی	زراعی	باغی	زراعی		
۱۰۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۵۰	۱۵۰	۳۰۰	اشتهارد	۱
۱۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۲۵۰	ساوجبلاغ	۲
۱۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	طالقان	۳

۴	فردیس	۳۰۰	۱۵۰	۲۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۰۰
۵	کرج	۳۰۰	۱۵۰	۲۵۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۰۰
۶	نظرآباد	۳۵۰	۲۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۱۵۰

**آیین نامه اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی
موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع
کشور مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۲**

ماده ۱

تعاریف و اصطلاحاتی که در این آیین نامه به کار برده می شود از لحاظ اجرای قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور به شرح زیر می باشد :

۱ - زارعین صاحب اراضی نسقی : زارعین صاحب اراضی نسقی به افرادی اطلاق می گردد که براساس مراحل سه گانه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی نسق زراعی به آنها واگذار گردیده و یا در آمارهای مربوط به عنوان زارع صاحب نسق زراعی قید شده باشد .

۲- مالکین و صاحبان باغات و تأسیسات : به اشخاص حقیقی یا حقوقی اطلاق می گردد که مطابق مراحل سه گانه قوانین و مقررات اصلاحات ارضی ، قانون خالصجات ، قانون کشت موقت یا گواهی اداره ثبت اسناد و املاک مشعر بر مالکیت ، قوانین ثبتی ، آیین دادرسی مدنی ، و یا احکام قطعی قضایی به عنوان مالک شناخته شده باشند .

^۱ مصوب ۱۳۹۰/۰۲/۲۶

۳- باغ : مطابق تعاریف مندرج در قانون اصلاحات ارضی و قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع می باشد .

۴- قانون : عبارت است از قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع (مصوب ۱۳۶۷/۰۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی) .

۵ - هیأت‌های تعیین تکلیف اراضی اختلافی : که در این آیین نامه به اختصار هیأت نامیده می شوند مرکب از : ۱- مدیر جهاد کشاورزی ۲- رئیس اداره منابع طبیعی و آبخیزداری ۳- عضو جهاد کشاورزی (کارشناس جنگل و مرتع) با پیشنهاد مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری و تأیید و ابلاغ رئیس سازمان جهاد کشاورزی ۴- عضو هیأت واگذاری زمین با معرفی مدیر امور اراضی استان (هیأت واگذاری زمین) ۵ - قاضی با معرفی رئیس کل دادگستری استان ۶ - برحسب مورد دو نفر از اعضاء شورای اسلامی و یا عشایر محل مربوطه (با معرفی دستگاه ذیربط).

۶ - شعب ویژه : شعبی که در اجرای تبصره ۱ ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی با تعیین و ابلاغ رئیس قوه قضائیه در مرکز تشکیل می گردد .

ماده ۲

هیأت در اداره منابع طبیعی و آبخیزداری و یا واحد جایگزین در هر شهرستان تشکیل می شود و مسئولیت اداره جلسات هیأت به عهده رئیس اداره منابع طبیعی و آبخیزداری شهرستان می باشد .

تبصره ۱- دبیرخانه هیأت مذکور زیر نظر رئیس اداره منابع طبیعی و آبخیزداری شهرستان در محل اداره منابع طبیعی و آبخیزداری یا واحد جایگزین تشکیل می گردد . کلیه امور دبیرخانه تحت نظر رئیس اداره منابع طبیعی و آبخیزداری انجام خواهد شد .

تبصره ۲- به منظور ایجاد هماهنگی بین دبیرخانه هیأت های شهرستان ها و پیگیری امور مربوطه ، دبیرخانه ای در اداره ممیزی اراضی اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان تشکیل و مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان موظف است نظارت لازم را بر حسن اجرای قانون و آیین نامه معمول نماید .

ماده ۳

در اجرای قانون ، ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری مکلف می باشند در شهرستانهایی که تاکنون هیأت‌های موضوع این آیین نامه تشکیل نشده نسبت به تشکیل و استقرار هیأت‌های مذکور اقدام و رؤسای دادگستری و جهاد کشاورزی استانها حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه نمایندگان قانونی خود را به دبیرخانه هیأت در هر شهرستان معرفی نمایند . ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری مکلفند موضوع را پیگیری نمایند .

تبصره ۱- دبیرخانه هیأت موظف است از تمامی ۷ نفر عضو هیأت برای شرکت در جلسات دعوت به عمل آورد بدیهی است ، جلسات هیأت با حضور حداقل ۵ نفر از ۷ نفر اعضاء رسمیت می یابد .

تبصره ۲- هیأت می تواند از خبرگان محلی غیررسمی به عنوان کارشناس و نیز از معترض یا نماینده قانونی وی برای ادای توضیحات دعوت نماید .

ماده ۴

هر هیأت بعد از استقرار در هر شهرستان موظف است با صدور یک نوبت آگهی موجودیت خود را با تعیین حوزه عمل و محل استقرار در روزنامه محلی و کثیرالانتشار و ابلاغ به شوراها و اسلیمی روستاهای آن حوزه اعلان نماید .

ماده ۵

رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به اجرای مقررات قانون ملی شدن جنگلهای کشور ، ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلهای و مراتع کشور و ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی در صلاحیت هیأت می باشد .

ماده ۶

معترض یا معترضین به تشخیص منابع ملی شده یا نمایندگان قانونی آنها اعتراضیه خود را در فرمهای مخصوص تنظیم و همراه با مدارک و مستندات لازم به دبیرخانه هیأت مستقر در اداره منابع طبیعی و آبخیزداری شهرستان مربوطه تسلیم و شماره و تاریخ ثبت آن را دریافت می نمایند . معترض یا معترضین موظفند نشانی دقیق جهت ابلاغ اوراق و دعوت نامه و سایر مکاتبات

را در فرم اعتراضیه قید و در صورت تغییر نیز نشانی جدید خود را کتباً به دبیرخانه مذکور اطلاع دهند .

تبصره ۱- دبیرخانه هیأت مکلف است حداکثر ظرف یک هفته پس از وصول اعتراض مدارک را بررسی و در صورتی که اعتراض نامه و یا مدارک ارائه شده به لحاظ شکلی دارای نواقصی باشد بلافاصله اخطار رفع نقص از سوی مسئول دبیرخانه به معترض ابلاغ و در صورتی که معترض ظرف مهلت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ نسبت به تکمیل مدارک و رفع نقص اقدام ننماید ، مسئول دبیرخانه هیأت مکلف است در اولین جلسه مراتب اخطار و عدم رفع نقص مدارک را کتباً به هیأت گزارش و تصمیم قاضی هیأت را به معترض ابلاغ نماید و مسئول دبیرخانه در صورت تکمیل بودن مدارک براساس تاریخ ثبت اعتراض (به جز مواردی که به تشخیص مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان خارج از نوبت رسیدگی می شود) ، نوبت رسیدگی را تعیین می نماید .

تبصره ۲- در صورتی که در یک پلاک بیش از یک اعتراض واصل شده باشد در زمان رسیدگی به اولین اعتراض سایر اعتراضات مربوط به آن پلاک خارج از نوبت ، مورد رسیدگی قرار می گیرد.

تبصره ۳- سازمان جنگلها ، مراتع و آبخیزداری کشور و ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری نیز می توانند به منظور اعاده منابع طبیعی ناشی از نحوه اجرای قانون ملی شدن جنگلها و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع و اصلاحات بعدی آن و ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی که به موجب آن منابع ملی به عنوان مستثنیات قانونی تشخیص داده شده باشد اعتراض خود را به دبیرخانه هیأت جهت اقدامات لازم تسلیم نمایند .

تبصره ۴- سازمان جنگلها ، مراتع و آبخیزداری کشور موظف است ، دفتر ثبت اعتراض و آراء و همچنین فرمهای مورد نیاز از جمله فرم اعتراض و فرمهای نظریه کارشناسی را به تعداد کافی تهیه نموده و از طریق ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری در اختیار هیأت ها قرار دهد .

تبصره ۵- اعتراضات وارده در دفتر ثبت اعتراض نامه ثبت می شود این دفتر مجلد ، نخ کشی و پلمپ و صفحات آن شماره شده و مجموع صفحات در صفحه اول و آخر با تمام حروف قید و توسط مسئول دبیرخانه هیأت ، امضاء و مهر می شود .

تبصره ۶ - مدارک مورد نیاز جهت رسیدگی هیأت عبارت است از :

۱- تکمیل و ارائه فرم مربوط به اعتراض بوسیله معترض یا معترضین

۲- ارائه دلیل سمت (اصل ، وکیل ، قائم مقام یا نماینده قانونی) بوسیله معترض یا معترضین

۳- ارائه مدارک و دلایل مثبت مالکیت موضوع ماده یک این آیین نامه بوسیله معترض یا معترضین

۴- ارائه نقشه دارای مختصات UTM از محل مورد اعتراض با مقیاس مناسب مورد نیاز بوسیله معترض یا معترضین

۵ - پاسخ استعلامات و سایر مدارک مورد نیاز به تشخیص هیأت

بدیهی است دبیرخانه موظف است قبل از رسیدگی هیأت از طریق اداره منابع طبیعی و آبخیزداری با تطبیق مدارک ارائه شده از ملی بودن عرصه مورد اعتراض اطمینان حاصل نماید و در هر صورت نتیجه را به همراه سایر مدارک جهت رسیدگی به هیأت ارائه نماید .

تبصره ۷- درخصوص تطبیق مشخصات نسق زراعی معترض از جمله شماره و مشخصات پلاک ، نام و میزان سهم زارع با محل مورد اعتراض ، گواهی مدیریت امور اراضی استان که حسب مورد براساس تصمیم شورای اصلاحات ارضی صادر شده باشد ملاک اقدام برای هیأت تعیین تکلیف اراضی اختلافی می باشد .

تبصره ۸ - درخصوص اعتراضات واصله نسبت به پلاکهایی که قبلاً به صورت کلی و نسبت به کل پلاک اعلام نظر شده باشد ، دبیرخانه هیأت با اخذ مدارک مربوطه و تشکیل پرونده مراتب را به هیأت گزارش نموده ، تا هیأت و قاضی با بررسی مدارک معترض جدید و نیز با عنایت به رأی صادره قبلی هیأت ، اتخاذ تصمیم نمایند .

ماده ۷

در صورتی که عرصه مورد اعتراض در اراضی واقع که نمایندگی دولت از سازمان جنگلها ، مراتع و آبخیزداری به سازمان مسکن و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی منتقل شده باشد هیأت مکلف است ، حسب مورد از نمایندگان ارگانهای مذکور به عنوان مطلع دعوت به عمل آورد و نظر کارشناسی آنان را اخذ و در پرونده درج نماید .

تبصره - آراء صادره از هیأت در خصوص اراضی موضوع این ماده از طریق دبیرخانه هیأت جهت اقدامات بعدی (اعم از اعتراض ، اجرا و ...) حسب مورد به ارگانهای مذکور در این ماده و نیز اداره ثبت اسناد و املاک ارسال می گردد .

ماده ۸

هیأت به اعتراضات واصله طبق ضوابط و مقررات مرتبط با موضوع از جمله قانون ملی شدن جنگلها ، (مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷) و قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور (مصوب سال ۱۳۴۶) و اصلاحات بعدی آن و قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری (مصوب سال ۱۳۶۷) و اصلاحات بعدی آن و نیز قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی (مصوب سال ۱۳۷۱) و آیین نامه های مربوطه حسب مورد رسیدگی می نماید .

ماده ۹

هیأت با بررسی کلیه مدارک ارائه شده از سوی معترض یا معترضین با اخذ سوابق و مدارک موجود در اداره منابع طبیعی و آبخیزداری ، مدیریت جهاد کشاورزی، اداره ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذیربط ، معاینه محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین و ریش سفیدان محلی و ملاحظه نقشه ها و عکسهای هوایی تفسیر شده، به موضوع رسیدگی و گردشکار پرونده اجرایی و نظر کارشناسی را با مشخصات معترض و موارد اعتراض بدون اجمال و ابهام به همراه فرمهای اظهارنظر کارشناسی در صورتجلسه نوشته به نحوی که گردشکار پرونده اجرای مقررات ملی شدن و نیز رسیدگی مقدماتی و نظریه کارشناسی اعضاء هیأت در فرمهای مربوطه مندرج و منعکس باشد را تنظیم و جهت صدور رأی در اختیار قاضی عضو هیأت قرار می دهد.

تبصره ۱- هیأت صرفاً نسبت به تشخیص ملی یا مستثنیات بودن عرصه مورد اعتراض رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید و از آنجائی که آراء صادره قاضی هیأت الزاماً به معنای تعیین مالک مستثنیات اعلامی نمی باشد ، در صورت صدور رأی نهایی و قطعی مبنی بر مستثنیات بودن چنانچه اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی علیه یکدیگر مدعی داشتن حقی باشند مرجع رسیدگی به احقاق حق مراجع ذیصلاح قضایی و اداری ذیربط خواهد بود .

تبصره ۲- در صورتی که محل مورد اعتراض براساس ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی و یا اصلاح نقشه و سوابق برابر مقررات و همچنین تطبیق محل مورد اعتراض با نقشه اجرای مقررات، برابر گواهی اداره منابع طبیعی و آبخیزداری به عنوان مستثنیات مشخص شده پرونده اعتراضیه مربوطه مختومه، و دبیرخانه هیأت مکلف است مراتب را در اسرع وقت به معترض ابلاغ نماید.

ماده ۱۰

قاضی عضو هیأت با استماع و دریافت نظرات کارشناسی اعضاء هیأت و خبرنگان محلی غیررسمی (در صورت استفاده) و بررسی پرونده رأی خود را مبنی بر ملی یا مستثنیات بودن عرصه مورد اعتراض اعلام می نماید. رأی قاضی هیأت پس از ابلاغ قابل اعتراض در مراجع قضایی ذیصلاح می باشد.

تبصره - نقشه ممه‌ور شده به مهر دبیرخانه و امضاء اعضاء و قاضی هیأت جزء لاینفک رأی می باشد و کلیه مراحل رسیدگی به اعتراضات در مراجع بعدی نیز باید براساس رأی و موقعیت این نقشه صورت پذیرد.

ماده ۱۱

دبیرخانه هیأت مکلف است رأی قاضی هیأت را بلافاصله با رعایت مقررات قانونی آیین دادرسی مدنی به طرفین ابلاغ نماید.

ماده ۱۲

به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و این آیین نامه دبیرخانه مرکزی در دفتر ممیزی اراضی سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور تشکیل خواهد شد این دبیرخانه موظف است هر سه ماه یکبار گزارشات مربوط به چگونگی اجرای قانون و این آیین نامه را به معاون وزیر جهاد کشاورزی و رئیس سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور ارائه نماید.

تبصره - شرح وظایف دبیرخانه مرکزی و نیز دبیرخانه های استان و شهرستان توسط معاون وزیر و رئیس سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور تدوین و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۳

ادارات ثبت اسناد و املاک در اجرای قانون ، همکاری های لازم را با هیأت به عمل آورده و به استعلامات آنان در اسرع وقت پاسخ خواهند داد و پس از صدور رأی قطعی نهایی ضمن رعایت تشریفات و مقررات ثبتی و براساس نقشه مورد استناد رأی ، نسبت به اصلاح و یا صدور اسناد جدید اقدام می نمایند .

ماده ۱۴

هر یک از اعضاء هیأت در صورت وجود مواد مصرح در ماده ۹۱ آیین دادرسی مدنی از اظهارنظر و رسیدگی امتناع نموده و هیأت براساس نظرات سایر اعضاء رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید .

ماده ۱۵

مأمورین و کسانی که مأمور اجرای مقررات قانون و این آیین نامه می باشند هرگاه در اجرای وظایف مقرر مرتکب جرم یا تخلفات اداری شوند به مجازاتی که برای آن تخلف یا جرم در قوانین مقرر شده است محکوم خواهند شد .

ماده ۱۶

معاونت برنامه ریزی و اقتصادی وزارت جهاد کشاورزی بنا به پیشنهاد سازمان جنگلها ، مراتع و آبخیزداری کشور اعتبارات و امکانات لازم را جهت اجرای این قانون پیش بینی و هر ساله برای منظور کردن در بودجه کل کشور به معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری ارایه می نماید .

ماده ۱۷

سازمانهای جهاد کشاورزی و ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری موظفند از عرصه هایی که در اجرای رأی نهایی و قطعی هیأت به عنوان اراضی منابع ملی تشخیص داده می شود بوسیله مأمورین انتظامی یا یگان حفاظت محل نسبت به رفع تجاوز اقدام نمایند .

ماده ۱۸

به هر یک از اعضاء هیأت و کارکنانی که علاوه بر وظایف خود در اجرای قانون و آیین نامه همکاری می نمایند. متناسب با پیشرفت کار بر طبق دستورالعملی که توسط رئیس سازمان

جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور تهیه و ابلاغ می گردد با رعایت سایر قوانین مربوطه حق الزحمه پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۹

با عنایت به تبصره ۱ ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی دبیرخانه هیأت صرفاً تا تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۱ مکلف به پذیرش اعتراض می باشد و پس از این تاریخ شعب ویژه، مرجع پذیرش اعتراض می باشند.

ماده ۲۰

اصلاحات لازم در این آیین نامه توسط سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور پیشنهاد و پس از تصویب وزارت جهاد کشاورزی جهت اجرا ابلاغ می گردد.

ماده ۲۱

این آیین نامه اصلاحی در ۲۱ ماده و ۱۷ تبصره در تاریخ ... به تصویب وزارت جهاد کشاورزی رسیده و جایگزین آیین نامه مصوب ۱۳۷۳/۰۷/۱۶ وزارت جهاد کشاورزی سابق گردیده، از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا می باشد.

آیین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن

ماده ۱

تعریف اراضی موات از نظر اجرای این قانون .

اراضی موات - زمینهایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و بصورت طبیعی مانده و افراد بصورت رسمی یا غیر رسمی برای آنها سند تهیه کرده اند .

^۱ هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۰۷/۰۸ بنا به پیشنهاد وزارت کشاورزی و ستاد مرکزی هیأت های واگذاری زمین و به استناد تبصره ۴ ماده واحده قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵/۰۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی آیین نامه قانون مزبور را تصویب نمودند .

ماده ۲

تشخیص اراضی موات خارج از محدوده استحقاقی شهرها به عهده هیئت هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی است که در این آییننامه به اختصار با عنوان هیأت بکار برده میشود هیأت با حضور حداقل چهار نفر تشکیل و نظریه خود را طی صورتجلسه ای اعلام خواهند نمود و رأی اکثریت با حداقل سه نفر ملاک خواهد بود که یکی از آنها باید حاکم شرع باشد .

تبصره - هیأت ضمن بازدید از محل میتواند حسب مورد نظر کارشناس ذیربط و خبره محلی را در تشخیص نوع زمین اخذ نماید .

ماده ۳

هیئتها مکلفند پس از اعلام نظر در خصوص موات بودن اراضی ، مراتب را با ذکر مشخصات کامل و محل وقوع و موقعیت دقیق آن به همراه یک نسخه کروکی به ادارات ثبت اسناد و املاک محل اعلام و جریان ثبتی آن را استعلام و ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند ظرف مدت حداکثر یکماه سابقه ثبتی اراضی مورد استعلام را اعم از شماره پلاک و وضعیت مالکیت و اسامی مالک یا مالکین و سایر مشخصات مربوطه تعیین و به هیئت اعلام نمایند .

تبصره ۱ - در صورتیکه زمین موات اعلام گردد و دارای سابقه ثبتی و مالک باشد هیأت ها بایستی بلافاصله مراتب را در صورت مشخص بودن آدرس مالکیت به آنها ابلاغ و الا به فاصله ۱۵ روز در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی (در صورت وجود و یا سایر وسایل ممکن و معمول جهت اطلاع مالکان ذیربط) در دو نوبت آگهی نمایند رأی هیئت قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد و مالکان اراضی میتوانند اعتراض خود را به دادگاه صالحه تسلیم و یا برای هیئت های هفت نفره ارسال دارند چنانچه برای هیئت هفت نفره ارسال نمایند هیأت بلافاصله پرونده را جهت رسیدگی به دادگاه صالحه ارسال خواهد نمود.

تبصره ۲ - پس از قطعیت رأی اعم از اینکه اعتراض به آن نشده و یا پس از اعتراض دادگاه رسیدگی و رأی قطعی مبنی بر موات بودن زمین صادر گردد بشرح زیر اقدام خواهد شد :

الف - در صورتیکه زمین سابقه ثبتی نداشته و بر اساس رأی قطعی موات تشخیص داده شد اظهارنامه ثبتی بنام دولت تنظیم و بلافاصله صورتمجلس تعیین حدود بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی و با رعایت حدود مجاورین (اگر مجاورین سابقه تحدید حدود داشته باشند) از طرف

اداره ثبت با حضور نماینده هیئت هفت نفره تنظیم و بلافاصله ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت بنام دولت صادر میگردد .

ب - در صورتیکه سابقه ثبت دارد ولی تحدید حدود آن بعمل نیامده باشد اعم از اینکه آگهی های نوبتی آن منتشر شده یا نشده باشد بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورتمجلس تحدید حدود لازم و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند الف از طرف اداره ثبت محل اقدام لازم معمول خواهد شد.

ج - در صورتیکه زمین دارای سند مالکیت باشد با ارسال رأی قطعی مبنی بر موات بودن آن اعم از اینکه سند مالکیتی قبلی در اختیار هیئت هفت نفره باشد که ارائه دهد یا در اختیار هیئت نباشد بلافاصله اداره ثبت محل مکلف است سند قبلی را ابطال و سند مالکیت جدید بنام دولت صادر نماید .

ماده ۴

در شهرداری که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرحهای مذکور محدوده استحقاقی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحقاقی یا نفوذی است و در مورد شهرداری که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدود استحقاقی یا نفوذی در طرحهای مذکور تعیین نشده باشد محدوده استحقاقی شهر توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام میگردد . وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف سه ماه ضوابط تعیین محدوده استحقاقی اینگونه شهرها را ، تهیه و ارائه نماید .

تبصره ۱ - ابتدای محدوده مورد عمل این آییننامه پس از پایان محدوده مندرج در قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی میباشد .

تبصره ۲ - در مورد شهرداری که محدوده استحقاقی مشخصی ندارد وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است حسب اعلام وزارت کشاورزی محدوده استحقاقی آنها را حداکثر ظرف سه ماه تعیین و به وزارت مذکور اعلام نماید .

تبصره ۳ - چنانچه هنگام تعیین محدوده استحقاقی شهرها معلوم گردد که تمام یا قسمتی از اراضی موات داخل آن و یا داخل شهرکها در اختیار هیئت های هفت نفره است اراضی مذکور

فوراً در اختیار سازمان زمین شهری قرار خواهد گرفت و برای این منظور ارسال مصوبه مربوط به حریم شهری و یا پروانه شهرک به ادارات ثبت کافی خواهد بود .

تبصره ۴ - در اجرای تبصره ۱۰ ماده ۹ قانون زمین شهری مقادیری از اراضی موات موضوع این آییننامه به صاحبان اراضی شهری که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تملک میگردد در اولویت واگذار خواهد شد . ضوابط واگذاری در آییننامه قانون زمین شهری تعیین و ابلاغ خواهد شد .

ماده ۵

کسانیکه بدون کسب مجوز از مراجع ذیصلاح اراضی موات را از تاریخ تصویب قانون مورد استفاده قرارداده یا دهند و یا بصورت رسمی و غیر رسمی اقدام به هر گونه تصرف و معامله و نقل و انتقال مانند بیع ، رهن ، اجاره و غیره و همچنین ثبت اراضی موات بنام خود یا دیگران و یا تغییر وضعیت اراضی که موات تشخیص داده شده بنمایند متصرف در اموال عمومی محسوب و موضوع پس از شکایت هیئت مطابق قوانین موضوعه و ضمن عنایت به ماده ۱۳۴ قانون تعزیرات با متخلفین رفتار خواهد شد .

ماده ۶

از تاریخ تصویب قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور موظفند در خصوص نقل و انتقالات اراضی موضوع این قانون از هیئتهای واگذاری و احیاء اراضی استعلام نمایند . هیأتها موظفند حداکثر ظرف ۳ ماده در هر مورد اعلام نظر نمایند .

ماده ۷

اراضی موات مشمول قانون در صورتیکه بنحوی از انحاء در رهن یا وثیقه و یا تأمین یا بازداشت اشخاص ثالث یا دستگاههای دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی ایران یا بانکها قرار گرفته یا از طرف مالکان آنها بدیگری فروخته شده باشد به تبع ابطال اسناد مالکیت آنها آزاد تلقی و مطالبات ناشی از موارد فوق منتفی بوده و مطالبات طلبکاران از سایر اموال بدهکار قابل استیفاء میباشد.

ماده ۸

در صورت طرح دعوا در دادگاه سوابق و مستندات مربوط به تشخیص موات بودن اراضی مورد استفاده دادگاه قرار گرفته و هیأتها موظفند در این مورد همکاری لازم را با دادگاه بعمل آورند .

ماده ۹

تشخیص داخل حریم روستا بودن اراضی موات از نظر اجرای این قانون بعهدہ هیأت میباشد.

تبصره - مقررات و ضوابط و نحوه تشخیص حریم روستاها ظرف مدت ۲ ماده توسط هیأت مرکزی واگذاری زمین طی دستورالعملی مشخص و ابلاغ خواهد گردید.

ماده ۱۰

اراضی مواتی که اسناد آن در اجرای این قانون ابطال میگردد در اختیار دولت جمهوری اسلامی قرار میگیرد تا مطابق قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۹/۰۱/۲۶ شورای انقلاب اسلامی و آییننامه های آن به متقاضیان واجد شرایط مربوطه واگذاری گردد تا برای انجام فعالیتهای مصرح در این قانون مورد استفاده قرار گیرد .

تبصره - زمینهای موات موضوع این آییننامه در داخل حریم روستاها میباشد جهت کارهای عام المنفعه ، احداث واحدهای مسکونی روستا ، تعلیف احشام و سایر خدمات عمومی روستاها که مورد لزوم باشد بر حسب مورد و به مقدار نیاز و بر اساس مقررات و ضوابط قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب شورای انقلاب واگذار خواهد گردید .

ماده ۱۱

کلیه نیروهای انتظامی اعم از ژاندارمری، شهربانی، کمیته های انقلاب اسلامی مکلفند همکاریهای لازم را در اجرای این قانون با مأمورین اجرائی بعمل آورند .

ماده ۱۲

در صورتیکه در اجرای قانون افرادی قصد اخلال یا موجبات توقف آنرا فراهم آورند وزارت کشاورزی یاهیتت های واگذاری و احیاء اراضی میتوانند در صورت ضرورت نسبت به معرفی افراد مذکور به دادگاه صالحه اقدام نمایند .

ماده ۱۳

ادارات کل کشاورزی و ثبت اسناد و املاک ، مسکن و شهرسازی ، زمین شهری ، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط موظفند در اجرای قانون همکاریهای لازم را با هیئت های ۷ نفر واگذاری و احیاء اراضی بعمل آورند و به استعلامات آنان در اسرع وقت پاسخ دهند .

ماده ۱۴

چنانچه مأمورین در اجرای قانون مرتکب جرم یا تخلفی شوند مطابق قوانین مربوطه مجازات خواهند گردید .

ماده ۱۵

هزینه های قانونی مربوط به ابطال اسناد اراضی بعهده هیأت های واگذاری و احیاء اراضی میباشد و اعتبارات لازم برای اجرای قانون در بودجه سالانه مربوطه منظور خواهد گردید .

ماده ۱۶

واگذاری اراضی مضموع قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن برای مصارف غیر کشاورزی براساس آییننامه نحوه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۰۲/۲۷ صورت خواهد گرفت .

میرحسین موسوی - نخست وزیر

تصویبنامه در خصوص واگذاری اراضی ملی و دولتی^۱

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۵ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، امور اقتصادی و دارایی و دادگستری و معاونت حقوقی رییس جمهور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد تبصره (۸) ماده (۱) قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرا طرحهای تولیدی و افزایش منابع مالی و کارائی بانکها - مصوب ۱۳۸۶ - و ماده (۱۰) قانون افزایش بهره وری کشاورزی و منابع طبیعی _ مصوب ۱۳۸۹ _ تصویب نمود :

۱ - در واگذاری اراضی ملی و دولتی به صورت حق بهره برداری ، حق انتفاع و اجاره ، قراردادهای فیما بین وزارت جهاد کشاورزی و دریافت کنندگان اراضی برای پرداخت تسهیلات بانکی به عنوان اسناد قابل قبول تلقی و بانک ها یا مؤسسات اعتباری عامل موظفند کلیه حقوق و منافع ناشی

^۱ مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۲۵

از قراردادهای یاد شده را به عنوان وثیقه و تضمین برای اعطای تسهیلات مورد پذیرش قرار دهند .

۲ - ارزش قراردادهای مذکور بر اساس بهره مالکانه و یا مال الاجاره روز اراضی با توجه به مدت قرارداد اجاره و ارزش روز مستحدثات در اراضی توسط بانک عامل یا مؤسسات اعتباری ارزیابی می شود . سایر وثایق مورد نیاز جهت تأمین کسری وثیقه بر اساس قوانین و مقررات و ضوابط جاری بانک از متقاضی دریافت تسهیلات مطالبه می شود .

تبصره ۱ - در مواردی که مستأجر در مراحل بعدی نسبت به احداث مستحدثات بر اساس طرح مصوب اقدام نماید ، بانک عامل یا مؤسسات اعتباری می تواند در قالب قراردادهای متمم به عنوان افزایش مبلغ وثیقه ارزیابی شده طرح لحاظ نماید .

تبصره ۲ - در مواردی که بنا به درخواست بانک عامل یا مؤسسات اعتباری و بر اساس گزارش توجیهی مدت قرارداد اجاره و یا حق بهره برداری و انتفاع کافی نباشد با رعایت سقف قانونی ، مدت قرارداد موصوف اصلاح و یا تمدید خواهد شد .

۳ - بانک عامل یا مؤسسات اعتباری می توانند در صورت عدم انجام تعهدات از طرف مستأجر و یا بهره بردار از اراضی ملی و دولتی مطالبات خود را تبدیل به حال نموده و طبق قوانین و مقررات مربوط از طریق تمک اعیانی و سایر دارایی های متعلق به مستأجر موجود در طرح وصول نمایند . وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای قرارداد اعطاء تسهیلات بنا به درخواست بانک عامل یا مؤسسات اعتباری ذی نفع ، آنان و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق ، تعهدات و تکالیف ناشی از قرارداد را به بانک عامل یا موسسه اعتباری ذی نفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نماید .

۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است هرگونه تغییر حقوقی در روابط بین مستأجر و یا بهره بردار (مجریان طرح های بهره برداری) را با هماهنگی بانک عامل یا موسسه اعتباری پرداخت کننده تسهیلات معمول و در صورت اجرای کامل طرح مصرف مراتب تنظیم سند اعیانی را پس از اخذ موافقت بانک عامل یا موسسه اعتباری به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام نماید .

۵- بانکها و مؤسسات اعتباری موظفند در اعطاء تسهیلات بانکی به طرح های کشاورزی و منابع طبیعی، اسناد مشاعی مالکین و نسق های زراعی زارعین و اشخاص را به نسبت سهم مشاع از قیمت روز کل مشاع ارزیابی و به عنوان وثیقه و تضمین برای اعطاء تسهیلات بپذیرند. وزارت جهاد کشاورزی مکلف است حسب استعلام بانک عامل یا موسسه اعتباری در خصوص اعلام میزان نسق زارعین و همچنین میزان مستثنیات مالکین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات اراضی اقدام لازم را معمول نماید. دفاتر اسناد رسمی موظفند بنا به درخواست بانک ها و مؤسسات مذکور نسبت به تنظیم سند رهن بر این اساس اقدام نمایند.

۶- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند ترتیبی اتخاذ نمایند که ترهین نسق زراعی موصوف در سوابق پلاک درج و هرگونه اقدام بعدی منوط به اخذ موافقت بانک یا موسسه اعتباری مرتهن باشد.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا رحیمی

موادی از دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع

۱

ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیر کشاورزی

ماده ۱

در این دستورالعمل تعاریف ذیل در معانی مربوط به کار می رود:

۱- جنگل یا مرتع یا بیشه طبیعی: مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشاء نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علوفه، علف و خزه) و حیوانی صرف نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

۲- نهالستان ها: جنگل های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

۳- مراتع: اعم است از مشجر و غیرمشجر.

الف - مرتع مشجر: اگر مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می‌شود مشروط به آنکه حجم درختان موجود در هر هکتار در شمال از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی بیش از ۵۰ مترمکعب و در سایر مراتع ایران بیش از ۲۰ مترمکعب باشد.

ب - مرتع غیرمشجر: زمینی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای مرتع شناخته شود. اراضی که آیش زراعتند ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه‌ای باشند مشمول تعریف مرتع نیستند.

۴- طرح مرتعداری: مجموعه اقداماتی که به منظور اعمال مدیریت مراتع با هدف حفظ، احیاء، توسعه و بهره‌برداری صحیح در محدوده‌های معینی از مراتع کشور توسط سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور تدوین و تصویب می‌شود و برای اجرا در چارچوب قوانین موجود به مجریان واگذار می‌گردد.

۵- اراضی مستحده: زمین‌هایی است که در نتیجه پسروری آب دریاها، دریاچه‌ها، و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک‌شدن تالاب‌ها ایجاد شده باشد.

۶- اراضی ساحلی: زمین‌هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحده قرار دارد.

۷- اراضی دولتی: اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از اراضی موات و اراضی که به نحوی از انحاء به دولت منتقل شده باشد اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول‌المالک و غیره، و نیز اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی و یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده و یا عدم اجرا مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

۸- اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی: مقدار زمین مستعد با آب قابل تأمین و قابل استفاده‌ای که دارای توجیه اقتصادی می‌باشد و جهت تولید انبوه براساس ضوابط مقرر در آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی واگذار می‌گردد.

۹- نیروهای متخصص: فارغ‌التحصیلان آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، آموزشکده‌ها و دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی، دامپزشکی و امور آب، دام و آبزیان می‌باشند. جوانان روستائی فاقد شغل و بی‌زمین و کم‌زمین دارای مدرک تحصیلی دیپلم و پائین‌تر پس از طی

دوره‌های آموزشی و کسب مهارت در امور کشاورزی نیز متخصص تلقی شده و در اولویت قرار می‌گیرند.

۱۰- اراضی قابل تخصیص: اراضی منابع ملی و دولتی که برابر «دستورالعمل ضوابط و شرایط شناسایی، استعدادیابی، تعیین کاربری و تخصیص اراضی» مشخص شده و قابل تخصیص و واگذاری خواهد بود.

۱۱- کارآفرینان: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که هدف موضوع فعالیت‌های آن‌ها ایجاد فرصت‌های شغلی و تجهیز منابع بالقوه برای تولید در بخش کشاورزی بوده و دارای توانائی لازم در امور طرح‌های تولیدی می‌باشند.

۱۲- احیاء و تبدیل به احسن: عبارت است از عملیات اجرایی مورد نیاز طرح‌های مختلف طرح‌های تولیدی می‌باشند.

۱۳- شروع بهره‌برداری: زمانی که عملیات اجرایی طرح و تبدیل به احسن مطابق مندرجات طرح مصوب تولیدی خاتمه یافته و مورد تأیید مرجع واگذاری قرار گرفته باشد.

۱۴- طرح‌های اقتصادی: عبارت است از طرح‌های مدون زراعی و باغبانی، تحقیقاتی، آموزشی، خدماتی، تولیدی و صنعتی کشاورزی موضوع ماده ۷۵ مرتبط با وظایف وزارت جهاد کشاورزی که دارای بازده مطلوب بوده و از نظر اقتصادی توجیه داشته باشد.

۱۵- حریم روستا: مقدار زمین موات (اعم از مرتع و غیره) اطراف روستا که عرفاً به مصالح و منابع آن وابسته بوده و برای انتفاع و رفع نیازهای طبیعی مورد استفاده اهالی قرار می‌گیرد به نحوی که اگر از استفاده از آن منع شوند نوعاً دچار زحمت و مشکل گردند.

۱۶- طرح مدون: عبارت است از مجموعه اطلاعات فنی، مالی، اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی که در قالب گزارشات مطالعاتی گردآوری و تدوین گردیده است.

۱۷- عرف محل: میزان زمینی است که درآمد حاصل از آن برای تأمین زندگی و معاش یک خانواده کافی باشد.

۱۸- مبناء واگذاری اراضی موضوع این دستورالعمل: مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۹/۰۲/۳۱ شورای انقلاب

و مواد ۷۵ و ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی... تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و قانون استفساریه ماده (۱۰۸) قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۰۳ مجلس شورای اسلامی و ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد که در این دستورالعمل به اختصار مواد «۳۱»، «۳۲»، «۷۰»، «۷۵»، «۸۴» و «۱۰۸» نام برده می‌شود.

ماده ۲۱

به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح‌های مصوب غیرکشاورزی کمیسیونی در استان متشکل از اعضاء زیر تحت عنوان کمیسیون طرح‌های غیرکشاورزی که در این فصل کمیسیون نامیده می‌شود تشکیل می‌گردد تا با رعایت قوانین و مقررات مربوط و ضوابط این دستورالعمل اتخاذ تصمیم نماید. الف) استاندار یا معاون وی به عنوان رئیس کمیسیون.

ب) رئیس سازمان جهاد کشاورزی.

ج) رئیس سازمان اموراتصادی و دارایی.

د) بالاترین مقام مسئول دستگاه یا واحد سازمانی مرتبط با طرح در استان.

ه) مدیرکل منابع طبیعی.

و) مدیر امور اراضی به عنوان عضو و دبیر کمیسیون.

تبصره ۱ - جلسات کمیسیون با حضور رئیس کمیسیون و چهار (۴) عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با اکثریت آراء معتبر خواهد بود و حضور اعضاء در جلسه قابل تفویض به غیر نمی‌باشد.

تبصره ۲ - اراضی مورد نیاز وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح آن تابع قوانین و مقررات خاص است و نهادهای و مؤسسات عمومی غیردولتی و مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه به ترتیب از طریق تبصره‌های ۱ و ۵ ذیل ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت اقدام خواهد شد و چنانچه دستگاه‌ها و مؤسسات مذکور متقاضی زمین به صورت بلاعوض و یا با حق استفاده نباشند، در صورتی که

در موافقتنامه متبادله دستگاه‌های دولتی و در مورد مؤسسات عمومی غیردولتی و عام‌المنفعه با رعایت مقررات مربوط برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، بودجه و اعتبارات لازم برای تأمین اراضی پیش‌بینی شده باشد، واگذاری اراضی با رعایت ضوابط این دستورالعمل متناسب با طرح مصوب امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۳ - واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی در قالب شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی و مجتمع‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی مصوب انجام و کمیسیون حتی‌المقدور از واگذاری‌های پراکنده خودداری نماید.

تبصره ۴ - چنانچه در قوانین موضوعه کشور مقرراتی برای تأمین اراضی مورد نیاز طرح‌های مرتبط با وظایف دستگاه‌های اجرایی پیش‌بینی شده باشد، با رعایت مقررات مذکور و ضوابط این دستورالعمل اقدام خواهد شد.

ماده ۲۲

مجریان طرح‌ها ملزم می‌باشند برای توسعه منابع طبیعی و رعایت مقررات زیست‌محیطی حداکثر ۲۵٪ سطح مورد واگذاری را متناسب با طرح و آب موجود با تشخیص کمیسیون برای درختکاری منظور و ایجاد نمایند.

ماده ۲۳

مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۲ به تشخیص کمیسیون و متناسب با برنامه زمانبندی اجرای طرح حداقل یک سال و حداکثر پانزده سال تعیین و در صورت اجرای تعهدات، با تصویب کمیسیون قابل تمدید می‌باشد. تبصره - اجاره‌بها سالانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های موضوع این فصل حداقل معادل بیست درصد (۲۰٪) و حداکثر معادل ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) زمان واگذاری توسط کمیسیون تعیین می‌گردد. در مورد قراردادهای بیش از سه سال، میزان اجاره‌بها هر سه سال یک بار با تصویب کمیسیون تعدیل می‌گردد.

ماده ۲۴

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی به اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی منوط به ارائه طرح مصوب و موافقت اصولی یا جواز تأسیس از دستگاه‌های ذی‌ربط می‌باشد.

تبصره - کمیسیون می‌تواند برای احداث شهرکهای صنعتی موافقت اولیه خود را اعلام، و اراضی مورد نظر را به صورت موقت و برای مدت معین بدین منظور تخصیص دهد. در این مدت متقاضی به هیچ عنوان حق دخل و تصرف در عرصه مورد نظر را نخواهد داشت و واگذاری قطعی بعد از ارائه مصوبه هیأت وزیران صورت می‌پذیرد.

ماده ۲۶

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مساحت‌های بیش از سه (۳) هکتار در استان‌های گیلان، مازندران، تهران، گلستان (اراضی خارج از حاشیه اترک تا حوزه گرگانرود) و شهرهای شیراز، اصفهان، تبریز، اهواز، مشهد، کرج و بیش از یکصد (۱۰۰) هکتار در سایر استان‌ها، مناطق و اراضی حاشیه شمال استان گلستان، ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

ماده ۳۰

در صورت درخواست مجری طرح، کمیسیون مجاز است در مورد انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی طرح‌های مصوب به استناد مواد ۷۰، ۷۵، ۸۴، ۱۰۸ و قانون استفساریه ماده ۱۰۸ مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۰۳ مجلس شورای اسلامی براساس شرایط ذیل اقدام نماید:

الف) اراضی واگذار شده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ طبق قرارداد و مستند به ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت پس از به بهره‌برداری رسیدن طرح مصوب و اراضی واگذار شده موضوع ماده ۷۵ طبق قرارداد و پس از اجرای کامل طرح مصوب و تأیید عوامل نظارتی موضوع قانون اصلاحی ماده ۳۳ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام و تأیید مرجع صادرکننده جواز تأسیس و یا موافقت اصولی مربوطه توسط هیأت کارشناسی ذیل، تقویم و برای واریز به مستأجر اعلام می‌گردد.

^۱ به موجب اصلاحیه بند ۵ ماده ۷ و صدر بند (الف) ماده ۳۰ دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و غیرکشاورزی مورخ ۱۳۸۷/۰۶/۳۱.

(۱) کارشناس سازمان جهاد کشاورزی.

(۲) کارشناس دارای رتبه سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و یا کارشناس واجد صلاحیت سازمان نظام دامپزشکی حسب مورد و با معرفی سازمان‌های مذکور.

(۳) کارشناس رسمی ذیربط دادگستری.

(۴) کارشناس سازمان اموراقتصادی و دارایی.

تبصره ۱- تأدیه حق‌الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و سازمان نظام دامپزشکی برعهده مستاجر می‌باشد. انتخاب کارشناسان مذکور منوط به عدم وجود رابطه خادم و مخدومی با وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۲- تقویم اراضی براساس قیمت روز اراضی ملی و دولتی همجوار طرح وبدون ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری مجری طرح که در عرصه هزینه شده باشد صورت می‌پذیرد.

تبصره ۳- پس از وصول صورتجلسه تقویم، مدیریت امور اراضی مکلف است نتیجه تقویم را حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز به صورت کتبی به مستاجر ابلاغ نماید. اعتبار تقویم اراضی از تاریخ ابلاغ به مستاجر، حداکثر شش ماه می‌باشد.

تبصره ۴- در صورت اعتراض مستاجر، ارزیابی مجدد توسط سه نفر از کارشناسان رسمی ذیربط دادگستری انجام می‌گیرد و تأدیه حق‌الزحمه کارشناسان نیز به عهده وی می‌باشد.

تبصره ۵- انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی نسبت به آن دسته از طرح‌هایی که قبلاً مجوز انعقاد قرارداد اجاره از سوی وزیر یا مقام مجاز از سوی ایشان صادر شده باشد با رعایت مقررات مربوط، پس از تصویب کمیسیون ذیربط امکانپذیر می‌باشد.

تبصره ۶- انتقال قطعی اراضی منوط به رعایت سایر مفاد این ماده و تبصره‌های آن و مستلزم افزاز و تفکیک ثبتی قطعه مورد واگذاری بوده و این امر در هنگام معرفی متقاضی به دفترخانه اسناد رسمی با هماهنگی اداره کل منابع طبیعی انجام خواهد شد. کلیه هزینه‌های متعلقه برعهده متقاضی می‌باشد.

تبصره ۷- امضاء اسناد انتقال اراضی ملی و دولتی توسط رئیس سازمان جهادکشاورزی استان منوط به پرداخت مال الاجاره معوقه و کل بهای اراضی از سوی مستاجر می‌باشد.

تبصره ۸- کلیه هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال اسناد در ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی به عهده متقاضی می‌باشد.

ب) انتقال قطعی اراضی در موارد ذیل با رعایت قوانین مربوطه و مفاد این دستورالعمل انجام می‌گیرد:

۱- فروش اراضی واگذارشده در اجرای ماده ۳۱ برای ایجاد مجتمع‌های دامپروری به‌استناد تبصره ذیل ماده ۱۱۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت به قیمت منطقه‌ای و با اقساط پنج ساله صورت می‌گیرد.

۲- واگذاری زمین به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت احداث طرح‌های مسکونی روستایی پس از ارائه طرح هادی، مستند به قانون اصلاح بند ۲ ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۹/۰۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی به صورت رایگان بوده و انتقال قطعی منوط به انجام طرح می‌باشد.

۳- به استناد بند ۹ قسمت (الف) ماده ۲۸ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی، واگذاری اراضی جهت احداث مجتمع‌های خدمات رفاهی در جاده‌های کشور به صورت رایگان می‌باشد.

۴- اراضی مورد نیاز شهرک‌های صنعتی دولتی و نواحی صنعتی روستایی در مناطق مختلف حسب درخواست شرکت شهرک‌های صنعتی براساس بند ۴ ماده واحده قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران مصوب ۱۳۷۶/۰۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی و ماده واحده قانون حمایت از نواحی صنعتی روستایی مصوب ۱۳۸۴/۰۷/۲۰ مجلس شورای اسلامی از ابتدا به صورت انتقال قطعی و به قیمت منطقه‌ای در اختیار شرکت مذکور قرار می‌گیرد.

۵- واگذاری اراضی غیرکشاورزی خارج از حریم شهرها مورد نیاز سازمان تربیت بدنی و بخش خصوصی و تعاونی به منظور احداث و توسعه اماکن و فضای ورزشی مورد تأیید سازمان مذکور، پس از اجرای کامل طرح به ترتیب به صورت رایگان و قیمت ارزش معاملاتی اعلام شده

توسط وزارت اموراتصادی و دارائی براساس قسمت دوم بند «ج» ماده ۱۱۷ قانون برنامه چهارم صورت می‌گیرد.

۶- واگذاری قطعی اراضی کشاورزی به دامداران و مرتعداران و بهره‌برداران عرفی و عشایری با رعایت مفاد آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم (تنفیذی ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم)، رایگان خواهد بود.

۷- فروش اراضی موضوع ماده ۱۰۸ براساس مقررات و آیین‌نامه اجرایی مربوط می‌باشد.

ماده ۳۱

اراضی واگذارشده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ که مطابق طرح مصوب اجراء و احیاء شده باشد چنانچه در زمان انتقال قطعی داخل محدوده و حریم شهرها واقع شده باشند. براساس مفاد تبصره یک ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶/۰۴/۰۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام اقدام می‌شود.

ماده ۳۲

رسیدگی به درخواست تخفیف متقاضیان انتقال قطعی پس از بررسی مدارک و مستندات توسط مدیریت امور اراضی با تصویب کمیسیون‌های موضوع مواد ۲ و ۲۱ و در مهلت اعتبار تقویم صورت می‌پذیرد.

تبصره - کمیسیون ذیربط مجاز است در مورد طرح‌های موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ و ۷۵، حسب مورد مستند به ماده ۸۴ و ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۵ و ضوابط این فصل حداکثر تا ۵۰ درصد برای طرح‌های موضوع این دستورالعمل تخفیف اعمال نماید.

ماده ۳۳

عوامل موثر در اعطای تخفیف قیمت اراضی موضوع ماده ۳۲ این دستورالعمل به شرح ذیل و جدول مربوط عبارتند از:

الف) عوامل قهری و حوادث غیرمترقبه: چنانچه مجری یا مجریان طرح‌ها به علت حادث شدن عوامل قهری و غیرمترقبه از قبیل (زلزله، سیل، خشکسالی، آفات و امراض و...) بنا به ارائه گواهی

از ستاد حوادث غیرمترقبه استان متحمل ضرر و زیان شده باشند. از حداکثر پانزده درصد (۱۵٪) تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ب) نحوه انجام تعهدات: طرح‌هایی که زودتر از برنامه زمانبندی شده به بهره‌برداری رسیده حداکثر (۶) درصد، پرداخت به موقع دیون از حداکثر (۱) درصد، ایجاد امکانات زیربنایی (چنانچه محل اجرای طرح فاقد امکانات زیربنایی مانند راه، آب، برق و ... باشد و مجری طرح با سرمایه‌گذاری از محل اعتبارات تسهیلاتی طرح و یا با سرمایه شخصی، امکانات مذکور را با تأیید دستگاه یا واحد مربوطه فراهم نموده باشد) و یا فضای سبز (حداکثر ۵ درصد) مجموعاً از ۱۲ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ج) اشتغال‌زایی طرح: در طرح‌های کشاورزی به ازای هر نفر شاغل یک درصد تخفیف و در طرح‌های غیر کشاورزی به ازای هر سه نفر شاغل یک درصد تخفیف و حداکثر از ۷ درصد بهره‌مند خواهد شد.

تبصره - طرح‌های آموزشی و فرهنگی از ۷ درصد تخفیف اشتغال‌زایی بدون احتساب تعداد اشتغال بهره‌مند خواهند شد.

د) ایثارگران: برای هر طرح اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی حداکثر از ۵ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ه) وضعیت منطقه اجرای طرح: طرح‌های اجرا شده در مناطق کمتر توسعه یافته از ۷ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

و) فارغ‌التحصیلان رشته مرتبط با طرح: به ازای عضویت هر نفر فارغ‌التحصیل رشته مرتبط با طرح، یک درصد و حداکثر از ۴ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد. امتیاز این بند علاوه بر امتیاز مندرج در بند (ج) می‌باشد.

ماده ۳۶

این دستورالعمل در مورد کلیه واگذاری‌های موضوع مواد «۳۱»، «۳۲»، «۷۰»، «۷۵» و «۱۰۸» قابل اجرا بوده و در مواردی که نسبت به موضوعی ترتیب خاصی در این دستورالعمل پیش‌بینی نشده باشد ملاک عمل آیین‌نامه‌های اجرایی مصوب مربوطه می‌باشد و در صورت عدم احصاء و وجود موارد ابهامی در این دستورالعمل نظر وزیر جهاد کشاورزی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳۷

نظارت بر نحوه اجرای طرحهای مصوب موضوع این دستورالعمل تابع مفاد قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۸۶/۰۴/۰۹ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.

تبصره ۱- دبیرخانه کمیسیونهای موضوع مواد ۲ و ۲۱ این دستورالعمل (مدیریت امور اراضی) موظف است بطور مستمر گزارش اقدامات مربوط به هیأت نظارت و عوامل نظارتی موضوع قانون فوق‌الذکر را از دبیرخانه هیأت نظارت اخذ و در راستای انجام مفاد این دستورالعمل مورد بهره‌برداری قرار دهد.

تبصره ۲- اختیارات و اقدامات هیأت نظارت نافی وظایف و اختیارات مرجع واگذاری اراضی نمی‌باشد و مرجع مذکور موظف است در چارچوب قراردادهای منعقد شده با مجریان طرحها نسبت به اعمال نظارت لازم برحسب اجرای مفاد اقدام لازم معمول نمایند.

ماده ۴۰

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل سایر دستورالعملها و بخشنامه‌های مغایر از جمله دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی، تولیدی و طرحهای غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه ۱۳۸۵/۰۲/۰۲۰ مورخ ۱۳۸۵/۰۴/۱۹ ملغی می‌باشند.

آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷^۱

ماده ۱

مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می‌نماید.

ماده ۲

^۱ مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰

نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می‌باشد یا خیر اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می‌رساند.

ماده ۳

پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد مسئول واحد ثبتی به نقشه‌بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می‌رساند.

ماده ۴

نقشه‌بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

ماده ۵

مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید.

ماده ۶

تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

ماده ۷

رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

ماده ۸

اجرای حکم قطعی افراز تابع مقررات اجرای احکام مدنی خواهد بود.

ماده ۹

در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد. مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می‌نماید.

ماده ۱۰

وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.

آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران^۱

ماده ۱

اصطلاحاتی که در این آیین‌نامه به کار برده می‌شود از نظر اجرای آن به شرح زیر تعریف می‌شود:

۱- کشاورزی عبارت است از بهره برداری از آب و زمین به منظور تولید محصولات گیاهی و حیوانی (از قبیل زراعت، باغداری، رختکاری مثمر و غیر مثمر، جنگلداری، جنگلکاری، دامداری، پرورش طیور و زنبور عسل و آبزیان).

۲- خانوار: عبارت است از رییس خانواده و افراد تحت تکفل او که در حکم یک شخص خواهند بود.

۳- اراضی بایر: زمینهایی است که سابقه احیاء دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه مدت ۵ سال متوالی متروک مانده یابماند.

^۱ ۱۳۵۹/۰۲/۳۱

۴- اراضی دایر: زمینهایی است که احیاء شده و مستمراً مورد بهره برداری است.

۵- اراضی موات: زمینهایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.

۶- اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند.

۷- اراضی منابع طبیعی:

الف - جنگلها یا بیشه طبیعی: مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات ازمنشاء نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزّه) و حیوانی صرف نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

ب - مراتع: زمینهایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرأعرفاً، مرتع شناخته شود. اراضی آیش گرچه پوشش نباتات و علوفه‌ای داشته باشند مشمول تعریف مرتع نیستند. چنانچه مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می‌شود.

ج - نهالستانها: جنگلهای دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

د - اراضی جنگلی: به جنگل تکامل نیافته‌ای گفته می‌شود که به صورتهای زیر باشد:

۱- تعداد کننده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یک صد اصله تجاوز ننماید.

۲- درختان جنگلی به صورت پراکنده باشد به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کمتر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کمتر از بیست متر مکعب باشد (در صورت وجود شمشاد و حجم بیش از سی متر مکعب جنگل شمشاد محسوب می‌شود).

۸- اراضی مستحذثه. زمینی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه‌ها و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک شدن تالابها ایجاد شده باشد.

۹- اراضی ساحلی. زمینهای است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحدثه قرار دارد و با توجه به تعریف انواع اراضی مذکور در این قانون بر حسب مورد در حکم یکی از آنها محسوب خواهد شد.

۱۰- اراضی دولتی اعم از ثبت شده و ثبت نشده: دایر و بایر عبارت است از:

الف - اراضی موات

ب - اراضی که به نحوی از انحاء به دولت منتقل شده است اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول المالك و غیره.

ج - اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی و یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده و یا عدم اجراء مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

۱۱- سایر اراضی، غیر از اراضی فوق الذکر زمینهایی که به نحوی از انحاء در رژیم سابق ملی اعلام شده (زمینهایی که جهت محیط زیست و شکارگاه و جلوگیری از بدی آب و هوا به ملکیت دولت در آمده است).

۱۲- حریم اراضی عبارت است از مقدار زمینی که در اطراف و جوانب اراضی احیاء شده (تأسیسات، ده و غیره) مورد نیاز عادی استفاده از اراضی احیاء شده باشد و مقدار آن به تناسب عنوان، ذوی الحریم متفاوت است.

ماده ۲

کلیه اراضی که در اختیار دولت جمهوری اسلامی می باشد و نیز اراضی منابع طبیعی با رعایت کلیه ضوابط مربوط قابل واگذاری به واجدین شرایط می باشد مگر در موارد زیر که واگذاری آنها مطلقاً ممنوع است:

الف - جنگلها و بیشه های طبیعی

ب - مراتع عمومی از حریم روستاها که به تشخیص هیأت هفت نفره جهت تعلیف احشام ضروری است.

ج - نهالستانهای عمومی

د - پارکهای جنگلی و جنگلهای دست کاشت عمومی

ه - حریم قانونی تأسیسات دولتی

و - راههای مسیر کوچ ایل نشینها و حریم مربوط به آنها

تبصره ۱ - ستاد مرکزی واگذاری زمین پس از تصویب این آیین نامه وسیله وزارت کشاورزی و عمران روستایی با کلیه وزارتخانهها و ادارات وسازمانها و شرکتهای دولتی تماس و مذاکره و تکلیف اراضی را که در اختیار آنها می باشد معین و آن قسمت از اراضی که مورد نیاز آنها نمی باشد وسیله هیأت هفت نفره مذکور در ماده ۱۰ به واجدین شرایط واگذار می نماید.

تبصره ۲ - وزارت کشاورزی و عمران روستایی باید کلیه قراردادهای طویل المدت را که با اشخاص (اعم از حقیقی و یا حقوقی) منعقد نموده مورد رسیدگی قرار داده و در صورتی که در اجرای قرارداد تعلل و یا مسامحه و یا تأخیر و یا تخلف شده باشد با تفویض مهلت برداشت محصول موجود بر روی زمین و انقضای آن قرارداد را برای بقیه مدت ملغی نماید و در غیر این صورت و مقرون به صرفه و صلاح بودن تا پایان مدت، قرارداد معتبر خواهد بود.

ماده ۳

اراضی که توسط دادگاههای انقلاب اسلامی مصادره شده و به دو گروه تقسیم می شود:

الف - اراضی که به صورت واحدهای بزرگ کشت و صنعت و مکانیزه و باغات می باشد و تقسیم آنها به مصلحت جامعه نیست، در مورد این اراضی هیأت ۷ نفری موظف است با مشورت متخصصین تصمیمات مقتضی درباره آنها اتخاذ نماید.

ب - سایر اراضی مصادره شده که قابل واگذاری است، توسط هیأت های هفت نفره با رعایت شرایط و ضوابط در اختیار واجدین شرایط قرار داده خواهد شد. در مورد تأسیسات این گونه اراضی به شکل زیر عمل می شود:

۱- اگر تأسیسات موجود در آنها مربوط به امر کشاورزی باشد از قبیل چاه آب، موتور و ادوات کشاورزی و غیره، در این گونه موارد تأسیسات به وسیله کارشناسانی که از طرف هیأت هفت نفره تعیین می شوند ارزیابی و بهای آن طی قراردادهای طویل المدت توسط کسانی که زمین و تأسیسات به آنها واگذار شده به وزارت کشاورزی یا سازمان مربوطه پرداخت می گردد.

۲- اگر تأسیسات موجود در آنها مربوط به امر کشاورزی نباشد، با رعایت حریم و جوانب قانونی توسط هیأت هفت نفره طبق ماده ۲ قانون به کارهای عام‌المنفعه اختصاص داده می‌شود.

تبصره - بنیاد مستضعفان موظف است صورت کامل زمینهایی را که در اختیار دارد به هیأت هفت نفره در مناطق مربوطه جهت اجرای این آیین‌نامه قانونی تحویل دهد.

ماده ۴

اراضی بایر چنانچه این گونه اراضی بیش از ۵ سال بدون عذر موجه بایر مانده باشد یا بماند هیأت می‌تواند این اراضی را با رعایت کلیه شرایط و ضوابط در اختیار واجدین شرایط قرار دهد تا به امر کشاورزی بپردازند.

تبصره - چنانچه این گونه اراضی کمتر از پنج سال و بیش از سه سال معطل مانده باشد تا دو برابر عرف محل زمین در اختیار صاحب آن قرار می‌گیرد و مابقی با رعایت اولویتهای ذکر شده در مواد بعدی به واجدین شرایط واگذار می‌شود.

ماده ۵

اراضی دایر بزرگ. این گونه اراضی که به دو صورت زیر به ملکیت صاحبان آنها درآمده است:

الف - تصرف اراضی از راه مشروع و صحیح. در مواردی که اراضی دایر از راه مشروع به ملکیت زمینداران بزرگ درآمده باشد به شکل زیر عمل می‌شود.

۱- چنانچه متصرف شخصاً به امر کشاورزی اشتغال داشته با رعایت شرایط اقلیمی و اجتماعی محل فقط تا حد سه برابر عرف محل زمین در اختیار او می‌ماند.

۲- چنانچه متصرف شخصاً به امر کشاورزی اشتغال نداشته و نیز منبع درآمد کافی دیگر برای تأمین زندگی خود و خانواده نداشته باشد فقط تا دو برابر عرف محل زمین در اختیار او قرار می‌گیرد و بقیه طبق موازین این قانون و با رعایت اولویتهای ذکر شده در مواد بعدی واگذار می‌گردد.

تبصره - اراضی بزرگ و مکانیزه این گونه افراد طبق بند الف ماده ۳ عمل خواهد شد.

۳- به غیر از دو مورد فوق هیأت اقدام به واگذاری تمامی اراضی خواهد نمود.

ب - تصرف اراضی از راه‌های غیر مشروع زیر:

۱- خرید و اجاره اراضی با پول حرام و غیر مشروع مانند پول ربا، رشوه، فروش مسکرات، مواد مخدر، قمار، اختلاس و سوء استفاده از اموال دولتی، دزدی و غیره به تفصیلی که در کتب فقهیه ذکر شده است.

۲- تصرفات غاصبانه توسط اشخاص متعددی و ایادی رژیم گذشته و خارج کردن زمین از تحت ملکیت رعایا با توسل به زور اداری و غیر اداری.

۳- تصرف اراضی از راه فریب، تزویر و جعل اسناد و مدارک ساختگی به وسیله صاحبان دفاتر اسناد رسمی و نیز به انحاء کلاهبرداریها.

۴- تملک و احیای زمینهای موات به مقدار بیش از استحقاق که با اعمال زور و جلوگیری از حیات و احیای دیگران انجام گرفته و در موقعی که اراضی قابل احیاء کم و نیازمندان زیاد هستند حکومت اسلامی با اعمال ولایت می‌تواند مازاد آن را بگیرد.

تبصره ۱ - تحقیق و تشخیص موارد فوق از وظایف هیأت هفت نفره است و در موارد اعمال ولایت صرفاً نظر نماینده حاکم شرع معتبر است.

تبصره ۲ - در موارد بالا توسط هیأت هفت نفره زمین به صاحب اصلیش بازگردانده می‌شود. در صورت مشخص نبودن صاحب زمین بدون پرداخت هیچگونه بهایی در اختیار هیأت قرار می‌گیرد تا با توجه به اولویتها، شرایط و ضوابط واگذار گردد.

ماده ۶

بهای نسق اراضی دایره، با رعایت موازین این قانون و پس از کسر بدهیهای قانونی و شرعی بر اساس ماده ۲۸ این آیین‌نامه پرداخت خواهد شد.

ماده ۷

تأسیساتی که مستقیماً به امر کشاورزی مربوط باشند و زائد بر احتیاج قانونی مالک باشد توسط هیأت‌ها واگذار و بهای ارزیابی شده به وسیله متقاضی به دو صورت زیر پرداخت می‌شود:

۱- بدهی‌های شرعی و قانونی مالک توسط متقاضی به بیت‌المال باید پرداخت گردد.

۲- مابقی با اقساط طویل‌المدت به مالک پرداخت می‌گردد.

ماده ۸

وزارت کشاورزی و عمران روستایی کلیه اعتبارات لازم را برای اجرای مفاد قانون با رعایت شرایط و امکانات و اولویت‌ها تأمین خواهند نمود.

الف - تشکیلات

ماده ۹

مسئولیت اجرای این طرح به عهده هیأتی مرکب از افراد ذیل می‌باشد که به نام ستاد مرکزی واگذاری زمین نامیده می‌شود.

۱- نماینده تام‌الاختیار حاکم شرع و ولی امر

۲- نماینده تام‌الاختیار جهاد سازندگی

۳- نماینده تام‌الاختیار وزارت کشاورزی

۴- نماینده تام‌الاختیار وزارت کشور.

۵- نماینده تام‌الاختیار وزارت دادگستری

تبصره - ستاد مرکزی باید در اولین جلسه خود محلی را در تهران جهت استقرار مشخص و به اطلاع سایر سازمانهای ذیربط برساند.

ماده ۱۰

ستاد مرکزی موظف است بلافاصله پس از تصویب این آیین نامه هیأت‌های هفت نفره را که پنج نفر از آنها ثابت و دو نفر دیگر متغیر می‌باشد در استانها و شهرستانها به صورت و به ترتیب زیر تشکیل دهد:

الف - دو نفر نماینده وزارت کشاورزی

ب - یک نفر نماینده جهاد سازندگی

ج - یک نفر نماینده وزارت کشور

ه - دو نفر عضو متغیر که نمایندگان مورد اعتماد اهالی محل می‌باشند، با نظارت نماینده استانداری توسط مردم محل انتخاب و پس از تأیید نماینده حاکم شرع معرفی می‌گردند.

تبصره ۱ - ستاد مرکزی حق دارد با مشخص نمودن حوزه فعالیت برای هر استان بیش از یک هیأت تشکیل دهد و نیز هیأت استان می‌تواند برای شهرستانهای تابع خود هیأت مربوطه را معرفی نماید.

تبصره ۲ - هیچ یک از اعضاء هیأت هفت نفره نباید از زمینداران بزرگ باشند.

تبصره ۳ - دو عضو متغیر بهتر است از کشاورزان بدون زمین و یا کم زمین هر روستا باشند.

ماده ۱۱

دفتر هیأت هفت نفره ادارات کشاورزی و یا سازمانهای عمران روستایی در صورت نبودن آنها هر محل مناسب دیگر در مرکز استان یا یکی از شهرستانهای آن می‌باشد و واحدهای کشاورزی امکانات مورد نیاز را در اختیار هیأت‌های مذکور خواهند گذاشت.

ماده ۱۲

مرجع تصمیم‌گیری و صدور اجازه واگذاری در هر استان، شهرستان، بخش و روستاهای تابعه، هیأت هفت نفره می‌باشد.

ماده ۱۳

ستاد مرکزی موظف است مقررات و دستورالعملهای مقرر در قانون را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۴

کلیه سازمانهای کشوری و نهادهای انقلابی ملزم به اجرای تصمیمات هیأت‌های فوق می‌باشند.

ماده ۱۵

ستاد مرکزی موظف است دقیقاً کارهای هیأت‌های هفت نفره را در سراسر کشور زیر نظر گرفته که از حدود قانون و شرع تجاوز ننمایند.

تبصره - رسیدگی به شکایات و چگونگی آن به عهده ستاد مرکزی است و در صورت لزوم مأمورینی را بدین منظور به محل اعزام خواهند داشت.

ماده ۱۶

در صورت عدم کفایت و تخلفات هیأت‌های استانها و شهرستانها اعم از عدم رعایت آیین‌نامه‌ها تبعیض و غیره، ستاد مرکزی می‌تواند هیأت‌های مزبور را منحل و یا بعضی از اعضای آنها را عزل و جانشین آنان را طبق آیین‌نامه تعیین نماید.

ب - وظایف هیأت‌ها به قرار زیر است:

۱- حل و فصل قضایای مورد نزاع مربوط به اجرای این قانون اعم از زمین و آب

۲- تعیین عرف محل، اولویتها، رعایت ضوابط و شرایط و نحوه واگذاری.

تبصره - هیأت هفت نفره جهت تسهیل انجام وظایف محوله باید نقشه‌های کاملی از حوزه فعالیت خود که شامل اطلاعات ذیل باشد تهیه نماید:

الف - زمینهای مالکین بزرگ که مطابق قانون باید واگذار شود

ب - مراتع موجود در منطقه اعم از حریم روستاها و مراتع عمومی

ج - سایر اراضی قابل واگذاری

د - سایر اطلاعات مورد لزوم جهت اجرای این قانون

ه - تشخیص صلاحیت و میزان استحقاق وام‌گیرندگان و امکانات کشاورزی در طول اجرای این قانون.

و - کنترل و نظارت انواع کشت اراضی واگذار شده با توجه به نیاز جامعه و جلوگیری از اتلاف زمین.

ماده ۱۷

از تاریخ اجرای این قانون کلیه وام‌های کشاورزی مربوط به اراضی واگذار شده که توسط بانک کشاورزی (توسعه کشاورزی، تعاون کشاورزی) جهاد سازندگی و غیره پرداخت می‌شود، باید با تشخیص و تأیید این هیأت باشد.

ماده ۱۸

ادوات و ماشین‌آلات کشاورزی و امکانات تعمیر آنها و نیز تهیه بذر، کود، سموم و سایر تسهیلات مورد نیاز اراضی واگذار شده توسط واحدهای مختلف وزارت کشاورزی و عمران روستایی تأمین و با تشخیص این هیأت توزیع می‌گردد.

ماده ۱۹

نحوه و ضوابط واگذاری اراضی به ترتیب زیر است:

۱- تهیه لیست اسامی متقاضیان زمین همراه با مشخصات کامل آنها (نام و نام خانوادگی، محل تولد، محل سکونت، تعداد افراد خانواده، منبع درآمد، امکانات رفاهی و سایر اطلاعات لازم مطابق فرم ضمیمه) و بررسی و درجه‌بندی افراد متقاضی بر اساس اولویتهای مذکور در این آیین‌نامه.

۲- انجام تحقیقات لازم درباره اراضی مورد واگذاری (سابقه زمین، مساحت زمین، موقعیت جغرافیایی نوع کشت و غیره).

تبصره - برای انجام تحقیقات فوق هیأت می‌تواند از اطلاعات مردم هر روستا یا سازمانهای دولتی از قبیل اداره اصلاحات ارضی و یا ثبت اسناد و غیره استفاده نموده و سازمانهای مذکور مکلف به همکاری با هیأتها می‌باشند.

ماده ۲۰

ضوابط واگذاری به شرح زیر می‌باشد:

۱- تشخیص واگذاری اراضی به صورت شرکت، تعاونی و مشاع و یا به صورت فردی به عهده هیأت هفت نفره است که طبق عرف محل و انتخاب احسن تصمیم می‌گیرند.

تبصره - حداقل اعضاء هر شرکت تعاونی ۵ نفر در نظر گرفته می‌شود که یک نفر از آنها باید با مسائل کشاورزی آشنایی داشته باشد.

۲- هر خانوار یک واحد عرف محل دریافت می‌دارد.

تبصره ۱ - چنانچه افراد خانوار بیش از ۵ نفر باشند برای بقیه حداکثر نصف واحد عرف محل منظور می‌گردد و زمین به رییس خانوار واگذار می‌شود.

تبصره ۲ - اشخاصی که دارای سن بیش از ۱۸ سال و یا متأهل باشند مستقلاً یک سهم دریافت خواهند داشت به شرط اشتغال به کشاورزی.

۳- کسانی که زمین به آنها واگذار می‌شود باید کتباً متعهد شوند که در مجموع بیش از عرف محل زمین در اختیار نداشته باشند.

۴- زمینهای واگذاری را نمی‌توان منتقل کرد و در صورت اعراض زمین مسترد می‌شود.

۵- اراضی واگذار شده قابل فروش نمی‌باشد و گیرندگان زمین موظفند حدود اراضی خود را حفظ نموده و به اراضی دیگران تجاوز ننمایند.

۶- اراضی واگذار شده به متقاضیان نباید بدون عذر موجه معطل بماند.

۷- گیرندگان زمین متعهد به اجرای برنامه کشت اعلام شده از طرف وزارت کشاورزی می‌باشند.

ماده ۲۱

در صورتی که گیرندگان زمین مرتکب تخلف از هر یک از تعهدات و یا مقررات قانون گردند علاوه بر پرداخت خسارات وارده مکلف به رفع ید از اراضی و متعلقات آن می‌باشند.

ماده ۲۲

نمونه برگ واگذاری که باید توسط هیأت‌های ۷ نفره تنظیم و مبادله شود طبق فرم ضمیمه این آیین‌نامه است.

ماده ۲۳

اولویتها را می‌توان به چهار دسته کلی تقسیم نمود:

۱- کلیه زارعینی که در محل ساکن هستند و بدون زمین‌اند و یا کمتر از عرف محل زمین دارند با رعایت موارد زیر زمین به آنها واگذار می‌گردد.

الف - زارعینی که بیش از سه سال است که در اراضی مورد نظر به کار اشتغال دارند.

ب - زارعینی که قبلاً روی این اراضی کار می‌کرده و به عللی از جمله ایجاد تزییقات مالک اخراج شده و ممر درآمد دیگری نداشته باشند.

ج - خوش‌نشینان و یا کارگران کشاورزی

د - افراد بیکار ساکن روستا یا محل

۲- زارعینی که قبلاً ساکن محل بوده ولی به علت شرایط نامساعد کشاورزی محل را رها نموده و به شهرها مهاجرت کرده‌اند این قبیل افراد در صورت تعهد سکونت در محل می‌توانند زمین دریافت دارند.

۳- فارغ‌التحصیلان دیپلمه یا بالاتر در رشته‌های کشاورزی مشروط بر این که ممر درآمد دیگری نداشته باشند.

۴- کلیه علاقمندان به کار کشاورزی به شرح زیر:

الف - افراد بیکار (اعم از تحصیل کرده و یا تحصیل نکرده) که متعهد به سکونت در محل شوند و به کار کشاورزی اشتغال ورزند.

ب - کارمندان دولت مشروط به ترک اشتغال و یا بازخرید از خدمت و یا بازنشستگی

تبصره - افراد مذکور در بندهای الف و ب باید آشنایی نسبی با کار کشاورزی داشته باشند تا کار آنان موجب رکود کشاورزی نشود.

ماده ۲۴

هیأت موظف است با توجه به اولویتها، به تقاضای سازمان گسترش تعاونیهای تولید، زمین در اختیار سازمان مذکور قرار دهد.

ب - اولویت اراضی

ماده ۲۵

اولویت اراضی قابل واگذاری به ترتیب زیر می‌باشد:

۱- اراضی مصادره شده مربوط به بند ب قانون در صورتی که در منطقه وجود داشته باشد با توجه به ماده ۳ آیین‌نامه.

۲- اراضی مربوط به بند ج قانون در صورت وجود امکانات لازم جهت بهره برداری با توجه به آیین‌نامه.

۳- اراضی مربوط به بند الف قانون در صورت وجود امکانات لازم جهت بهره برداری.

۴- اراضی مربوط به بند د قانون

ماده ۲۶

واگذاری اراضی از طریق فرمی که طبق ماده ۲۲ تهیه و در اختیار هیأت‌ها گذارده شده انجام خواهد شد.

ماده ۲۷

متصرفین (صاحبان) اراضی نباید دارای بدهیهای شرعی و قانونی به بیت‌المال باشند (در صورت داشتن بدهی طبق مواد ۶ و ۷ عمل خواهد شد) این بدهیها به پنج نوع تقسیم می‌شود:

الف - حقوق شرعیه مربوطه

ب - بدهیهای مربوط به اخذ وامهای بانکی

ج - بدهیهای مالیاتی معوقه که مورد تصویب و تأیید دولت جمهوری اسلامی باشد.

د - بدهیهایی که مربوط به ضایع کردن حقوق و اموال عمومی یا دولتی است.

ه - بدهی به کسانی که فوت کرده و ورثه آنان شناخته نشده‌اند.

تبصره ۱ - بدهیهای مربوط به اخذ وامهای بانکی عبارت از وامهایی است که جهت احیاء و توسعه کشاورزی آن اراضی اخذ شده باشد اعم از کوتاه‌مدت، بلند مدت و وام مذکور در تبصره ۶۰ و بلاعوض و غیره.

تبصره ۲ - چنانچه ثابت شود مقدار وامی که جهت پروژه خاصی گرفته شده در جایی غیر از آن مصرف شده باشد هر چند زمین در وثیقه یا رهن باشد، مالک موظف بپرداخت آن وام می‌باشد.

تبصره ۳ - چنانچه زمینهای بزرگی توسط طلبکاران و یا سازمانهای مربوط قبلاً تصرف شده باشد ولی آن اراضی را بایر نگهداشته‌اند، آنها دیگر نسبت به این اراضی هیچگونه حقی نخواهند داشت.

ماده ۲۸

بهای نسق به شکل زیر پرداخت می‌شود:

الف - تمام قیمت زمین تا میزان پنج برابر عرف محل

ب - از ۵ برابر تا ۲۵ برابر، یک چهارم نسبت به مازاد ۵ برابر

ج - از ۲۵ برابر تا ۵۰ برابر، یکدهم نسبت به مازاد ۲۵ برابر

ماده ۲۹

اراضی وقفی توسط هیأت هفت نفره با نظر سازمان اوقاف طبق موازین شرعی به متقاضیان داده می‌شود و اجاره آن به وسیله دریافت‌کنندگان زمین به سازمان مزبور پرداخت می‌گردد.

تبصره - در صورتی که صاحب نسق ممر درآمدی جز زمین مزبور نداشته باشد بهای آن به اقساطی که مخارج روزمره او را تأمین نماید پرداخت می‌گردد در غیر این صورت به طریق مقتضی اقدام خواهد شد.

ماده ۳۰

مقدار زمینی که در عرف محل برای تأمین معاش یک کشاورز و خانواده‌اش در طول یک سال لازم است، مقداری است که با توجه به شرایط زیر تعیین می‌گردد:

الف - شرایط اجتماعی و اقتصادی محل با توجه به:

۱- جلوگیری از مهاجرت به شهرها که غالباً در اثر کمی درآمد حاصل می‌گردد.

۲- نیازهای رو به تزاید روستاییان و تعداد عائله آنها

۳- هزینه‌های کاشت، داشت و برداشت محصول که در مناطق مختلف متفاوت است.

ب - شرایط جغرافیایی منطقه با توجه به:

۱- محدودیت اراضی قابل کشت منطقه

۲- نوع زمین از نظر پستی و بلندی

۳- ظرفیت شناخته شده منابع آب تحت‌الارضی و سطح‌الارضی و میزان استحصال آن

۴- انواع زمین آبی، دیم، حاصلخیزی خاک از نظر مرغوبیت، فرسایش و غیره

۵- شرایط رویش زراعت‌های غالب در هر منطقه

۶- آیش و تناوب زراعتی

در هر صورت مقدار عرف باید بتواند معاش یک کشاورز را در حد رفاه نسبی تأمین کند.

ماده ۳۱

به منظور کمک به توسعه و ایجاد مؤسسات دامداری و پرورش طیور و آبزیان و واحدهای وابسته به آنها، وزارت کشاورزی و عمرانی‌روستایی مجاز است طرح‌های اشخاص حقیقی یا حقوقی ایران را مورد بررسی قرار دهد و در صورت تصویب رأساً نسبت به واگذاری اراضی متناسب با طرح مصوبه از اراضی ملی شده یا سایر زمینهای دولتی از طریق اجاره اقدام نماید. موقعیت و مساحت و اجاره‌بها و سایر شرایط مربوط در هر مورد به‌وسیله کارشناسان منتخب وزارت مذکور و متناسب با طرح مصوبه تعیین خواهد گردید. وزارت کشاورزی و عمران روستایی بر اجرای طرح‌های مذکور نظارت خواهد داشت و اجاره‌بهای وصولی را پس از کسر هزینه‌های کارشناسی به خزانه دولت واریز خواهد کرد.

ماده ۳۲

اراضی مورد احتیاج وزارتخانه‌ها و سازمانها و شرکتهای دولتی و مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه و همچنین اراضی مورد نیاز برای مصارف غیر کشاورزی، بر اساس طرح‌های مصوبه سازمانهای مربوط به وسیله وزارت کشاورزی و عمران روستایی بررسی و از زمینهای ملی شده ودولتی اختصاص و با شرایط متناسب با طرح رأساً توسط وزارت مذکور واگذار خواهد شد.

ماده ۳۳

این آیین‌نامه از تاریخ تصویب قابل اجرا می‌باشد و کلیه قوانین و نظامات مغایر با آن ملغی می‌گردد.

آئین نامه اجرائی قانون خرید اراضی و ابنیه و تاسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب آذرماه ۱۳۰۷^۱

ماده ۱

در مورد پرداخت حق کسب و پیشه فراهم باشد مطابقه دستور همان ماده میزان حق پیشه و کسب از طریق توافق تعیین خواهد شد.

تبصره ۱ - در موارد مذکور در ماده ۲ قانون و همچنین در مواردیکه مطابق ماده یک این آئین نامه توافق حاصل می شود وزارت فرهنگ و هنر می تواند طبق توافقنامه اعم از اینکه رسمی یا عادی باشد مبلغ مورد توافق تودیع نموده و مراتب را به ذینفع اعلام نماید، سپس ملک مربوط را تصرف کند مشروط به اینکه نسبت به عرصه و اعیان ملک مورد نظر قبلا طبق ماده ۲ یا ۳ قانون تعیین تکلیف شده باشد.

تبصره ۲ - در موارد مذکور در این ماده و تبصره یک آن در صورتیکه مالک پس از حصول توافق و تودیع وجه در صندوق ثبت حاضر به انتقال رسمی ملک و انجام تشریفات ثبتی آن نشود به ترتیب مندرج در ماده ۶ قانون نسبت به انتقال ن عمل خواهد شد.

ماده ۲

در صورتیکه نسبت به میزان حق کسب و پیشه امکان حصول توافق نباشد بنا به درخواست وزارت فرهنگ و هنر هیئت مذکور در ماده ۳ قانون برای تعیین میزان حق کسب و پیشه با توجه به نظر کارشناسان اقدام خواهد نمود. در این صورت مطابق ترتیب مذکور در ماده یک این آئین

^۱ هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۵۱/۰۵/۱۰ بنا به پیشنهاد شماره ۱۷۹۹۶ / ۱۳/۵ مورخ ۱۳۵۱/۰۱/۰۷ وزارت فرهنگ و هنر آئین نامه اجرائی قانون خرید اراضی و ابنیه و تاسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب آذرماه ۱۳۰۷ را با توجه به تبصره ۲ از ماده ۳ و تبصره ماده ۶ و ماده ۷ قانون مزبور بشرح زیر تصویب نمودند که به موقع اجرا گذارده شود.

نامه و با در نظر گرفتن مفاد تبصره های یک و دو آن نسبت به تصرف و انجام تشریفات قانونی انتقال ملک اقدام خواهد شد.

ماده ۳

در موارد مذکور در تبصره ماده ۶ قانون مزبور فرهنگ و هنر حق خواهد داشت علاوه بر انجام اقدامات و وظایفی که طبق قانون حفظ آثار عتیقه مصوب آبان ماه ۱۳۰۹ و نظامنامه اجرائی آن و همچنین مقررات ماده ۱۲۷ مکرر قانون مجازات عمومی برعهده دارد اقدامات استحضافی لازم را که ضروری بدانند انجام دهد. مامورین انتظامی مکلفند در کلیه مواردی که به موجب قوانین و نظامات و مقررات فوق الذکر و همچنین مواردی که اقدامات استحضافی مذکور در این ماده به تشخیص وزیر فرهنگ و هنر ضرورت دارد آن اقدامات را به موقع اجرا بگذارند.

تبصره - در صورتیکه تصمیمات و اقدامات استحضافی مذکور در این ماده موجب ورود خساراتی به مالکین ابنیه و اماکن و اراضی بشود وزارت فرهنگ و هنر به ترتیب مندرج در قسمت اخیر ماده نهم نظامنامه اجرای قانون حفظ آثار عتیقه نسبت به پرداخت خسارات به ذینفع اقدام خواهد کرد.

بند هایی از دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶

۴- صدور پروانه تأسیس و نظارت ساختمانی

۱-۴- اداره کل مسکن و شهرسازی پس از وصول ، مصوبه مذکور در بند ۳-۲ فوق را به متقاضی ابلاغ خواهد کرد تا نقشه های تفصیلی و اجرائی شهرک و تأسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و مدیریت و نگهداری شهرک را با توجه به مصوبات کمیسیون ماده ۱۳ و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، همراه با سایر مدارک مورد نیاز در ۵ نسخه تهیه و تسلیم نماید.

۲-۴- نقشه های تفصیلی و اجرایی و ضوابط پیشنهادی تسلیم شده به شرح فوق ، توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت و در صورت اقتضا به درخواست مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده فنی از واحد شهرسازی و معماری برای انجام

^۱ مصوب ۱۳۵۶/۱۲/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری

بررسیهای مذکور اعزام خواهد شد. طرحهای مربوط به آب و برق و فاضلاب باید به تأیید سازمانهای آب و برق منطقه در استان مربوط برسد و علاوه بر آن نسبت به طرح فاضلاب، نظریه سازمان محیط زیست کسب گردد.

۳-۴- پس از اینکه نقشه های تفصیلی و اجرایی و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مذکور در بند ۴-۱ فوق مورد رسیدگی و تأیید اداره کل مسکن و شهرسازی استان قرار گرفت، پروانه تأسیس طبق نمونه پیوست صادر و همراه با یک سری از نقشه ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به مهر اداره کل مسکن و شهرسازی ممهور و به امضای مدیرکل مربوط رسیده باشد، به متقاضی تحول و یک نسخه به استانداری و یک نسخه به سازمانهای آب و برق و یک نسخه جهت اطلاع به واحد شهرسازی و معماری ارسال می شود.

۴-۴- هرگونه تغییرات در طرح و نقشه های مصوب که صرفاً بخاطر مسائل اجرایی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول طرح را تغییر ندهد پس از تصویب اداره کل مسکن و شهرسازی قابل اعمال و اجرا خواهد بود.

۴-۵- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک ها براساس ضوابط و مقررات و نقشه نحوه استفاده از اراضی طرح مصوب به عهده اداره کل مسکن و شهرسازی است و در مورد تأسیسات و شبکه های آب و فاضلاب و برق و گاز سازمانهای مربوط، نظارت های فنی لازم را بنا به تقاضای اداره کل مسکن و شهرسازی به عمل خواهند آورد. ولی این نظارت ها بهیچوجه سلب مسئولیت از احداث کننده و مهندس مشاور و مهندس ناظر تعیین شده از طرف او را نخواهد کرد.

۵- صدور پروانه بهره برداری

۵-۱- پس از خاتمه عملیات ساختمانی زیربنایی شامل: تسطیح و کف سازی معابر، ایجاد شبکه ها و تأسیسات شهری و روشنایی معابر که همراه با آن احداث ساختمانها و واحدهای مسکونی شهرک نیز طبق مشخصات و ضوابط طرح مجاز خواهد بود، متقاضی باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات زیر بنایی جهت صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک به اداره کل مسکن و شهرسازی تحویل دهد.

۵-۲- اداره کل مسکن و شهرسازی استان پس از رسیدگی به مدارک تسلیم شده به شرح بند ۱-۵ فوق و تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات زیربنائی ، پروانه بهره برداری شهرک را صادر و همراه با نقشه های تفکیکی مصوب که به امضاء مجاز و مهر اداره کل مسکن و شهرسازی رسیده و ممهور خواهد شد ، به متقاضی تسلیم و یک نسخه از آن به ثبت محل ارسال و گزارش کار جهت اطلاع واحد شهرسازی و معماری اعلام می شود.

۵-۳- در نقشه های تفکیکی مصوب مذکور در بند ۵-۲ فوق قطعاتی از اراضی شهرک که برای احداث مدارس و تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، تعاونی ، مذهبی ، آب و فاضلاب و برق و سایر تأسیسات عمومی اختصاص داده می شود جزء مشاعات شهرک محسوب گردیده ، احداث کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت و مکلف خواهد بود فضای سبز و تأسیسات آب و فاضلاب و برق را با نظر سازمانهای مربوط و تأسیسات ورزشی و آموزشی را با نظر وزارت آموزش و پرورش ایجاد و تحول نموده ، بقیه قطعات اراضی را در اختیار سازمانهای ذی ربط برای احداث تأسیسات لازم بگذارد.

۵-۴- در مواردی که به تشخیص کمیسیون موضوع ماده ۱۳ و به استناد ماده ۱۴ آیین نامه موضوع این دستورالعمل موافقت شود که پروانه بهره برداری از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام کلیه عملیات اجرائی زیربنائی نسبت به هر منطقه از طرح شهرک صادر و تسلیم شود ، اداره کل مسکن و شهرسازی مکلف خواهد بود قبل از صدور پروانه بهره برداری ، هزینه ایجاد تأسیسات مذکور را برآورد نموده و معادل مبلغ برآورد به اضافه ۲۰ درصد ضمانتنامه بانکی به مدتی که پیش بینی می شود اجرای عملیات طی آن مدت قابل اتمام باشد، از متقاضی اخذ و چنانچه در سررسید ضمانتنامه هنوز عملیات اجرایی زیربنائی خاتمه نیافته باشد، درخواست تمدید یا پرداخت مبلغ ضمانتنامه را از بانک بنماید. در صورتی که احداث کننده شهرک در انجام تعهد خود در این مورد قصور یا تخلف نماید اعم از اینکه عملیات ساختمانی زیربنائی را مطلقاً انجام ندهد یا ناتمام بگذارد یا با دو بار تمدید، مدت ، اقدام مؤثری انجام ندهد اداره کل مسکن و شهرسازی مکلف خواهد بود از محل وجه ضمانتنامه بانکی با جلب موافقت و نظر کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ آیین نامه ، ترتیب اجرا یا اتمام عملیات مذکور را فراهم سازد.

۶- اداره امور شهرک

۶-۱- تا زمانی که در هر یک از شهرک ها، شهرداری تأسیس نگردیده و یا اداره امور آن به عهده یکی از شهرداریهای شهرهای مجاور واگذار نشده است، ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها از لحاظ کیفیت تأمین هزینه احداث و اداره و نگاهداری تأسیسات توسط احداث کننده شهرک و میزان یا نحوه خودیاری خریداران واحدهای مسکونی و اراضی شهرک و کسبه و ساکنان آن توسط احداث کننده شهرک، تهیه و جهت تصویب به استانداری پیشنهاد و پس از تصویب استاندار به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

۶-۲- پس از تأسیس شهرداری در شهرک یا واگذاری اداره امور آن به شهرداری مجاور، کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارایی های مربوط به سازمان اداره کننده امور شهرک به طور بلاعوض به شهرداری مربوط تحویل و سازمان مذکور منحل اعلام می گردد.

۷- رسیدگی به تخلفات و جلوگیری از آن

۷-۱- در صورتی که احداث کننده شهرک در حین اجرای طرح به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل نکند و یا ضوابط مصوب در طرح را رعایت ننماید، اداره کل مسکن و شهرسازی مراتب را به استاندار گزارش خواهد داد تا دستور توقف عملیات اجرایی شهرک توسط استاندار به سازمانهای مربوط صادر شود.

۷-۲- رسیدگی به تخلفات و صدور اجازه ادامه عملیات به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان استانداری و اداره کل مسکن و شهرسازی استان خواهد بود و تصمیمات کمیسیون مذکور در مورد چگونگی رفع تخلفات برای احداث کننده شهرک لازم الاجرا می باشد و چنانچه احداث کننده شهرک در مدت زمان تعیین شده از طرف کمیسیون نسبت به اجرای تصمیمات متخذه اقدام نکند یا تخلف را تکرار نماید، بنا به پیشنهاد کمیسیون مذکور و موافقت استاندار نسبت به لغو پروانه صادره توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان اقدام به عمل خواهد آمد.

موادی از دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور

پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن

^۱ مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۱

تعاریف

در این دستورالعمل به جای عبارات مشروح زیر از مفاهیم اختصاری آنها به شرح مرقوم استفاده می‌شود:

۱-۱- شورایعالی شهرسازی و معماری ایران : شورایعالی

۲-۱- شورای برنامه ریزی و توسعه استان : شورای استان

۳-۱- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان : کمیته کارگروه

۴-۱- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی): شرکت مادر تخصصی

۵-۱- شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و ... : شهرک

۶-۱- ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور : ستاد

۷-۱- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی : معاونت شهرسازی و معماری

۸-۱- آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران: آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲

موارد شمول

تأسیس هر نوع شهرک اعم از مسکونی، تفریحی، زیارتی، تجاری، گردشگری، تحقیقات و فن آوری، هوشمند و سایر شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که بطور کلی از شمول این دستورالعمل خارج و تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) مشمول مفاد این دستورالعمل است.

ماده ۹

مراحل صدور مجوز بهره برداری با توجه به پیشرفت عملیات اجرایی شهرک

۹-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنائی، ایجاد تأسیسات روبنائی و احداث سایر ساختمان‌ها می‌باشد.

۹-۱-۱- منظور از عملیات زیربنائی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه‌ها و تأسیسات شهری و روشنائی معابر است.

۹-۱-۲- منظور از تأسیسات روبنائی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می‌باشد.

۹-۱-۳- منظور از احداث سایر ساختمان‌ها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، واحدهای مهمانپذیر، واحدها و تأسیسات تفریحی، واحدهای تجاری و خدماتی و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می‌باشد.

۹-۲- اراضی محدوده شهرک به سه قسمت و عملیات اجرایی آن به سه بخش به شرح جدول زیر تقسیم می‌گردد و پس از خاتمه عملیات در هر بخش از هر قسمت، شهرک ساز باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه‌های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن بخش (طبق جدول زیر) جهت صدور مجوز بهره برداری هر یک از قسمت‌های سه گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحویل دهد.

از ماده ۱۰

صدور مجوز و پروانه بهره برداری به منظور اجازه تفکیک و فروش قطعات

۱۰-۲- در نقشه‌های تفکیکی مصوب، مذکور در بند فوق، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث تأسیسات رو بنائی و سایر تأسیسات عمومی اختصاص داده شده جزء مشاعات شهرک محسوب گردیده و احداث کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آن‌ها را نخواهد داشت.

احداث کننده شهرک مکلف است اراضی مربوط به تأسیسات زیربنائی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده سازی طی صورتجلسه ای (به رایگان) در اختیار شرکت‌های زیر مجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو یا معاونت راهبردی ریاست جمهوری قرار دهد.

در صورتی که نوع شهرک، مسکونی باشد، احداث کننده شهرک موظف است پارک و فضای سبز و تأسیسات آموزشی و مسجد را با هزینه خود ایجاد نماید و بقیه قطعات را در اختیار سازمان‌های ذیربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

۱۰-۳- چنانچه شهرک ساز با هزینه خود تأسیسات روبنائی و سایر کاربری‌ها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاه‌های فرهنگی، نمایشگاه و ...) می‌تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره برداری قرار دهد ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی‌باشد.

ماده ۱۱

اخذ تضمین

۱۱-۱- در صورت ضرورت حسب مورد به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شرکت مادر تخصصی (ستاد) هر یک از درصدهای مذکور در جدول ماده ۹ می‌تواند با اخذ ضمانتنامه بانکی یا وثیقه ملکی مورد قبول شرکت مادر تخصصی تا ۳۰٪ تقلیل یابد.

۱۱-۲- در صورتی که احداث کننده شهرک پس از اخذ موافقت مبنی بر تقلیل تا ۳۰٪ مذکور در بند فوق، در انجام تعهدات خود قصور یا تخلف نماید و عملیات اجرائی آن بخش از شهرک را ناتمام بگذارد و با دوبرابر تمدید مدت اقدام مؤثری انجام ندهد، شرکت مادر تخصصی مکلف خواهد بود حسب مورد از محل وجه ضمانتنامه بانکی یا فروش مورد وثیقه و با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، ترتیب اجرا یا اتمام عملیات مذکور را فراهم سازد.

از ماده ۱۲

نظارت ساختمانی و شهرک سازی

۱۲-۳- در کلیه مواردی که شهرک ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان مورد نظر می‌باشد، موظف است در اسناد نقل و انتقال خود (اعم از اسناد رسمی یا عادی یا قراردادی) قید نماید که انتقال گیرندگان اراضی نیز موظف و متعهد به رعایت نقشه‌ها و اجرائی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می‌باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی

بعدی نیز هستند. در هر حال چنانچه سازندگان مذکور نیز نسبت به عملیات اجرائی و ساختمانی خود مرتکب تخلف شوند مشمول مفاد مواد ۱۲ و ۱۳ این دستورالعمل خواهند بود.

ماده ۱۳

مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

۱۳-۱- بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداریها، با رعایت نقشه‌های اجرائی مصوب شهرک و سایر ضوابط مقررات شهرسازی و معماری و تعهدات شهرک ساز یا سازنده، وفق قانون مذکور به تخلفات وی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می‌کند.

۱۳-۲- در صورت تکرار تخلف و یا عدم رفع آن، به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شورای استان و تأیید ستاد، پروانه شهرک سازی لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می‌شود.

۱۳-۳- در صورت لغو پروانه، با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، حسب مورد ترتیب اجرا یا اتمام عملیات شهرک سازی داده می‌شود.

ماده ۱۴

اداره امور شهرک

تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیأت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۱۳۵۸/۰۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶/۰۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکتها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک به عهده شهرک ساز است. ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن توسط احداث کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

۱۴-۱- پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، شهرک ساز مکلف است کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اسناد و مدارک و صورتجلسات ثبتی و طرحهای مصوب و نقشه‌های اجرائی شهرک و سایر اموال مربوط به اداره امور شهرک را به سازمان مالکان تحویل و تسلیم نماید.

۱۴-۲- از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارائی‌های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه‌های اجرائی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می‌گردد.

۱۴-۳- در صورتی که پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین نامه اجرائی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

ماده ۱۸

از تاریخ تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶ لغو می‌گردد.

موادی از دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور^۱

ماده ۲

موارد شمول

تأسیس، بهره برداری، اداره و نگهداری هر نوع شهرک یا مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های قابل تبدیل به شهرک در خارج از محدوده و حریم شهرها، با تمامی نقشه‌های قابل استقرار، از قبیل مسکونی دائم و غیر دائم (اقامت موقت)، فرهنگی هنری، علم و فناوری، لجستیک، ورزشی، دانش، سلامت و سایر عملکردها، (بهجز شهرکهای صنعتی و کشاورزی) که بر اساس قوانین و مقررات موضوعه و صدور موافقت اصولی دستگاه ذیربط در چارچوب معیارهای فنی، حقوقی و مدیریتی، توسط دستگاههای دولتی یا اشخاص حقوقی غیردولتی احداث می‌گردد، مشمول دستورالعمل حاضر میباشند.

^۱ مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران که از تاریخ تصویب آن کلیه فرآیندهای مرتبط با بررسی و تصویب شهرک‌ها در مراجع تصویب استانی و ملی بر اساس این دستورالعمل خواهد بود.

از ماده ۷

صدور پروانه تاسیس شهرک

۷-۱۱- الحاق شهرکهای موضوع این دستورالعمل به حریم یا محدوده شهر مجاور، منوط به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

ماده ۸

عملیات اجرایی شهرک

۸-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل؛ اجرای عملیات زیربنایی، ایجاد خدمات روبنایی و احداث سایر ساختمانهای پیشبینی شده در طرح آماده سازی و طراحی شهری مصوب شهرک میباشد.

۸-۲- عملیات زیربنایی شهرک شامل موارد زیر خواهد بود:

- (۱) احداث جادههای دسترسی به شهرک،
- (۲) اجرای معابر شهرک: شامل پیادهسازی نقشه معابر، خاکبرداری، خاکریزی، پخش مصالح، تسطیح و اجرای آسفالت، کفسازی پیاده راهها، احداث دیوار حائل و پل،
- (۳) اجرای شبکه جمعآوری آبهای سطحی: شامل احداث شبکه جمعآوری، انتقال و دفع آبهای سطحی (نصب جوی و جدول)، احداث دیوار یا جداره در مجاورت رودخانه ها، مسیلهها و کانالهای طبیعی عبوری و ایجاد سیلبندها،
- (۴) تأسیسات آب: شامل تأمین و احداث شبکه انتقال، ذخیرهسازی، تصفیه و شبکه توزیع،
- (۵) فاضلاب: شامل احداث شبکه جمعآوری، انتقال و تصفیه فاضلاب،
- (۶) تأسیسات برق: شامل تأمین، انتقال و احداث شبکه توزیع، نصب پستهای برق و روشنایی،
- (۷) ایجاد شبکه و نصب تأسیسات جانبی مخابرات،
- (۸) گازرسانی: شامل ایجاد خط انتقال، احداث شبکه توزیع و تأسیسات نگهداری و تقلیل فشار،
- (۹) ایجاد ساختارهای لازم برای استفاده از انرژیهای تجدید پذیر و پاک،

۱۰) سایر مصادیق از جمله ایجاد تونل مشترک تأسیسات که بر اساس اهداف و رویکردهای شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری پیشبینی شده باشد.

۸-۳- منظور از خدمات روبنایی حسب نوع شهرک، شامل؛ ایجاد مجموعه‌های از کاربریهایی است که احداث آنها برای ایفای نقش اصلی شهرک ضروری است. این خدمات در شهرکهای مسکونی شامل؛ ساختمانهای آموزشی، مذهبی، درمانی، فرهنگی، ورزشی، اداری و انتظامی، تجهیزات شهری (آتشنشانی، جایگاه سوخت، اورژانس، آرامستان، نمایشگاههای دائمی و میدان میوه و ترهبار، ایستگاه جمع‌آوری و مرکز دفن و بازیافت پسماند)، ایستگاه و پایانه بار و مسافر، پارکینگ عمومی، فضاهای عمومی و پارک و فضای سبز میباشد. در شهرکهای تخصصی مصادیق خدمات روبنایی مطابق با نقش و عملکرد شهرک در طرح شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری مصوب، پیشبینی و در برنامه زمانبندی عملیاتی احصا و همزمان با صدور پروانه تأسیس به شهرکساز ابلاغ میشود.

۸-۴- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، اقامتی، تفریحی، تجاری، خدماتی، کارگاهی و صنعتی مجاز و غیره، طبق نقشه کاربری اراضی مصوب میباشد.

۸-۵- مسئولیت تأمین و احداث کلیه تأسیسات زیربنایی و روبنایی شهرک بر اساس نوع شهرک بر عهده شهرکساز است و شهرکساز مکلف است، پس از آماده‌سازی اراضی و احداث تأسیسات و ساختمانها، بر اساس ضوابط و مقررات طرح مصوب اراضی، ساختمان و تأسیسات مربوط را با هماهنگی اداره کل و ستاد به دستگاههای دولتی مربوطه از جمله؛ تأسیسات، به شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکتهای صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو، آموزش و پرورش، ورزش و جوانان، درمان و آموزش پزشکی، نیروی انتظامی تحویل دهد. هرگونه تفکیک و تغییر کاربری این اراضی ممنوع میباشد.

۸-۶- چنانچه شهرکساز با هماهنگی و مجوز دستگاههای ذیربط بخواهد، بهره‌برداری از برخی خدمات روبنایی (انتفاعی) مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاههای فرهنگی، نمایشگاه و سایر موارد مشابه (را مطابق با ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه با هزینه خود به انجام برساند، میتواند صرفاً بر اعیانی کاربری مورد نظر تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره‌برداری

قرار دهد، و به هیچ عنوان حق تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارد. آن بخش از خدمات و فضاها که جزء مشاعات محسوب میگردند، پس از تشکیل هیأت امنایستی به این هیأت تحویل گردد.

تبصره - شهرکساز موظف است در احداث شهرک، سیاستها و برنامههای دولت در خصوص شهرکسازی را لحاظ و اجرا نماید.

از ماده ۹

صدور پروانه بهره برداری

۹-۱- پروانه بهره برداری مجوزی است، که به شرح مفاد این ماده و به ترتیب زیر به منظور تأیید انجام حداقل عملیات آماده سازی و احداث تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در شهرک صادر شده و امکان بهره برداری کالبدی و عملکردی تمام یا بخشی از شهرک را فراهم میسازد.

تبصره - پروانه بهره برداری شهرک، صادر شده توسط شرکت عمران، جایگزین مجوز بهره برداری صادره توسط مرجع صادرکننده موافقت اصولی برای تأسیسات و خدمات تخصصی (از قبیل: تأسیسات گردشگری، درمانی، ورزشی و غیره) شهرک و بالعکس نمیباشد.

۹-۶- در نقشههای تفکیکی مصوب، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد احداث خدمات روبنایی و سایر تأسیسات عمومی اختصاص داده شده، جزء مشاعات شهرک محسوب شده و شهرکساز به جز موارد موضوع بند (۸-۶) این دستورالعمل حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت.

از ماده ۱۱

نظارت و پایش شهرک

۱۱-۳- شهرکساز و کلیه مالکان اراضی در شهرک موظفاند، در زمان فروش و نقل و انتقال زمین خود در شهرک (اعم از قولنامه، بیع نامه، صلحنامه، سند رسمی وکالتی یا سایر اوراق قانونی)، ضوابط شهرسازی و معماری زمین را طبق طرح مصوب شهرک به اطلاع خریدار رسانده و غیر قابل تغییر بودن آن را در مدرک یا سند فروش قید نمایند.

از ماده ۱۲

مرجع و نحوه رسیدگی به تخلفات

۱۲-۱- تخلفات شهرک ساز

تخلفات احتمالی شهرکساز مربوط به ایفای وظایف و تعهدات خود در اجرای عملیات عمرانی و زیربنایی و تأسیسات، به ترتیب زیر در اداره کل و ستاد مطرح و مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت. تخلفات احتمالی شهرکساز در نقض ضوابط شهرسازی و معماری و احداث ساختمان، مشمول این فرایند نبوده و مطابق فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی موضوع بند (۲)-۱۲) رسیدگی خواهد شد.

۱۲-۱-۱- در صورتی که شهرکساز در حین اجرای عملیات آماده سازی و تأسیسات زیربنایی و فضاهای عمومی شهرک، به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل ننماید و یا ضوابط مصوب در طرح شهرک را رعایت نکند، اداره کل، ضمن اعلام موارد تخلف به دبیرخانه ستاد، با تعیین مهلت زمانی مناسب، دستور رفع تخلفات را به شهرکساز ابلاغ مینماید. در صورت عدم توجه شهرکساز به تذکرات، در زمان تعیین شده، اداره کل دستور توقف عملیات اجرایی شهرک را صادر و مراتب را جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به ستاد اعلام مینماید.

۱۲-۱-۲- ستاد پس از وصول پرونده تخلف شهرکساز، بر اساس ضوابط فنی طرح مصوب، خارج از نوبت، موضوع را رسیدگی و اقدام به صدور دستور اصلاح و یا تخریب مینماید.

۱۲-۱-۳- در صورت عدم تمکین شهرکساز نسبت به اجرای رأی ستاد و یا تکرار تخلف از سوی وی، به پیشنهاد اداره کل یا دبیرخانه ستاد و موافقت ستاد، پروانه تأسیس شهرک لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات شهرکساز جلوگیری میشود.

۱۲-۱-۴- در صورت لغو پروانه تأسیس شهرک، با هماهنگی ستاد و اداره کل، از محل تضامین یا وثایق سپرده شده، ترتیب اتمام عملیات شهرکسازی داده شده و مراتب در سابقه ارزیابی عملکرد شهرکساز درج و در پذیرش درخواستهای بعدی احتمالی ایشان ملحوظ خواهد شد.

ماده ۱۳

اداره امور شهرک

۱۳-۱- اداره امور شهرک مجموعه فعالیتهایی است که، به منظور حفاظت و بهرهبرداری از تأسیسات شهرک، برقراری امنیت، ایمنی ترافیکی، نظارت و کنترل بر ساخت و ساز، ارائه خدمات شهری، بهرهبرداری از ساختمانها و اماکن عمومی، برنامه‌ریزی و اجرای فعالیتهای اجتماعی و

فرهنگی در شهرک، مدیریت حوادث غیرمترقبه، وصول بهای خدمات و هزینه کرد آن و پیگیری امور حقوقی و دعاوی مطابق مقررات و دستورالعمل ابلاغی، توسط مدیریت شهرک انجام میشود. ۱۳-۲- از تاریخ صدور پروانه تأسیس، گروه سه نفره، متشکل از نماینده اداره کل، نماینده فرمانداری و شهرکساز، تشکیل و مسئولیت هماهنگی و راهبری امور شهرک را بر عهده خواهد داشت.

تبصره ۱ - شهرکساز به عنوان مدیر اجرایی شهرک، ساختار و امکانات لازم برای انجام امور فنی، ارائه خدمات شهری و حفاظت را با تأمین مکان و تجهیزات اداری مالی و پشتیبانی، با هزینه خود ایجاد مینماید.

تبصره ۲ - اداره امور شهرکهای تخصصی بر اساس الگویی است، که در چارچوب مقررات و آیین نامه های دستگاه های مربوطه و شهرکسازی، به صورت مشترک توسط دستگاه صادرکننده موافقت اصولی با دبیرخانه ستاد تدوین و ابلاغ شده و متضمن مدیریت یکپارچه شهرک خواهد بود.

تبصره ۳ - بعد از تشکیل هیأت امناء، رئیس هیأت امناء به عنوان عضو، جایگزین شهرکساز در هیأت سه نفره خواهد شد.

۱۳-۳- شهرک ساز مکلف است پس از ابلاغ تشکیل هیأت امناء از سوی دبیرخانه ستاد، کلیه وظایف و اختیارات خود را به همراه سوابق و پرونده های صادر برای ساختمان های شهرک موضوع بندهای (۳-۸) و (۴-۸) با تنظیم صورت جلسه ای که به امضا گروه سه نفره میرسد، به هیأت امنای شهرک تحویل و رسید دریافت نماید. صدور پروانه بهره‌برداری مرحله بعدی شهرک، منوط به تحویل مدارک و تجهیزات مربوطه به هیأت امناء میباشد.

موادی از تصویب آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن

۱

ماده ۲

صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تاسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن‌های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

الف - صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (بادهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالری بهمن گیر، پاسگاه‌های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تاسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.

ب - صدور مجوز برای ایجاد مستحدثات در زمین‌هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمینهایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحدثاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

تبصره - محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می‌کند بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی بلامانع است.

ج - اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راهها و راه آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تاسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدثات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی) عبارتند از:

۱- شبکه‌های تاسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.

۲- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تاسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تاسیسات زیربنایی ایجادشده.

تبصره ۱- در مواردی که عرض نوار یاد شده برای تاسیسات زیربنایی براساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

تبصره ۲- برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تاسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۰۷ شورای انقلاب است.

د- برای ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرک های صنعتی و مسکونی، مجتمع های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین نامه، مجوز صادر می نماید.

تبصره ۱- واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز سرفقلمی و مشارکت غرف و فروشگاههای پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب ۱۳۷۷- تعیین نموده یا می نماید، مستقر و احداث می شوند.

تبصره ۲- ایجاد هرگونه مستحدثات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راهها در موارد زیر ممنوع است:

- ۱- در سمت دیگر راههایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته اند.
- ۲- در ضلع خارجی کمربندیها و کنارگذرها.
- ۳- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش زاویه و محدود دید گردد.
- ۴- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.
- ۵- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرحهای موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می شود.

و- احداث مستحدثات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهن های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرحهای هادی، مجاز می باشد.

تبصره ۱ - در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۲ - در تهیه و بازنگری طرحهای هادی مصوب یا طرحهای جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

ز- به منظور تامین حداکثر ایمنی برای راهها و راه آهن های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند. ح - نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیر آن به هر کیفیت در محدوده موضوع این آیین نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام می نماید.

فصل سوم

مصوبات شورای اسلامی

شهر کرج

موادی از آیین نامه داخلی شورا اسلامی شهر کرج

ماده ۱۱

حداکثر مدت زمان برای هر جلسه رسمی ۲ دو ساعت و ۳۰ دقیقه است مگر در موارد ضروری که به تشخیص رئیس و تصویب شورا مدت طولانی تری تعیین خواهد شد.

تبصره ۱ - هر یک از اعضا باید در جلسات حضور فعال داشته و در مباحث و رای گیری شرکت نماید املاک حضور در جلسه شرکت در رای گیری می باشد.

تبصره ۲ - لوایح و طرح هایی که در شورا مطرح می شود تا شش ماه قابل طرح مجدد در شورا نمی باشد.

ماده ۱۲

لوایح و طرح های بر سه قسم است عادی ، یک فوریتی و دو فوریتی.

لوایح و طرح های یک فوریتی آن است که پس از تصویب فوریت آن در جلسه رسمی شورا بلافاصله در اولین جلسه رسمی بعدی در دستور کار شورا قرار خواهد گرفت نقطه نظرات کمیسیون ها و اعضای شورای شهر در همان جلسه مورد بررسی قرار می گیرد لیکن لوایح و طرح های عادی پس از اعلام وصول مورد بررسی و رای گیری قرار می گیرند

تبصره ۱ - طرح ها و لوایح فوریت دار به محض وصول در همان جلسه موجب تغییر دستور کار جلسه خواهد شد

تبصره ۲ - فوریت یک طرح یا لایحه نیازمند تصویب اکثریت حاضرین در جلسه رسمی و دو فوریت یک طرح یا لایحه محتاج تصویب دو سوم اعضای حاضر در جلسه است.

تبصره ۳ - در صورت رد تقاضای فوریت طرح ها و لوایح به صورت عادی به کمیسیون ارجاع خواهد شد.

تبصره ۴ - تقاضای سلب فوریت برای هر لایحه و یا طرح در طول مذاکرات تنها برای یک بار امکان پذیر است.

نحوه پرداخت غرامت به املاک قولنامه ای^۱

۱ ۲

جناب آقای مهندس مقدسی

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام، ادامه لایحه شهرداری به شماره ۱۶۶۹/۶/۶۷/ش - ۱۳۸۶/۰۵/۱۱ در خصوص حل مشکل صدور پروانه و همچنین نحوه پرداخت غرامت به املاک قولنامه‌ای در شانزدهمین جلسه کمیسیون عمران و شهرسازی شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۲۸ و سی و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی مطرح و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید، جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می‌گردد:

^۱ مصوبه شماره ۷۵۹۰ - مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۱۸

^۲ رای شماره ۵۵۵ هیات عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال مصوبات شماره ۳۴۴۸/۸۶/۵/۳ - ۱۳۹۶/۰۸/۲۶، ۷۵۹۰/۸۶/۵/۳ - ۱۳۹۶/۰۹/۱۸، ۵۱۱/۸۷/۵/۳ - ۱۳۸۷/۰۳/۰۴، ۷۴۱۲/۸۸/۵/۳ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ و ۷۷۱۴/۹۰/۵/۳ - ۱۳۹۰/۰۱/۲۷ شورای اسلامی شهر کرج هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۷ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است. رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه وظایف شورای اسلامی شهر در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ احصاء شده و وضع مصوبه مورد اعتراض در هیچ یک از شقوق ماده ۷۱ قانون یاد شده پیش‌بینی نشده است و مطابق مواد ۴۸، ۴۷ و ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، کسی که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده باشد یا ملک پس از ثبت در دفتر مذکور به او منتقل گردیده یا از مالک رسمی از طریق ارث به ورثه منتقل شده باشد مالک محسوب می‌شود و سندی که مطابق قانون، ثبت نشده باشد در ادارات و محاکم قابل پذیرش نیست، بنابراین مصوبات شورای اسلامی شهر کرج متضمن دستورالعمل صدور پروانه ساختمانی برای اراضی با سند عادی، از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر کرج خارج است و مغایر قوانین پیش گفته می‌باشد و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

بند ۲ قسمت (الف): آخرین گردش ثبتی پلاک اولیه از اداره ثبت استعلام شود. اعضاء کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند فوق‌الذکر موافقت نمودند مطرح و بند ۲ لایحه به اتفاق آراء حاضرین به تصویب رسید.

بند ۳ قسمت (الف): مستندات و مدارک مصدق مربوط به خریداری زمین لزوماً باید به مالک متن سند که نام وی از اداره ثبت استعلام شده برسد چنانچه اتصال سلسله انتقالات مکرر به مالک رسمی نرسد متقاضی به مراجع قضایی به منظور بررسی مالکیت هدایت شوند. اعضاء کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند سه موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۴ قسمت (الف): غرامت صرفاً به میزان مساحت واقع در طرح احداث و یا توسعه معابر تعلق گرفته و پرداخت خواهد شد. اعضاء کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر به اتفاق با مفاد بند چهار موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۵ قسمت (الف): تنظیم توافقنامه و اخذ ضمانتنامه معتبر (چک و سفته) از متقاضی با ظهرونیسی به عنوان ضمانت توسط ضامن معتبر (با جواز کسب و یا کارمند دولت) به میزان دو برابر وجه پرداختی شهرداری به عنوان وجه التزام و نیز اخذ تعهد مبنی بر جبران خسارت وارده زائد بر وجه التزام مأخوذه از متقاضی و ضامن الزامی است بدیهی است توافقنامه باید به امضاء ضامن نیز برسد. اعضاء کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر بند ۵ را به شرح ذیل اصلاح نمودند: تنظیم توافقنامه و اخذ ضمانتنامه معتبر (چک و یا سفته) از متقاضی با ظهرونیسی به عنوان ضمانت توسط ضامن معتبر (با جواز کسب و یا کارمند دولت) به میزان دو برابر وجه پرداختی که یک برابر چک و یک برابر سفته) به عنوان وجه التزام و نیز اخذ تعهد که به صورت یک فرم واحد مبنی بر جبران خسارت وارده زائد بر وجه التزام مأخوذه از متقاضی و ضامن الزامی است. بدیهی است توافقنامه باید به امضاء ضامن نیز برسد. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۶ قسمت (الف): بررسی و احراز سبق (سابقه) تصرفات بلامعارض متقاضی به نحو مقتضی از قبیل ارائه قبض آب یا برق، گاز، تلفن یا جواز کسب انطباق با نقشه هوایی و یا پرداخت عوارض نوسازی به عمل آید. اعضاء کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر با لایحه شهرداری موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

ب: صدور مجوز ساخت بر روی اراضی فاقد سند ششدانگ مالکیت (قولنامه ای) با رعایت کلیه بندهای زیر:

بند ۱ قسمت (ب): صدور پروانه صرفاً بر روی اراضی دارای کاربری مسکونی و یا تجاری مشروط بر اینکه حداقل دو طرف زمین ساخته شده باشد صورت می‌پذیرد. اعضای کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند ۱ موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۲ قسمت (ب): زمین حداقل به یک معبر با عرض ۵ متر دسترسی داشته باشد. اعضای کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر با مفاد بند ۲ موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۳ قسمت (ب): حداقل مساحت زمین پس از رعایت بره‌های اصلاحی کمتر از ۷۵٪ حد نصاب مساحت تفکیک در کاربری مربوطه نباشد و حداکثر مساحت آن از دو برابر حداقل نصاب تفکیک بیشتر نباشد، اعضای کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر با مفاد بند ۳ مشروط بر اینکه شهرداری در موارد استثناء با ارسال لایحه تصمیم‌گیری نماید که موافقت نمودند. مطرح و مصوبه کمیسیون با اکثریت آراء به تصویب رسید.

بند ۴ قسمت (ب): محل وقوع ملک در داخل محدوده قانونی شهر باشد. اعضای کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند ۴ موافقت نمودند، مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۵ قسمت (ب): رعایت کلیه بره‌های اصلاحی بر اساس طرح مصوب تفصیلی الزامی است. اعضای کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند ۵ به شرط اینکه میزان اصلاحی قبل از صدور پروانه به صورت صلحنامه به نام شهرداری گردد موافقت نمودند، مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید.

بند ۶ قسمت (ب): آخرین گردش ثبتی پلاک اولیه از اداره ثبت استعلام گردد. اعضای کمیسیون پس از بحث و بررسی با مفاد بند ۶ موافقت نمودند، مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء حاضرین به تصویب رسید.

بند ۷ قسمت (ب): مدعیان مالکیت فاقد سند رسمی مکلف به ارائه مستندات و مدارک مربوط به خریداری زمین و نقل و انتقالات صورت گرفته تا اتصال به مالک اصلی پلاک بر اساس آخرین

گردش ثبتي اخذ شده از اداره ثبت خواهند بود. اعضا كميسيون پس از بحث و بررسي با مفاد بند ۷ موافقت نمودند، مطرح و مصوبه كميسيون به اتفاق آراء به تصويب رسيد.

بند ۸ قسمت (ب): صدور پروانه صرفاً بر اساس حداقل تراكم مصوب طرح تفصيلي و بدون فروش هرگونه تراكم صورت خواهد گرفت. اعضا كميسيون پس از بحث و بررسي به اتفاق آراء با مفاد بند ۸ به شرط حذف كلمه حداقل موافقت نمودند، مطرح و مصوبه كميسيون به اتفاق آراء به تصويب رسيد.

متن لايحه: با توجه به توضيحات شهرداري در خصوص خريد املاك قولنامه‌اي واقع در طرح‌هاي عمومي و شهرداري و همچنين صدور مجوز ساخت بر روي اراضي فاقد سند مالكي با پيشنهاد شهرداري در خصوص خريد املاك در ۶ بند و در مورد صدور مجوز در بند ۸ موافقت گرديد. اعضا كميسيون پس از بحث و بررسي با لايحه شهرداري با اصلاحات صورت گرفته و ذكر شده موافقت نمودند، مطرح و مصوبه كميسيون با اضافه شدن صلحنامه به اقرار نامه رسمي و سند عادي به اتفاق آراء به تصويب رسيد.

رئيس شوراي اسلامي شهر كرج

تملك كليدي املاك قولنامه اي اسلام آباد ۱

جناب آقاي آقازاده

شهردار محترم كرج

سلام عليكم

احتراما ، لايحه شهرداري به شماره ۹۱/۱۲۷۴۳۶/ش مورخ ۹۱/۱۱/۱۲ به شرح ذيل به استحضار مي رساند يكي از عوامل ايجاد اطاله زمان در فرآيند تملك املاك واقع در طرح ارجاع پرونده هاي ملكي مربوطه به كميسيون ماده صد و عدم وجود وحدت رويه در صدور آراء مي باشد در حال حاضر املا م موجود در اسلام آباد بعنوان يكي از مجدوده هاي منحصر به فرد در كلانشهر

۱ مصوبه شماره ۳/۳۰/۹۲/۴۶۴ - مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۱۰

کرج به دلیل ساخت و ساز غیرمجاز، قدمت بالای ابنیه و نفوذ آبهای زیرسطحی، اکثراً در شرایط بحرانی و در معرض تخریب بوده و باتوجه به تعریف کاربریهای خدماتی متعدد و اهمیت اجرای طرح تعویض شوارع به ویژه خیابان شریعتی اسلام آباد که در صورت گشایش می تواند بعنوان یک کمربندی ترافیکی برای هسته مرکزی شهر عمل نماید در حالیکه برق رسانی در اسلام آباد در سال ۶۴ صورت پذیرفته ملاک تعیین قدمت بنا تاریخ نصب کنتور می باشد باتوجه به اینکه اکثر املاک واقع در مسیر تعریض خیابان شریعتی و سایر شوارع اصلی موجود در قالب تجاری - مسکونی احداث شده اند و صدور آراء متناقض شامل رفع خلاف، جرایم سنگین و بعضاً به صورت مشروط، بعنوان یک عامل بازدارنده عمل نموده و اجرای پروژه های عمرانی شهر را با وقفه روبرو می سازد علی ایحال با امعان نظر به مراتب فوق در راستای خروج از شرایط بحرانی موجود و تسریع در اجرای وظایف ذاتی شهرداری پیشنهاد میگردد در مورد آن دسته از پلاکهای که در بر خیابان شریعتی واقع شده و دارای تجاری با قدمت قبل از سال ۶۹ می باشند که در طرح تعریض خیابان قرار گرفته اند در محدوده مذکور به صورت کلیدی با در نظر گرفتن کلیه حقوق متعلقه شامل حقوق منصرفانه، حقوق سرقفلی و کسب پیشه و ... بدون ارجاع موضوع تخلفات به کمیسیون ماده صد تملک گردند. با امعان نظر به مراتب فوق خواهشمند است دستور فرمایند متن لایحه به شهرداری اجازه داده می شود با در نظر گرفتن مشکلات عدیده اسلام آباد و به منظور اجرای پروژه های عمرانی در مورد پلاکهای واقع در بر خیابانهای شریعتی که دارای تجاری با قدمت قبل از سال ۶۹ می باشند و در طرح تعریض خیابان قرار دارند به صورت کلیدی و با در نظر گرفتن کلیه حقوق متعلقه شامل حقوق متصرفانه، سرقفلی و کسب و پیشه، بدون ارجاع موضوع تخلفات به کمیسیون ماده صد ضمن دریافت عوارض زیربنای اقدام نمایند)) که در دویست و شانزدهمین جلسه کمیسیون عمران و شهرسازی شورای اسلامی مورخ ۹۱/۱۱/۲۸ بررسی و با قید اینکه ۱- پلاکهای که قبل از سال ۶۹ ساخته شده اند و کمیسیون ماده ۱۰۰ نرفته اند ۲۵٪ قیمت کارشناسی حق سرقفلی و کسب و پیشه آنها کسر گردد ۲- پلاکهای که کمیسیون صد رفته اند و دارای رای تخریب می باشند ۵۰٪ قیمت کارشناسی حق کسب و پیشه آنها کسر گردد موافقت گردید. موضوع در چهارصد و نود و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۱/۱۱/۳۰ مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید. لذا فرمانداری محترم شهرستان کرج طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۲۶۳۷۰ مورخ ۹۱/۱۲/۲۴ اعلام نمود: باتوجه به موضوعات مطروحه احدی از اعضاء محترم شورای اسلامی جهت ارائه پاره ای از توضیحات با تعیین وقت قبلی در جلسه کمیته انطباق حضور بهم رساند، موضوع در پانصد و

نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۲/۱/۲۸ مطرح و مقرر گردید جناب آقای صدرنژاد در کمیته مذکور حضور یابند. لذا فرمانداری محترم شهرستان کرج طی نامه شماره ۱۳۴۱/۴/۰۲۱۲۱ مورخ ۹۲/۲/۷ اعلام نمود: باتوجه به توضیحات براساس ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری اقدام گردد. که در پانصد و دوازدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۲/۲/۸ قرائت گردید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمود دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

مصوبه درخصوص اجرای طرح خیابان ۴۵ متری (خیابان اول فاز ۳

۱

رجایی شهر)

جناب آقای آقازاده

شهردار محترم کرج

با سلام

احتراماً نامه شهرداری به شماره ۹۱/۱۱۳۷۹/ش مورخ ۹۲/۲/۱۱ به شرح ذیل: «پیرو تمهیدات شهرداری کرج و شورای اسلامی شهر کرج که منجر به مصوبه شماره ۱۰۵۸/۳/۵/۹۱/ش مورخ ۹۱/۲/۱۶ شورای محترم، به منظور اجرای طرح خیابان مطهری در اراضی رجایی شهر پروژه، بدینوسیله موارد ذیل جهت دستیابی به امکانات بالقوه در راستای عملیاتی شدن تملکهای شهرداری بدون تحمیل بار مالی سنگین در قالب انجام توافق با عمده مالکین در باقیمانده ملکشان که شامل عمده قطعات می شود بحضور ارائه میگردد. انشاءالله با امعان نظر و عنایت لازم نسبت به تصویب آن اقدام فرمایید.

^۱ مصوبه شماره ۱۳۹۲/۰۴/۱۹ - مورخ ۳/۳۰/۹۲/۱۵۹۸

۱- اصلاح مصوبه کمیسیون ماده پنج که باتوجه به مصوبه شورای اسلامی شهر کرج تقلیل عرض معبر از ۵۵ متری به ۴۵ متری منظور شده و اعمال تراکم تجاری با ۱۰۰٪ سطح اشغال در آن ذکر نشده است.

۲- باتوجه به نقشه خط پروژه از قطعه ۳۷۵ تا خیابان اصلی گوهردشت به دلیل عدم امکان ایجاد پارکینگ در باقیمانده قطعات، شهرداری نسبت به اخذ عوارض پارکینگ اقدام نماید.

۳- از قطعه شماره ۵۵۳ الی ۵۶۵ باتوجه به اصلاحی زیاد و باقیمانده بسیار کم قطعات (عمدتاً حدود ۱۰۰ متر) شهرداری علاوه بر اعمال تراکم تجاری، با ۱۰۰٪ سطح اشغال بدون اخذ عوارض پروانه در ۵ طبقه روی همکف و اعطاء ۱/۲۰ متر بالکن از هر دو طرف جهت امکان افزایش بنا و جلب رضایت مالکین و در نتیجه امکان توافق با مالکین قطعات منظور نظر می باشد.

۴- از قطعه شماره ۵۶۶ الی ۵۸۷ شامل ۲۳ قطعه به دلیل عدم امکان صدور پروانه در باقیمانده آنها می بایست نسبت به تملک آنها اقدام گردد.

۵- جهت امکان صدور پروانه در باقیمانده قطعات مندرج در بند ۵، ۳ عرض خیابان معبر شمالی براساس وضع موجود (۱۲ متر) تثبیت شود (اصلاحی مضاعف باعث تقلیل مساحت باقیمانده خواهد شد) و همچنین حذف ۱/۵ متر فضای باز در شمال املاک فوق‌الذکر منظور نظر می باشد.

۶- قطعات شماره ۵۰۶ الی ۵۱۰ که اصلاحی بسیار کمی دارند به کاربری پارکینگ تغییر یابد تا نسبت به تملک آنها اقدام گردد. خواهشمند دستور فرمایید با عنایت به ضرورت اجرای طرح پیشنهادی و راهکار ارائه شده توسط شهرداری کرج را در جلسات مربوطه مرح و پس از تصویب امر به ابلاغ نمایند)). که در پانصد و بیست و دومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۲/۳/۲۶ مطرح و با قید تأمین پارکینگ با اکثریت آراء به تصویب رسید. لذا فرمانداری محترم شهرستان کرج طی نامه شماره ۸۶۳۷-۴/۲۱۲۱ مورخ ۹۲/۳/۱۱ اعلام نمود: «اخذ نظریه کمیسیون ماده ۵ الزامی می باشد. ضمن اینکه موارد حذف پارکینگ و امکان مطالبه عوارض مربوطه طبق تعرفه عوارض محلی مصوب شهرداری برابر ضوابط شهرسازی تعیین گردیده است.» موضوع در پانصد و بیست و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۲/۳/۱۶ مطرح و اعتراض فرمانداری به اتفاق آراء به تصویب رسید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمود دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

مصوبه در خصوص طرح بازگشایی خیابان اولی رجایی شهر فاز ۲ ادامه بلوار شهید مطهری^۱

جناب آقای ترکاشوند

شهردار محترم کرج

سلام علیکم

احتراماً ، لایحه شهرداری به شماره ۷/۶۷۰۵۹/ش مورخ ۹۴/۵/۲۸ به شرح ذیل: ((پیرو صورتجلسه شماره ۳/۳۰/۹۳/۱۵۹۸ مورخ ۹۲/۳/۱۹ شورای محترم اسلامی شهر و مصوبه مورخ ۹۲/۹/۲۷ کمیسیون ماده پنج و با عنایت به صورتجلسه های شماره ۷/۱۰۵/۲۱۱۴۸-۹۳/۴/۱۴ و ۱۰۵/۲۳۶۸۵-۹۴/۴/۲۳ به منظور اجرای طرح بازگشایی خیابان اول فاز ۲ رجایی شهر ادامه بلوار شهید مطهری) بدینوسیله باتوجه به برگزاری جلسات متعدد با مالکین و استماع نظرات ایشان پیشنهاد می گردد جهت دستیابی به امکانات بالقوه در راستای عملیاتی شدن تملک های شهرداری بدون تحمیل بار مالی سنگین و در جهت جلب رضایت مالکین قطعات در قالب انجام توافق با ایشان در باقیمانده ملکشان بند ۳ مصوبه فوق اشاره به شرح ذیل اصلاح گردد:

۱- از قطعه شماره ۵۶۶ تا قطعه شماره ۵۷۲ که بر اساس نقشه برداری دقیق صورت گرفته دارای مساحت باقیمانده بیش از ۸۰ مترمربع می باشند پروانه ساختمانی با شرایط بند ۳ مصوبه مذکور صادر گردد.

۲- از قطعه شماره ۵۷۳ تا قطعه شماره ۵۸۲ که مساحت باقیمانده آنها کمتر از ۸۰ مترمربع می باشد.

^۱ مصوبه شماره ۴/۴۲/۹۴/۴۸۴۴- مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۰۹

به ازای هر مترمربع مساحت واقع در طرح یک مترمربع تراکم تجاری (تا سقف ۱۰۰٪ سطح اشغال باقیمانده در طبقه همکف و پنجاه درصد آن بصورت بالکن تجاری در نیم طبقه و انباری تجاری با سطح اشغال ۱۰۰٪ باقیمانده در طبقه زیرزمین اعطا و پروانه ساختمانی بدون پرداخت عوارض مربوطه (از جمله کسری پارکینگ) صادر گردد. شایان ذکر است بر روی طبقه بالای همکف پروانه صادر نخواهد شد همچنین قیمت عرصه و اعیان مابقی مساحت واقع در طرح نیز توسط هیأت کارشناسان رسمی و ذیصلاح دادگستری تعیین و به نحو مقتضی به مالکین پرداخت گردد.

لذا خواهشمند است دستور فرمائید موضوع در یکی از جلسات شورا مطرح و نتیجه را جهت طرح در کمیسیون ماده پنج به شهرداری ابلاغ فرمایند. متن لایحه به شهرداری کرج اجازه داده می شود در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ نسبت به انجام توافق با مالکین به شرح بندهای پیشنهادی ۱ و ۲ اقدام نماید.)) که در پنجاهمین صورتجلسه کمیسیون عمران و شهرسازی، حمل و نقل و خدمات شهری شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۴/۷/۱۱ بررسی و با لایحه شهرداری با قید اینکه ۱- مبلغ عوارض پروانه و کسری پارکینگ قید شده از سوی شهرداری بصورت کامل مشخص و اعلام شود ۲- ظاهراً شهرداری مقدمات تأمین پارکینگ مورد نیاز را از املاک جبهه دوم تعیین نموده و همزمان با اجرای طرح مقدمات احداث پارکینگ با طی مراحل مربوطه به جهت جلوگیری از مشکلات ترافیکی آتی اقدام لازم صورت پذیرد. ۳- باتوجه به اعتبار پیش بینی شده در بودجه تملک منطقه چنانچه مازاد بر اعتبار مورد نیاز است از سوی شهرداری کرج از ردیف تملکات اختصاص داده شده اقدام گردد موافقت گردید. موضوع در یکصد و هشتاد و چهارمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۱ مطرح و مصوبه کمیسیون با اکثریت آراء به تصویب رسید. مراتب جه اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمود دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

مصوبه در خصوص پلاک ثبتی ۲۱۱۶ و ۲۱۱۵ فرعی از ۲۲ اصلی

^۱ مصوبه شماره ۴/۴۲/۹۴/۳۸۵۶ - مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۱

جناب آقای ترکشوند

شهردار محترم کرج

سلام علیکم

احتراماً، لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۵۱۷۶۲/ش مورخ ۹۴/۴/۲۴ به شرح ذیل: ((ضمن ارسال یک جلد پرونده پلاک ثبتی ۲۱۱۶ و ۲۱۱۵ فرعی از ۲۲ اصلی به مالکیت نبی الله سرداشستانی و مرتضی رضازاده و آذردخت انصاری واقع در کلاک پایین جاده مخصوص روبروی قطعات فولادی با کاربری باغ شهری به استحضار می رساند بنا به درخواست شماره ۱۸۰۲۱-۱۷/۱۰/۹۲ و حسب توافقتنامه تنظیمی به شماره ۱۱/۱۷/۲۲۱۵۲ مورخ ۹۲/۱۲/۱۸، شهرداری کرج در نظر دارد در قبال واگذاری مساحت ۲۷۰۰ مترمربع از ملک فوق (در قالب اصلاح سند طبق ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت) که در طرح تعریض خیابان ۷۶ متری جاده مخصوص واقع گردیده، نسبت به اعطای تراکم بصورت هر سه متر اصلاحی یک متر تجاری مشروط به تامین پارکینگ و با اخذ عوارض مربوطه، پس از تایید در کمیسیون ماده پنج اقدام نمایند.

پلاک ثبتی	مساحت سند	مساحت وضع موجود	مساحت اصلاحی	کاربری طبق طرح تفضیلی مصوب	رای کمیسیون ماده ۱۲	موضوع توافق
۲۱۱۶- ۲۲/۲۱۱۵	۱۰۱۱۰	۱۱۱۰۲/۶۸	۱۷۰۰	مسکونی باغ شهری با تراکم ۲-۲۰	دایر باغ	اعطای تراکم به ازای هر ۳ متر اصلاحی ۱ متر تجاری

لذا خواهشمند است دستور فرمائید، مراتب در صحن علنی شورای اسلامی شهر مطرح و نتیجه را جهت انجام تشریفات قانونی مربوطه به شهرداری ابلاغ فرمائید. متن لایحه به شهرداری کرج اجازه داده می شود نسبت به اجرای مفاد توافقتنامه شماره ۱۱/۱۷/۲۲۱۵۲ مورخ ۹۳/۱۲/۱۸ اقدام نماید و در قبال واگذاری ۲۷۰۰ متر مربع زمین واقع در طرح به شهرداری با اعطای تراکم تجاری به میزان ۹۰۰ مترمربع و با اخذ عوارض متعلقه مشروط به تامین پارکینگ و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی اقدام نماید.)) که در چهل و پنجمین صورتجلسه کمیسیون عمران و شهرسازی، حمل و نقل و خدانات شهری شورای اسلامی شهر

کرج مورخ ۹۴/۵/۳ بررسی و باتوجه به توضیحات ارائه شده توسط جناب آقای مهندس غلامرضایی مبنی بر حفظ باغات هردو پلاک تجمیع گردد و از نظر مالکیت باتوجه به مشاع بودن مشکل حقوقی نداشته باشد براساس مصوبه قبلی کمیسیون درخصوص سایر پلاکهای واقع در مسیر جاده مخصوص تهران - کرج با لایحه شهرداری موافقت گردید. موضوع در یکصد و هفتاد و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۴/۵/۲۷ مطرح و مصوبه کمیسیون با اکثریت آراء به تصویب رسید، مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد

محمد دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تفویض اختیار به مدیران مناطق شهرداری در زمینه خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح^۱

جناب آقای مهندس ترکشوند

شهردار محترم کرج

سلام علیکم

احتراماً، لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۶۵۷۰۵/ش مورخ ۹۵/۵/۱۱ به شرح ذیل: ((به استحضار می رساند در حال حاضر یکی از چالش های موجود در زمینه خرید تملک ملک واقع در طرح مدت زمان انجام تشریفات قانونی مربوطه می باشد که بعضاً اجرای پروژه های عمرانی را با وقفه مواجه ساخته و در عملکرد مدیریت شهری نیز تاثیر منفی داشته است. لذا با عنایت به اهمیت شناسائی و حذف فرایندهای زائد اداری، اصلاح مراحل فرسایش بروکراسی تملک و در راستای ارتقای سطح بهره وری و کارائی و دستیابی به نظام کارآمد اجرائی به منظور تحقق اهداف عالیه سازمانی، شهرداری کرج در نظر دارد اختیار خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح های مرتبط و دارای اولویت و بودجه مصوب را که توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری و با نظارت اداره کل املاک و مستغلات تا سقف ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هفتصد میلیون تومان

^۱ مصوبه شماره ۴۱/۹۵/۴۵۳۹ - مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۲

تقویم خواهد شد با رعایت کلیه قوانین و مقررات به مدیران مناطق شهرداری واگذار نماید. بدیهی است نقل و انتقال قطعی املاک خریداری شده در دفاتر اسناد رسمی با حضور نماینده مطلع و تام الاختیار اداره کل املاک و مستغلات و منوط به کنترل فرایندهای طی شده و تسویه حساب کامل با مالکین صورت خواهد پذیرفت و نهایتاً مراتب در دفاتر و رایانه املاک مرکز و مناطق ذیربط ثبت و ضبط خواهد گردید. علیهذا بنا به ضرورت امر خواهشمند است دستور فرمائید موضوع با قید دو فوریت در صحن علنی شورا مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند. متن لایحه : به شهرداری کرج اجازه داده می شود با رعایت قوانین مربوطه و به شرح لایحه تنظیمی، اختیار خرید و تملک اراضی و املاک واقع در طرح های عمرانی را تا سقف ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (برای هر ملک) بر اساس بودجه مصوب به مدیران مناطق دوازده گانه واگذار و تفویض نماید. ((که در هشتادمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۵/۵/۲۴ بررسی و موافقت گردید. موضوع در دویست و چهل و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۶ مطرح و مصوبه کمیسیون با قید اینکه اسمی باشد و در صورتی که اسمی نباشد و در چارچوب بودجه نبود برای تملک لایحه جداگانه ای ارسال شود و همچنین کمیته تملکات نیز تشکیل گردد با اکثریت آراء به تصویب رسید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم بحضور ارسال میگردد.

محمود دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

املاک قولنامه ای معارض با پروژه بزرگراه شمالی در منطقه نور الشهدا و خیابان شهید نانکلی

جناب آقای مهندس ترکاشوند

شهردار محترم کرج

^۱ مصوبه شماره ۴/۴۱/۹۵/۷۳۵۶ - مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۳

سلام علیکم-احتراما ، لایحه شهرداری به شماره ۹۹/۸۱۸۵۹/ش مورخ ۹۵/۶/۸ به شرح ذیل :

((ضمن ارسال یک جلد پرونده موضوعی منضم به فهرست املاک قولنامه ای معارض با پروژه بزرگراه شمالی کرج در منطقه نورالشهداء و خیابان شهید نانکلی واقع در عظیمیه (بام کرج) مجاور با اراضی موسوم به صندوق بازنشستگی کشوری به پلاک ثبتی ۱۵۴/۵۰۱۲ به استحضار می رساند در اجرای پروژه بزرگراه شمالی و رفع معارضین و آزادسازی مسیر حسب بازدید و بررسی صورت گرفته مشخص گردید حدود ۱۴ قطعه ملک و تصرفات اشخاص به شرح فهرست پیوست دارای دیوارکشی ، اعیانی و اشجار بوده و فاقد هرگونه مجوز ساخت و اسناد مالکیت رسمی می باشد علی ایحال با توجه به اینکه ساکنین منطقه مذکور از اقشار کم درآمد و بعضا از خانواده های محترم جانبازان و شهدا بوده و مدتی است که در این منطقه سکونت دارند لذا با توجه به تجارب قبلی شهرداری کرج پیرامون تملک اینگونه املاک خصوصا در محلات پل سوم خرداد مهرشهر ، اسلام آباد ، آق تپه و سایر موارد مشابه که املاک قولنامه ای به صورت کلیدی و بدون ارجاع به کمیسیون ماده صد و با وضع موجود مورد ارزیابی و تملک قرار گرفت، شهرداری کرج در نظر دارد با توجه به فوریت و ضرورت اجرای طرح و رعایت حال ساکنین و متصرفین در صورت موافقت شورای محترم به شرح فوق ارزیابی و تقویم وضعیت موجود املاک و مواردی که عرصه دارای مالکیت غیر باشد صرفا حقوق اعیان را تملک و نسبت به آزادسازی مسیر طرح اعم از مسیر بزرگراه و رمپ و لوپ آن اقدام نماید. علیهذا با توجه به اهمیت و حساسیت موضوع خواهشمند است با امعان نظر به لزوم تسریع در امور اجرایی و عمرانی پروژه مذکور موضوع با قید دوفوریت در جلسه رسمی شورای محترم اسلامی شهر کرج مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند. متن لایحه : به شهرداری کرج اجازه داده می شود نسبت به خریداری و تملک اعیانی های معارض با پروژه بزرگراه شمالی به شرح متن لایحه به صورت کلیدی و با وضع موجود طبق لیست پیوست اقدام و نسبت به آزادسازی مسیر بر اساس اولویت بندی اقدام نماید.)) موضوع در دویست و پنجاهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۷/۱۳ مطرح و لایحه شهرداری با اکثریت آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۷۹۷۸ مورخ ۹۵/۸/۱۱ به شرح ذیل اعلام نمود: ((با توجه به عدم اعلام ارزش ریالی قطعات و همچنین نظر کارشناس رسمی دادگستری مراتب بررسی و پس از تکمیل پرونده مجددا در قالب لایحه جهت طرح در کارگروه انطباق به این فرمانداری ارسال گردد. لذا تا اطلاع ثانوی از اجرای آن خودداری گردد.)) که موضوع در دویست و پنجاه و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۸/۱۸ مطرح و اعتراض فرمانداری با اکثریت آراء به تصویب نرسید. (مخالفت

گردید). که فرمانداری مجدداً طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۹۰۰۵ مورخ ۹۵/۹/۷ به شرح ذیل اعلام نمود: ((با توجه به اصرار در مصوبه موضوع به هیات حل اختلاف استان ارجاع می گردد، لذا تا اطلاع ثانوی از اجرای آن خودداری گردد.)) موضوع در دویست و شصت و چهارمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۵/۱۴ قرائت گردید. که فرمانداری مجدداً طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴۲/۱۲۵۴۰ مورخ ۹۵/۱۱/۲۷ نظریه هیأت حل اختلاف و رسیدگی به شکایات استان را به شرح ذیل اعلام ارسال نمود: ((با توجه به نیاز به تملک اعیانهای موجود در مسیر اجرای پروژه ملی، مصوبه شورا تأیید می شود.)) لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمود دادگو

دوره چهارم رئیس شورای اسلامی شهر کرج

مصوبه در خصوص تملک تهاتری املاک واقع در مسیر بزرگراه شمالی

جناب آقای مهندس ترکاشوند

شهردار محترم کرج

موضوع:

سلام علیکم

احتراماً، لایحه شهرداری به شماره ۹۹/۱۴۸۰۳۴/ش مورخ ۹۵/۱۰/۱۲ به شرح ذیل: ((با عنایت به لزوم تسریع در اجرای پروژه بزرگراه شمالی کرج و رفع معارضین و آزادسازی مسیر باتوجه به شرایط اقتصادی فعلی، شهرداری کرج در نظر دارد در صورت موافقت شورای محترم اسلامی شهر کرج در نظر دارد در صورت موافقت شورای محترم اسلامی شهر کرج و با بهره گیری از رهنمود های اعضای محترم شورا به منظور ترغیب و تسریع و تسهیل در امر فوق صرفاً درخصوص پروژه ذکر شده کلیه مودیان بدهکار به شهرداری بتوانند تمامی بدهی خود را در کلیه کدهای درآمدی و عوارض های متعلقه در قبال خرید و واگذاری املاک واقع در طرح به شهرداری تهاتر

^۱ مصوبه شماره ۴/۴۱/۹۶/۱۹۵۳ - مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۲۸

نمایند. علیهذا خواهشمند است دستور فرمائید موضوع با قید دو فوریت در یکی از جلسات رسمی شورا مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود به شرح متن لایحه نسبت به تهاتر کلیه بدهی مودیان بدهکار به شهرداری برای کلیه کدهای درآمدی صرفاً با مودیان بستانکار در رابطه با پروژه بزرگراه شمالی اعم از املاک واقع در طرح اقدام نماید.) که در نود و پنجمین صورتجلسه کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۵/۱۰/۲۷ بررسی و با قید اینکه در زمان انتقال اسناد کلیه مسائل حقوقی رعایت و دقت بشود موافقت گردید. موضوع در دویست و هفتاد و نهمین جلسه شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱ مطرح و مصوبه کمیسیون با قید تا پایان شهریور سال ۱۳۹۷ با اکثریت آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۳۵۸۰ مورخ ۹۵/۱۲/۲۱ به شرح ذیل اعلام نمود: ((اولاً: هرگونه اقدام به تملک اراضی و املاک موردنیاز شهرداری می بایست از طریق لایحه قانونی نحوه خرید تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و قانون تقویم ابنیه و املاک و اراضی موردنیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۸۰/۸/۲۸ و آئین نامه مالی شهرداری ها انجام پذیرد.

ثانیاً: مفهوم حقوقی تهاتر مشمول این لایحه نمی شود سقوط تعهدات (تهاتر) در واقع در ایفاء دین به طور متقابل است در این مصوبه در دین متقابل وجود ندارد. مصوبه وجاهت قانونی ندارد لذا از اجرای آن خودداری گردد.) موضوع در دویست و هشتاد و دومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۲ مطرح و اعتراض فرمانداری با اکثریت آراء به تصویب نرسید (مخالفت گردید) سپس مقرر شد حقوقی شورا گزارش را در این خصوص به فرمانداری به شرح ذیل «با عنایت به لزوم تسریع در اجرای پروژه بزرگراه شمالی و باتوجه به شرایط اقتصادی حکم، امر تملک و رفع معارضین و آزادسازی مسیر به صورت تهاتر با مودیان بدهکار صورت پذیرد. در این ارتباط و در پاسخ به بند اول اعتراضیه قابل ذکر است اقدامات شهرداری در امر تملک اراضی و ابنیه های واقع در طرح های مصوب هرگز نمی تواند خارج از محدوده قانونی لایحه قانونی نحوه خرید و تملک...» صورت پذیرد و خارج از حدود مقرر در قانون مارالذکر قانون و منبع و ملجاء دیگری برای این منظور متصور نیست و در ادامه چنانچه در تعیین بهای اراضی و مستحدثات، توافقی بین شهرداری و مالکین حاصل نگردد امر تعیین بها و قیمت نیز بایستی مستند به قانون «نحوه تقویم ابنیه و املاک و اراضی موردنیاز شهرداری ها...» (مورد اشاره در اعتراضیه) انجام گیرد.

درخصوص بند دوم اعتراض ضمن تایید مراتب اعلامی در نظریه هیات معروض می دارد آنچه موردنظر شهرداری است تعیین تکلیف «دینی» است که در قبال طلبکاران خود که عمدتاً پیمانکاران شهرداری (و در این مورد خاص مالکین واقع در طرح می باشند) برعهده دارد با «دین» و «طلب» هردو موجل نبوده و حال گردیده اند و بر این اساس و اگرچه تمامی ابعاد این اقدامات با ویژگی های برشمرده شده قانونگذار در امر تهاتر در مبحث سقوط تعهدات از بعضی جهات منطبق نباشد لیکن با عنایت به خصوصیات که بدان اشاره شد و باتوجه به این مطلب که عنوان «تهاتر» اکنون برای شهروندان و به طور خاص برای افرادی که با شهرداری داد و ستدی دارند مشخص و تبیین شده است و ابهام و تردیدی که مانع از تصمیم گیری آنان شود و یا آینده اقدامات آنان را مبهم و مجهول نماید وجود ندارد. می شود در ذیل این «عنوان» تعریف و معرفی گردد.)) ارائه نماید. که فرمانداری مجدداً طی نامه شماره ۰۴۷۵/۴/۲۱۲۱ مورخ ۹۶/۱/۲۴ به شرح ذیل اعلام نمود: ((به دلیل اصرار بر مصوبه به هیات حل اختلاف استان ارجاع می گردد.)) موضوع در دویست و هشتاد و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۷ قرائت گردید. لذا باتوجه به سپری شدن مهلت قانونی (از تاریخ ۹۶/۱/۲۴ لغایت ۹۶/۴/۲۷ بیشتر از ۳ ماه) و عدم پاسخ از سوی فرمانداری و هیأت حل اختلاف استان مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمود دادگو

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تملک کلیدی املاک واقع در مسیر تعریض خیابان های اصلی اسلام آباد

جناب آقای دکتر نصیری

شهردار محترم کرج

سلام علیکم

^۱ مصوبه شماره ۵/۳/۱۵/۹۶/۳۲۷۴ - مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۰۸

احتراماً، لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۸۱۰۳۱/ش مورخ ۹۶/۶/۱۴ به شرح ذیل: (درخصوص تملک کلیدی املاک در مسیر تعریض خیابانهای اصلی اسلام آباد با عنایت به اینکه اکثر املاک واقع در محدوده تپه مراد آب در دهه های ۵۰ و ۶۰ بصورت غیر مجاز احداث شده که غالب املاک مشرف به خیابانهای اصلی محله اسلام آباد بصورت تجاری مسکونی شکل گرفته و بهره برداری می شوند. از طرفی کل اعیانی های موجود در محله فوق در بافت فرسوده مصوب قرار گرفته و در راستای تسهیل در اماندهی آن، تا به حال در دو مرحله با تعریف شرایط و ضوابط مشخص، مصوبات ابلاغی به شمارگان ۴/۴۲/۹۴/۵۵۲۲ مورخ ۹۴/۹/۱۵ و ۴/۴۲/۹۵/۱۳۷۹ مورخ ۹۵/۴/۲ (تصاویر پیوست) در زمینه تملک کلیه املاک واقع در بر خیابان های شریعتی و مجاهد اخذ و ملاک عمل قرار گرفته است. علی ایحال نظر به اینکه در سال جاری پروژه تعریض خیابان ولی عصر اسلام آباد نیز در دستور کار قرار گرفته و املاک واقع در بر خیابان مذکور به صورت تجاری - مسکونی غیر مجاز احداث شده و تملک کلیدی آنها در اجرای شبکه معابر طرح مصوب مستلزم اخذ مصوبه از شورای محترم اسلامی شهر می باشد. لذا به منظور تشویق شهروندان جهت عملی نمودن پروژه موصوف و پیشگیری از اتلاف وقت و اخذ مصوبات موردی از شورا و همچنین بنا به ضرورت تملک و تعیین تکلیف املاک مطابق شبکه گذر بندی طرح موضعی مصوب ساماندهی تپه مراد آب، شهرداری در نظر دارد آن دسته از املاکی که مطابق شبکه گذر بندی طرح موضعی یاد شده در مسیر تعریض معابر اصلی قرار گرفته و در بودجه سالانه نیز به عنوان پروژه مصوب تعیین و ابلاغ می شود را با شرایط مندرج در مصوبات فوق الذکر بصورت کلیدی تملک نماید. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود آن دسته از املاکی که مطابق طرح موضعی ساماندهی تپه مراد آب در مسیر تعریض معابر اصلی قرار گرفته و در بودجه سالانه نیز به عنوان پروژه مصوب تعیین و ابلاغ می شود با شرایط مندرج در مصوبات شمارگان ۴/۴۲/۹۴/۵۵۲۲ مورخ ۹۴/۹/۱۵ و ۴/۴۲/۹۵/۱۳۷۹ مورخ ۹۵/۴/۲ موضوع خیابان های شریعتی و مجاهد اسلام آباد بصورت کلیدی تملک گردد.) که در چهارمین جلسه کمیسیون عمران و معماری، حمل و نقل و ترافیک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۶/۷/۳ بررسی و موافقت گردید. موضوع در شانزدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۶/۷/۲۳ مطرح و مصوبه کمیسیون با اکثریت آراء به تصویب رسید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم بحضور ارسال میگردد.

محمد نبیونی

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تملك اراضى و املاك قولنامه اى واقع در مسير خيابان هاى چهارم و پنجم و ششم غربى بلوار وليعصر (عج) (آق تپه) بصورت كلىدى

جناب آقاى مهندس احمدى نژاد

سرپرست محترم شهردارى كرج

سلام عليكم

احتراماً، لايحه شهردارى به شماره ۱۲/۲۸۴۶۱ مورخ ۹۶/۳/۷ به شرح ذيل : ((ضمن ارسال نقشه هاى طرح تفصيلى و هوايى خيابان هاى چهارم، پنجم و ششم غربى بلوار وليعصر آق تپه به همراه جانمايى املاك واقع در طرح تعريف خيابان هاى مزبور به استحضار مى رساند تعداد زيادى از املاك واقع در مسير به صورت قولنامه اى و فاقد پايان كار و داراى تخلفات ساختمانى بوده كه در صورت ارجاع به كميسيون ماده صد و رسيدگى به تخلفات آنها، فرآيند تملك را با مشكلات عدیده از جمله اتلاف زمان در اجراى پروژه هاى مذكور مواجه مى نمايد و از طرفى با عنایت به بررسى به عمل آمده و كارشناسى انجام شده اكثر املاك ياد شده دارا قدمت بناى بعد از سال ۸۰ مى باشد و اين مسئله مزيد بر علت و عدم امكان اجراى طرح مورد نظر را در پى خواهد داشت لذا پيشنهاده مى گردد مشابه مصوبه شماره ۴۵۴۲/۴۱/۹۵/۴ مورخ ۹۵/۷/۲۲ شوراي محترم اسلامى شهر، املاكى كه فاقد پايان كار مى باشند و قدمت آنها به سال ۸۶ و ماقبل آن بوده و مساحت تجارى آن حداكثر ۴۰ مترمربع مى باشد با تشریح وضع موجود پرونده و بدون ارجاع به كميسيون ماده صد، توسط كارشناسان رسمى دادگستري به صورت كلىدى ارزيابى و چنانچه در كميسيون ماده صد مطرح نشده اند ۲۵٪ از ارزش حقوق سرقفلى و كسب و پيشه آنها كسر گردد و در صورتى كه در كميسيون ماده صد مطرح و داراى راي تخریب مى باشند ۵۰٪ ارزش حق كسب و پيشه آنها كسر و در قالب تهاتر با بدهى موديان بدهكار به شهردارى تملك گردد، ضمناً مهلت اين دستورالعمل (در صورت تصويب) تا پايان سال ۹۷ خواهد بود. خواهشمند است دستور فرمائيد موضوع با قيد دو فوريت در يكي از جلسات شورا مطرح و نتيجه

^۱ مصوبه شماره ۵/۱۰/۱۵/۹۷/۲۶۶ - مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۱۶

را امر به ابلاغ فرمایند. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود نسبت به تملک کلیدی املاک قولنامه ای واقع در طرح تعریض خیابان های چهارم، پنجم و ششم غربی بلوار ولی عصر (آق تپه) که قدمت آنها مربوط به سال ۸۶ و ماقبل آن بوده و در صورت داشتن تجاری مساحت تجاری آنها حداکثر ۴۰ مترمربع می باشد ضمن تشریح وضع موجود به هیات کارشناسان رسمی دادگستری و ارزیابی به صورت کلیدی در صورتی که در کمیسیون ماده صد مطرح نشده با کسر ۲۵٪ ارزش حقوقی سرقفلی و کسب و پیشه متعلقه کسر و چنانچه در کمیسیون ماده صد مطرح و دارای رای تخریب باشند با کسر ۵۰٪ ارزش حق کسب و پیشه در قالب تهاتر با بدهی مودیان بدهکار به شهرداری اقدام نماید.)) موضوع در دویست و نود و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۶/۳/۳۰ مطرح و ابتدا دو فوریت سپس اصل لایحه شهرداری با اکثریت آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۳۹۶۱ مورخ ۹۶/۴/۱۴ به شرح ذیل اعلام نمود: ((پرداخت ارزش اعیانی املاک واقع در طرح تعریض خیابان ها به جهت قولنامه ای بوده آنها پس از ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ و تعیین تکلیف آنها بلا مانع است و پرداخت قیمت عرصه برای املاک قولنامه ای مغایر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور می باشد.)) موضوع در دویست و نود و ششمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۰ مطرح و اعتراض فرمانداری به اتفاق آراء به تصویب نرسید (مخالفت گردید. که فرمانداری مجدداً طی نامه

شماره ۲۱۲۱/۴۶/۰۴۳۹۳ مورخ ۹۶/۴/۲۸ به شرح ذیل اعلام نمود: ((کسری بودجه پارک موزه دفاع مقدس با توجه به اصرار مقرر گردید به هیات حل اختلاف استان ارجاع گردد.))

که موضوع در دویست و نود و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۱۳۹۶/۵/۳ قرائت گردید. که هیأت حل اختلاف استان طی نامه شماره ۳۹۴۵ مورخ ۹۶/۱۱/۱۲ به شرح ذیل اعلام نمود: ((با توجه به بررسی صورت گرفته مصوبه شورا تأیید می گردد.)) لذا در صورت وجود ردیف اعتباری در سال ۱۳۹۷ مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمد نبیونی

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

اصلاحیه آیین نامه تهاتر^۱

جناب آقای مهندس احمدی نژاد

سرپرست محترم شهرداری کرج

سلام علیکم

احتراما، لایحه شهرداری به شماره ۸۶/۱۶۹۶۸۰/ش مورخ ۹۶/۱۲/۱۵ به شرح ذیل: ((در اجرای ماده ۲۶ آیین نامه تهاتر شهرداری کرج مصوبه مورخ ۹۴/۴/۲ که طی نامه شماره ۴/۵۶/۹۴/۲۶۰۷ مورخ ۹۴/۴/۲۴ ابلاغ گردیده؛ بدین وسیله نسخه اصلاحی و بازنگری شده آیین نامه مذکور که با بررسیهای همه جانبه و رفع نقاط ضعف که طی مدت بیش از دو سال ارسال مصوبه و نقطه نظرات آن شورای محترم تدوین شده است در ۱۹ ماده، ۲۱ تبصره جهت بررسی و تصویب به پیوست تقدیم حضور میگردد خواهشمند است بجهت اینکه آیین نامه قبلی تا پایان سال ۹۶ دارای اعتبار می باشد، موضوع در اولین جلسه رسمی مطرح و اقدام مقتضی معمولی نتیجه امر به ابلاغ گردد. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود بر اساس آیین نامه تهاتری که در قالب ۱۹ ماده و ۲۱ تبصره که بتصویب شورای اسلامی شهر رسیده است نسبت به وصول مطالبات خود از میدان و با همکاران و پرداخت بدهی طلبکاران شهرداری برابر مفاد این آیین نامه اقدام نماید.)) که موضوع در نوزدهمین جلسه کمیسیون تلفیق شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۷/۲/۲۲ به شرح ذیل مصوب گردید.

آیین نامه تهاتر شهرداری کرج

موضوع آیین نامه: عبارتست از تهاتر میان اشخاص حقوقی و حقیقی و با پیمانکاران طرح ها و پروژه های عمرانی، موسسات تولیدی و خدماتی که به هر عنوان از شهرداری طلبکار هستند و از یک طرف و اشخاص حقیقی یا حقوقی که به هر علت بدهکار بوده یا میشوند انجام میگیرد و مبنای آن نیز تعهدات ایجاد شده (بدهی - بستانکاری) به شهرداری (مناطق و سازمان های تابعه) میباشد که به شیوه های مندرج در این آیین نامه نسبت به انجام تهاتر اقدام خواهد شد

^۱ مصوبه شماره ۵/۱۱/۵/۹۷/۸۲۰ - مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۰۷

بدهی است انجام تهاتر در قالب ردیف های تهاتری (غیرنقدی) بودجه مصوب سالیانه شهرداری صورت می پذیرد.

فصل اول:

تعاریف بکار برده شده در این آیین نامه به شرح ذیل است: ماده ۱

بند ۱-۱- بیع عبارتست از تملیک عین در مقابل عوض و معلوم (ماده ۳۳۸ قانون مدنی)

بند ۱-۲- تبدیل تعهد (ماده ۲۹۲ قانون مدنی)

الف: تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل دائن: در این نوع تبدیل تعهد، متعهد له، ما فی الذمه متعهد را به شخص دیگری منتقل می نماید.

ب: تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل مدیون: وقتی که شخص ثالث با رضایت متعهد له قبول کند که دین متعهد را ادا نماید.

ج: تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل موضوع تعهد: وقتی که متعهد و متعهد له به تبدیل تعهد اصلی به تعهد جدیدی که قائم مقام آن میشود به سببی از اسباب تراضی نمایند.

بند ۱-۳- تهاتر (ماده ۲۹۴ قانون مدنی)

وقتی دو شخص در آن واحد مقابل یکدیگر مدیون باشند و بین دیون آنها بصورت قهری (بدون رضایت) و با تراضی و رضایت آنها هر دو دین تا اندازه ای که با هم معامله نماید بطور تهاتر برطرف و ساقط می گردد.

بند ۱-۴- مودیان بدهکار:

اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که به استناد قانون شهرداری و سایر ضوابط از بابت عوارضهای قانونی موضوع قانون نوسازی و عمران شهری و قانون نظام صنفی کشور و با عوارض صدور پروانه و یا بواسطه انجام تخلفات ساختمانی (جرایم و با بهای خدماتی که به انحاء مختلف از نهاد شهرداریها دریافت نموده و عدم پرداخت آن در زمان تعیین شده و یا تاخیر در پرداخت آن محرز گردیده بعنوان مودی بدهکار یا اصطلاحاً بدهکار به شهرداری شناخته می شوند.

بند ۱-۵- بستانکاران:

اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که به یکی از طرق ذیل از شهرداری طلب داشته و بعنوان بستانکار شناخته می شوند.

الف) کلیه پیمانکاران و مشاوران

اشخاصی هستند که ضمن عقد قرارداد با پیمان با صورتجلسه مناقصه ، انجام هرگونه عمل ، خدمات یا فروش کالایی را با شرایط مندرج در قرارداد، پیمان و صورت مجلس مناقصه در قبال مبلغ یا بهاء به مدت معین تعهد نمایند از آنجایی که بعضی از قراردادهای عمرانی شهرداری مبلغ قرارداد بصورت نقد و غیر نقد(تهاتر) در قالب ردیف های بودجه مصوب سالیانه منعقد می گردد، پرداخت مبالغ غیر نقدی قرارداد منعقد به بستانکار از محل بدهی مودیان بدهکار به شهرداری انجام میشود که اصطلاحاً به آنها بستانکاران تهاتری گفته میشود.

ب) طلبکاران املاک واقع در طرح های مصوب:

اشخاصی هستند که املاک آنها به واسطه طرح های مصوب نظیر اجرای تقاطعات همسطح و غیرهمسطح، توسعه معابر جدید، فضای سبز یا خدماتی و ... بایستی تملک شود تا امکان اجرای طرح یا پروژه موصوف امکان پذیر گردد این اشخاص در قبالی واگذاری ملک مورد نظر بر حسب مفاد قراردادهای موضوعه از شهرداری بستانکار میگردند که این بستانکاری از محل بدهی مودیان بدهکار به شهرداری طی مراحل طی به شرح همین آیین نامه کارسازی میگردد.

ج) بدهکاران تهاتری و مابقی بدهکاران تهاتری

اشخاصی که به هر نحو بابت عوارض و یا دیون دیگری متعهد به پرداخت مبالغی به شهرداری میباشند و این بدهی برابر ضوابط و مقررات قابل تهاتر باشد بدهکاران تهاتری خواهند بود.

د) بستانکاران نقدی:

که با اعلام کتبی خود حاضر باشند به جای طلب نقدی خود با اشخاص بدهکار به شهرداری و یا از املاک شهرداری تهاتر نمایند مجاز به انجام چنین کاری خواهند بود.

فصل دوم : فرآیند انجام تهاتر

ماده ۲: کمیسیون تهاتر، واگذاری و فروش

کمیسیون تهاتر ، واگذاری شهرداری کرج که از این به بعد در این آیین نامه کمیسیون نامیده میشود کمیسیونی است مرکب از اشخاص ذیل الذی که وظیفه اصلی آن تطبیق پیشنهاد تهاتری بامفاد این آیین نامه و بر حسب صرفه و صلاح شهرداری و شویب آن جهت اجرای فرآیند تهاتر میباشند.

بند ۲-۱: اعضای کمیسیون

معاون مالی و اقتصادی بعنوان عضو و روئیتی کمیسیون

مدیر کل درآمد بعنوان عضو و دبیر کمیسیون

مدیر کل املاک و مستغلات بعنوان عضو کمیسیون و در غیاب او جانشین وی

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها بعنوان عضو کمیسیون و در غیاب ایشان جانشین وی

مدیر منطقه ، سازمان و با حوزه موبوحله حسب مورد

دو نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر به عنوان ناظر و بدون حق رای حتما یک نفر در جلسه حضور داشته باشد

ماده ۳: وظایف و اختیارات کمیسیون تهاتر و واگذاری:

بند ۳-۱: بررسی وضعیت املاک و مستغلات موضوع واگذاری و تهاتر به منظور تایید بعنوان معوض ملک واقع در طرح با تهاتر با طلب بستانکاران

بند ۳-۲: بررسی شرایط و وضعیت بستانکاران تهاتری و بدهکاران متقاضی تهاتر و واگذاری

بند ۳-۳: بررسی و تایید قیمت املاک قابل واگذاری به بستانکاران معوض و تهاتری

بند ۳-۴: تعیین و موافقت با املاک و مستغلات (مسکونی ، تجاری و اداری) که دارای بدهی به شهرداری بوده و به منظور انجام تهاتر با پیمانکاران و معوض صاحبان املاک واقع دو طرح

بند ۳-۵ : نظارت بر عملکرد و مراحل انجام تهاتر با واگذاری و بررسی گزارش جذب اعتبارات غیر نقدی و ارزیابی در سطح مناطق ، ستاد مرکز و سازمان ها

بند ۳-۶: جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء فوق که صاحب امضا میباشند تشکیل و رسمیت می یابد.

بند ۳-۷: تعیین زمان تشکیل جلسات کمیسیون، تنظیم صورتجلسات، تهیه مکاتبات مربوطه، پیگیری - فرآیند اجرای موافقتنامه های نهایی شده تهاتر در مناطق تابعه و دیگر حوزه های مربوطه به عهده دبیر کمیسیون خواهد بود و مقرر گردید جلسات کمیسیون حداقل هر پانزده روز یکبار تشکیل گردد.

بند ۳-۸- مدیر منطقه، رئیس سازمان و یا حوزه مربوطه تمامی وظایف و مسئولیتهای مربوط به انجام معاملات تهاتر در منطقه سازمان را مطابق با این آیین نامه به عهده داشته و هر گونه قصور و کوتاهی در روند انجام امور مربوطه متوجه وی خواهد بود.

ماده ۴: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که بر اساس تایید شهرداری بعنوان مودی بدهکار شناخته میشوند در صورت عدم توان مالی در پرداخت دیون نقدی با ارائه درخواست و تایید مدیر مربوطه می توانند به میزان بدهی قابل تهاتر خود آپارتمان با اعیانی تجاری و یا زمین جهت واگذاری با تهاتر معرفی نمایند.

بند ۴-۱: قبل از انجام هرگونه امور تهاتری، حوزه های مربوطه موظف به اخذ تضامین لازم برابر دستورالعملی که از سوی حوزه معاونت مالی و اقتصادی تنظیم و ابلاغ میگردد جهت تعیین تکلیف بدهی مودی به شهرداری می باشند.

تبصره ذیل ماده ۴: املاک معرفی شده از سوی تعدیان به منظور پرداخت دیون اعم از عرصه و یا بناهای مسکونی، تجاری و اداری بایستی در محتشعه و حریم قانونی شهر کرج بوده و اعیانی های. احداثی قبلا از سوی کمیسیون های مربوطه تعیین تکلیف شده باشد.

ماده ۶: پس از درخواست مودیان (موضوع ماده ۲) و اجرای آن به حوزه های کارشناسی شهرسازی و املاک، آخرین وضعیت ملک مورد نظر از حیث فنی و اجرایی و موقعیت مکانی مورد بررسی واقع و پس از تایید مراتب به دبیر کمیسیون اعلام تا پس از تصویب کمیسیون موضوع به اداره کل املاک و مستغلات جهت ارزیابی از طریق هیات ارزیاب منتخب کمیسیون که قبلا اعضاء آن با پیشنهاد اداره کل مذکور و تایید شهردار تعیین شده اند ارسال گردد.

بند ۶-۱: حوزه های مربوطه مکلفند پس از دریافت درخواست مودی از طریق دبیرخانه، حداکثر ظرف مدت ۷ روز از تاریخ ثبت نسبت به بررسی و اعلام نظر اقدام نمایند.

ماده ۷: ارزیابی ملک معرفی شده (بدهکار به شهرداری از سوی هیات ارزیاب منتخب کمیسیون، ملاک ثبت اطلاعات ملک مذکور در بانک اطلاعاتی تهاتر شهرداری خواهد بود که به شرح ذیل اصلاح گردید: کمیسیون مراتب را به هیات ارزیاب هم عرض ارجاع گردد.

ماده ۸: پس از مصوبه کمیسیون و اعلام آن به مودی و پس از انجام توافق فی مابین بستانکار و بدهکار شهرداری و تبدیل تعهد، مناطق و سازمان های تابعه موظفند به یکی از طرق ذیل اقدام نمایند.

بند ۸-۱: در پروژه های عمرانی با اعلام بستانکار (پیمانکار) و بدهکار شهرداری تهاتر نسبت به کتنو از دیون و مطالبات در اسناد حسابداری اقدام خواهد شد.

بند ۸-۲: در مورد املاک تملکی شهرداری با رعایت قوانین پس از اعلام فروشنده ملک واقع در طرح مینی بر توافق خود با بدهکار شهرداری و تقبل بدهی وی در ازای ثمن ملک واقع در طرح و انعقاد قرارداد بیع و تهاتر تا میزان مطالبات در اسناد حسابداری اقدام خواهد شد.

ماده ۹: دبیرخانه کمیسیون تهاتر و واگذاری مکلف است نسبت به ایجاد و راه اندازی بانک اطلاعات بستانکاران و املاک بدهکار به شهرداری اقدام نموده و هرگونه درخواست خارج از بانک اطلاعاتی مورد اشاره ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۱۰: مودی بایستی در درخواست خود ضمن اعلام میزان دقیق بدهی قطعی شده و مورد تایید شهرداری و ارائه مشخصات کامل ملک مورد نظر جهت تهاتر با شهرداری آمادگی کامل و بدون قید و شرط خود را با واگذاری آن بابت تمام یا بخشی از بدهی اعلامی برابر نظریه هیات ارزیاب به شهرداری اعلام نماید.

بند ۱۰-۱: پس از موافقت کمیسیون تهاتر و تعیین قیمت مودی بایستی نسبت به پرداخت ۳۵ درصد کل بدهی با تشخیص به صورت نقدی پرداخت نماید

بند ۱۰-۲: چنانچه پس از ثبت اطلاعات در بانک تهاتر مودی بدهکار و بستانکار به توافق برسند نیاز به ارزیابی نخواهد بود.

بند ۱۰-۳: چنانچه بدهکار و بستانکار شخص واحدی باشید در قالب ذی نفع واحد اقدام و بدون پرداخت نقدی تهاتر صورت پذیرد.

بند ۱۰-۴: در صورتی که مودیان بدهکار با پیمانکاران و املاک واقع در طرح در پروژه بزرگراه شمالی و با قطار شهری تهاتر نماید از پرداخت نقدی معاف خواهند بود.

بند ۱۰-۵: در صورتی که مودیان بدهکار با طلبکاران و پیمانکاران نقدی شهرداری که حاضر به تبدیل طلب نقدی خود به تهاتر هستند تهاتر نمایند از پرداخت نقدی معاف خواهند بود.

بند ۱۰-۶: به جهت تشویق مشارکت و جذب سرمایه گذار پرونده های خاص (بالای پنجاه میلیارد ریال) به تشخیص شهردار و دعوت از حوزه های مربوطه در کمیسیون مطرح و تعیین تکلیف خواهند شد. بدیهی است در صورت نیاز به تایید و با تصویب مراجع ذی صلاح اقدام قانونی معمول میگردد.

بند ۱۰-۷: به جهت تحقق درآمد غیر نقدی و تشویق مودیان بدهکار و بستانکاران نقدی و غیر نقدی شهرداری مجاز است پس از ابلاغ این آیین نامه تا پایان شهریور ماه سال جاری میزان پرداخت نقدی را ۲۰٪ دریافت نماید بدیهی است پس از انقضاء مهلت مذکور برابر بند ۱ این ماده اقدام میگردد.

بند ۱۰-۸ آن دسته از مودیانی که بدهی آنها تا ۵ میلیارد ریال میباشد پس از ارزیابی ، جهت انجام تهاتر نسبت به پرداخت مابه التفاوت قیمت ارزیابی اقدام نماید.

ماده ۱۱: تهاتر پیمانکاران در صورتی انجام خواهد شد که صورت وضعیت آنان تایید شده و سقف مطالبات قابل تهاتر تنها در قالب گزارش تفصیلی مالی تایید و ارائه گردد. بدیهی است در هیچ شرایطی بیش از مطالبات قطعی شده امکان انجام تهاتر صورت نمی پذیرد.

ماده ۱۲: اداره کل املاک و مستغلات مکانی است هنگام تنظیم قرارداد تملک املاک واقع در طرح بصورت تهاتر با رعایت این آیین نامه معوض آن را از بانک اطلاعاتی تهاتر استفاده نماید.

ماده ۱۳: اداره کل حقوقی و امور پیمانها مکلف است در هنگام تنظیم شرایط شرکت در مناقصه اعلام نماید که تهاتر با املاک مندرج در بانک اطلاعاتی تهاتر صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۱۴: حداقل مبلغ مطالبات شهرداری از مودیان بدهکار میبایست دو میلیارد ریالی باشد تا موافقت با تهاتر صورت پذیرد. بدیهی است میزان ارزش املاک واقع در طرح و طلب بستانکاران نقدی و غیر نقدی جهت تهاتر فاقد محدودیت میباشد.

تبصره: تباصر ۲، ۳، ۴ ذیل ماده ۱۰ شامل این ماده نخواهد بود.

ماده ۱۵: کلیه روند عملیات تهاتر بصورت اتوماسیون پیش بینی و این عملیات بصورت سیستمی قابل رصد و کنترل باشد.

ماده ۱۶: هرگونه اصلاح و بازنگری در مفاد این آیین نامه منوط به تصویب شورای اسلامی شهر کرج خواهند بود. موضوع در شصتمین جلسه رسمی شورای اسلامی مورخ ۹۷/۳/۶ مطرح و ابتدا کلیات به اتفاق آراء به تصویب رسید. سپس مصوبات کمیسیون با قید اینکه ۱- تهاتر شامل عوارض صدور پروانه نمی شود چون صدور پروانه خود دارای ۳۱٪ تخفیف می باشد. ۲- در رابطه با پروانه ساختمانی اعلام شد که عوارض صدور پروانه ساختمانی صرفا در موارد ۱ بدهکار بستانکار یک نفر باشد می تواند تهاتر نماید. ۲- بخشی از ملک در طرح تعریض قرار گرفته باشد می تواند با یک بخشی از عوارض صدور پروانه تهاتر را انجام دهد. ۳- الزامی برای حضور ناظرین اعضاء شورا برای تشکیل جلسه نمی باشد. به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۹۷/۳/۲۳ مورخ ۲۱۲۱/۴/۰۲۷۴۷ به شرح ذیل اعلام نمود: ((درخصوص بندهای ۴ و ۵ و ۶ صورتجلسه (موضوع، تباصر بودجه پیشنهادی سال ۱۳۹۷ و آئین نامه تهاتر) مقرر گردید نماینده مطلع با در دست داشتن مدارک و مستندات لازم و با تعیین وقت قبلی جهت ادای توضیحات در هیأت تطبیق حضور بهم رسانند، لذا فعلا از اجرای آن خودداری گردد.)) که موضوع در شصت و ششمین جلسه رسمی شورای اسلامی مورخ ۹۷/۳/۲۸ قرائت و مقرر شد جناب آقای سلیم نژاد در جلسه مذکور حضور یابند. که فرمانداری مجدد طی نامه شماره ۹۷/۳/۲۸ مورخ ۲۱۲۱/۴/۰۳۴۹۹ شماره ۹۷/۴/۱۰ به موضوع تهاتر ایرادی نگرفته و لذا با توجه به سپری شدن مهلت قانونی و عدم اعتراض مجدد فرمانداری مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

محمد نبوی

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

مصوبه شورا در خصوص تامین منابع غیر نقدی پروژه بزرگراه شمالی

جناب آقای مهندس کمالی زاده

سرپرست محترم شهرداری کرج

سلام علیکم

احتراماً، لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۶۹۴۵۴/ش مورخ ۹۷/۶/۱۷ به شرح ذیل: ((نظر به اینکه پیرو مصوبه شورای اسلامی شهر کرج به شماره ۴/۴۲/۹۵/۲۰۹۷ مورخ ۹۵/۴/۳۱ و موافقتنامه پیمان به شماره ۹۸/۵/۵۲۹۴ مورخ ۹۵/۱/۱۴ و قرارداد کنسرسیوم شماره ۹۴۹۸۰ مورخ ۹۵/۷/۴ فی مابین شرکت سرمایه گذاری شهر آتیه و شرکت سازه های صنعتی آذران و شهرداری کرج درخصوص نحوه تامین منابع مالی پروژه بزرگراه شمالی و به موجب بندهای ۱-۳-۴ قرارداد کنسرسیوم موصوف مقرر گردیده شهرداری نسبت به معرفی املاک سهل البیع و بدون معارض و دارای سند که معادل ۷۰٪ از هزینه های اجرای پروژه را حداکثر ظرف مدت ۳ ماه که مورد تایید شرکت آتیه قرار می گیرد اقدام نماید تا با قیمت تعیین شده توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شهر آتیه واگذار گردد که در مرحله اجرا حدود ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از محل ۱۲ غرفه در بازارچه وحدت و ۴ قطعه از اراضی جنب تالار لوتوس به شهر آتیه مبیعه نامه تنظیم و در مرحله انتقال سند می باشد و از طرفی باتوجه به بدهی سنگین شهرداری به شرکت و سود روزشمار متعلقه و با امعان نظر به محدودیت اراضی شهرداری مذاکراتی با شرکت شهر آتیه صورت پذیرفت که حسب درخواست شرکت و صورت جلسه تنظیمی به شماره ۹۱/۶۴۴۶۳ مورخ ۹۷/۶/۵ و به منظور تادیه به موقع دین شهرداری و پیشگیری از ورود خسارت های ناشی از تاخیر ایفای تعهد از طرفی تسریع در وصول مطالبات معوق و همچنین جذب درآمدهای پایدار از جمله عوارض پروانه، شهرداری کرج در نظر دارد تا قسمتی از بدهی مانده به شرکت سرمایه گذاری شهر آتیه را به صورت تهاتری با مودیان بدهکار شهرداری از بابت عوارض صدور پروانه ساختمانی (با اعمال تخفیفات مقرر در مصوبات شورای اسلامی شهر) و عوارض و جرائم کمیسیون ماده صد و یا سرمایه گذارانی که تمایل به سرمایه گذاری نسبت به تسویه بدهی شهرداری کرج به شرکت یادشده و دریافت بستانکاری خود بصورت ۱۰۰٪ تهاتری بشرح

^۱ مصوبه شماره ۵/۳/۵/۹۷/۲۱۱۳- مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۹

فوق را داشته باشند تادیه و کارسازی نماید خواهشمند است دستور فرمائید موضوع با قید دو فوریت در یکی از جلسات رسمی شورا مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمائید. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود تا در راستای صورتجلسه شماره ۶۴۴۶۳ مورخ ۹۷/۶/۵ قسمتی از بدهی مانده به شرکت سرمایه گذاری شهر آتیه را به صورت تهاتری با مودیان بدهکار شهرداری از بابت عوارض صدور پروانه سرمایه گذارانی که تمایل به سرمایه گذاری نسبت به تسویه بدهی شهرداری کرج به شرکت یاد شده و دریافت بستانکاری خود بصورت ۱۰۰٪ تهاتری بشرح فوق را داشته باشند تادیه و کارسازی نماید)) که در بیست و نهمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی، نظارت و تحول اداری شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۷/۷/۲ بررسی و با قید اینکه از محل و تا سقف اعتبار تهاتری ردیف ۳۰۳۰۸۰۹۷۰۳ (پروژه اجرای قطعه اول بزرگراه شمالی کرج - مرکز) در بودجه سال ۱۳۹۷ مشروط به اینکه به مفاد قرارداد خدشه ای وارد نشود و با رعایت آیین نامه تهاتر و اینکه ۳۱٪ تخفیف نقدی عوارض صدور پروانه شامل نگردد، موافقت گردید. موضوع در نود و یکمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۷/۷/۱۱ مطرح و مصوبه کمیسیون با اکثریت آراء حاضرین به تصویب رسیدی. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم بحضور ارسال می گردد.

عباس زارع

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تفویض اختیار به مدیران مناطق تابعه شهرداری کرج در زمینه تملک اراضی و املاک واقع در طرح های عمرانی

جناب آقای مهندس کمالی زاده

شهردار محترم کرج

^۱ مصوبه شماره ۵/۳/۵/۹۸/۶۰۹ - مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۹

با سلام و احترام لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۱۴۱۰۶/ش مورخ ۹۸/۲/۱۵ به شرح ذیل: ((به استحضار می‌رساند شهرداری کرج به منظور تسهیل در اقدامات تملکی و اجرای طرحهای عمرانی مربوطه و به منظور تمرکز زدایی در نظر دارد اختیار انجام کلیه فرآیند تملکی اراضی و املاک واقع در طرح های اولویت دار تا سقف ۲۵ میلیارد ریال معادل دو میلیارد و پانصد میلیون تومان (که توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و با نظارت اداره کل املاک و مستغلات تقویم می‌گردد) را با رعایت کلیه قوانین و مقررات و مشروط به لحاظ شرایط ذیل الذکر به مدیران مناطق تابعه تفویض نماید:

۱- موارد تملکی می‌بایست جزء اولویت تملکی و در بودجه مصوب سالانه لحاظ گردیده باشد.

تبصره: با ابلاغ نظریه هیأت کارشناسی از سوی اداره کل املاک و مستغلات، کلیه تشریفات تملکی شامل (احراز هویت مالکیت و احراز مالکیت اخذ استعلامات لازم و ضروری از جمله جریان ثبتی از اداره ثبت اسناد - رأی کمیسیون ماده ۱۲ - امور آب در خصوص حریم انهار و ... - جانمایی ملک و بررسی شبکه معابر بر اساس طرح تفصیلی - تنظیم قرارداد - تحویل ملک و مکاتبه با دفترخانه جهت تملک ملک و یا اقدام در خصوص اجرای ماده ۴۵ آئین نامه اجرایی قانون ثبت مبنی بر اصلاح اسناد طبق طرحهای مصوب) می‌بایست از سوی مناطق انجام سپس نقل و انتقالات در دفاتر اسناد رسمی با حضور یک نماینده از منطقه مربوطه و یک نماینده از اداره کل املاک و مستغلات صورت پذیرد و کلیه اسناد مربوطه می‌بایست توسط منطقه و مرکز ثبت و ضبط گردد.

۲- در خصوص املاک دارای ضرورت تملک و فاقد بودجه مصوب، می‌بایست با هماهنگی اداره کل املاک و مستغلات و با اخذ مجوز شورای اسلامی شهر اقدام صورت پذیرد.

۳- در صورتیکه بخشی از ملک در طرح واقع و باقیمانده ملک قابلیت صدور پروانه را داشته باشد حتی الامکان جبران غرامت از طریق اعطای تراکم و امتیازات در باقیمانده با رعایت ضوابط و مقررات اقدام گردد.

۴- تملکاتی که در بودجه مصوب دارای ردیف مرکزی می‌باشد می‌بایست با هماهنگی معاونتهای برنامه ریزی و مالی و اقتصادی مرکز صورت پذیرد.

۵- تملکاتی که در نظر است در قالب اعطای معوض انجام گردد می بایست با هماهنگی و موافقت کتبی اداره کل املاک و مستغلات صورت پذیرد.

۶- تملکاتی که در نظر است در قالب تهاتر با بدهکاران شهرداری انجام گردد می بایست با هماهنگی اداره کل تشخیص وصول درآمد صورت پذیرد.

((لازم به توضیح است پس از تصویب لایحه دستورالعمل اجرایی با قید جزئیات طی بخشنامه ای به مناطق ارائه خواهد گردید)) حال با امعان نظر به مراتب فوق ، خواهشمند است دستور فرمائید موضوع در صحن علنی شورا مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود با رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه، اختیار تملک اراضی و املاک واقع در طرح های اولویت دار را تا سقف مبلغ ۲۵ میلیارد ریال به مدیران مناطق دهگانه تفویض نماید..)) که در که در چهل و نهمین صورتجلسه کمیسیون برنامه و بودجه ، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۲/۳۰ بررسی و پس از بحث و بررسی مقرر گردید موضوع به مشاورین محترم حقوقی ارجاع تا جلسه ای با حضور مدیر کل املاک شهرداری و مدیران محترم مناطق یک و چهار و هفت شهرداری کرج برگزار و نتیجه آن به صحن کمیسیون جهت اتخاذ تصمیم ارجاع گردد. . موضوع در یکصد و چهل و چهارمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۳/۵ مطرح و لایحه شهرداری با قید اینکه ۱-مبلغ دو میلیارد و پانصد میلیون تومان تفویض اختیار میشود و مبنای برآورد اولیه منطقه است و بر اساس آن مبنا به کارشناس ارجاع میشود همچنین برآورد اولیه به هیچ عنوان در اختیار کارشناسی قرار نگیرد. ۲- ظرف مدت یک ماه آینده (از تاریخ امروز) لیست و سامانه انتخاب کارشناس رسمی دادگستری در اختیار مناطق قرار میگیرد (کارشناس توسط منطقه انجام گیرد و تمامی مراحل را پیگیری نمایند) به اتفاق آراء به تصویب رسید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

عباس زارع

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تملك اراضى و املاك قولنامه اى واقع در طرح تعريفى خيابان هاى چهارم، پنجم و ششم غربى بلوار وليعصر (آق تپه)^۱

جناب آقاى مهندس كمالى زاده

شهردار محترم كرج

با سلام و احترام

لايحه شهردارى به شماره ۹۱/۷۸۹۳/ش مورخ ۹۸/۲/۳ به شرح ذيل: ((به استحضار مى رساند شهردارى كرج در نظر دارد با عنايت به مصوبات قبلى شوراي محترم اسلامى به شماره هاى ۴/۴۱/۹۵/۴۵۴۲ مورخ ۹۵/۷/۲۲ و ۵/۱۰/۵/۹۷/۲۶۶ مورخ ۹۷/۲/۱۶ مقرر گرديده بود نسبت به تملك كليدى املاك قولنامه اى واقع در تعريفى خيابان هاى چهارم، پنجم و ششم غربى بلوار وليعصر (آق تپه) كه قدمت آنها مربوط به سال ۸۶ و قبل آن بوده اقدام نمايد بدین ترتيب كه ، در صورت داشتن تجارى ، مساحت تجارى آن ها حداكثر ۴۰ مترمربع مى باشد ضمن تشريع وضع موجود به هیأت کارشناسان رسمى دادگستری و ارزیابی به صورت كليدى و در صورتى كه در كميسيون ماده صد مطرح نشده ۲۵٪ ارزش حقوقى سرقتلى و كسب و پيشه متعلقه كسر و چنانچه در كميسيون ماده صد مطرح و داراى رأى تخریب باشد با كسر ۵۰٪ ارزش حق كسب و پيشه متعلقه در قالب تهاتر با بدهى موديان بدهكار شهردارى تملك نمايد كه مهلت مصوبه فوق تا پايان سال ۹۷ مى باشد با توجه به اينكه قيمت مسكن در سنوات اخير دچار نوسانات زيادى بوده و از سويى تعدادى از املاك واقع در طرح اعلامى بصورت ريزدانه مى باشد كه باعث بوجود آمدن مشكلات جهت تهاتر موديان و عدم تمايل متصرفين گرديده است نظر به اينكه اكثر متصرفين املاك فوق از اقشار ضعيف جامعه مى باشند در راستاى خدمت مطلوب تر به افراد فوق و عمران آبادى اين منطقه از شهر، به شهردارى اجازه داده شود تا نسبت به تملك املاك واقع در طرح تعريفى اعلامى بصورت نقدى يا غير نقدى (با املاك شهردارى يا املاك موديان بدهكار) اقدام گردد و در خصوص عرصه هاى موجود با اسناد عادى پس از احراز مالكيت

^۱ مصوبه شماره ۵/۳/۵/۹۸/۷۳۰ - مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۱

نسبت به صدور پروانه ساخت در قالب غرامت بر روی باقیمانده پلاک ها اقدام نماید. خواهشمند است دستور فرمائید مراتب در صحن علنی شورای اسلامی شهر کرج مطرح و نتیجه را ابلاغ فرمایید. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود نسبت به تملک املاک واقع در طرح تعریض خیابانهای چهارم، پنجم و ششم غربی بلوار ولیعصر (آق تپه) بصورت نقدی با غیر نقدی (با املاک شهرداری یا املاک مودیان بدهکار) و در خصوص عرصه های موجود با اسناد عادی پس از احراز مالکیت نسبت به صدور پروانه ساخت در قالب غرامت بر روی باقیمانده اقدام نماید.)) که در که در چهل و هشتمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۲/۱۶ بررسی و با قید اینکه ۱- تا سقف ۳۰۰ میلیون تومان به صورت نقد و بالاتر از آن حتما به صورت تهاتر انجام شود ۲- در صورتیکه شرایط صدور پروانه داشته باشد برابر با مصوبات قبلی اقدام شود موافقت گردید موضوع در یکصد و چهل و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی مورخ ۹۸/۲/۲۹ مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۳۹۲۰ مورخ ۹۸/۴/۴ به شرح ذیل اعلام نمود: ((در صورت تأمین اعتبار اجرای مصوبه امکان پذیر خواهد بود.)) که موضوع در یکصد و پنجاه و یکمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۴/۹ قرائت گردید. لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

عباس زارع

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

جبران غرامت املاک واقع در اصلاحی طرح ساماندهی گلدشت

جناب آقای مهندس کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

^۱ مصوبه شماره ۵/۳/۵/۹۸/۲۰۰۱ - مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۲۰

لایحه شهرداری به شماره ۶۷/۲/۶۸۰۸۰/ش مورخ ۹۸/۵/۲۸ به شرح ذیل: ((به استحضار می رساند پیرو لایحه شماره ۶۷/۴/۱۵۳۷۸۶ مورخ ۹۴/۱۲/۱ عطف به مصوبه شماره ۴/۴۲/۹۴/۷۶۷۴ مورخ ۹۴/۱۲/۲۶ درخصوص ساماندهی سکونت گاه غیر رسمی گلدشت که غالباً به صورت ریزدانه و با اسناد عادی و قبل از تهیه طرح تفکیک گردیده اند و با توجه به اینکه شهرداری کرج قصد دارد به جهت برقراری اتصال بلوار شهدای اصناف و اتوبان کرج - قزوین ، خیابان کاج شمالی را تا پایان سال جاری اجرا نماید و یکی از طرح های اولویت دار منطقه ۶ می باشد و نیز با عنایت به اینکه در مسیر تعریض این خیابان تعدادی از املاک به صورت اسناد عادی ریزدانه وجود دارد لذا به جهت تسریع در اجرای خیابان ، شهرداری کرج قصد دارد با شرایط ذیل نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نسبت به آزاد سازی املاک واقع در طرح اقدام نماید.

۱- جبران غرامت بابت میزان واقع در طرح برابر ضوابط طرح تفصیلی در کاربری متداول شهری هر سه مترمربع یک متر تجاری اعمال گردد.

۲- ملاک عمل حد نصاب مساحت یک قطعه جهت برخورداری از امتیاز تجاری و یا مسکونی با احراز قولنامه معتبر حد نصاب تعریف شده برابر مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در قطعات دارای بنا تا تاریخ مصوبه اولیه شورا (مصوبه ۹۷/۲/۱۷) به میزان ۱۹۰ مترمربع و قطعات خالی ۳۰۰ مترمربع می باشد.

۳- باتوجه به میزان اصلاحی زیاد تعدادی از قطعات که قابلیت تأمین پارکینگ از نظر شرایط فنی وجود ندارد ۵۰٪ تعرفه مصوبه سال ۱۳۹۸ بابت هزینه تأمین پارکینگ اخذ گردد.

۴- چنانچه در بعضی از قطعات مالکین جبران غرامت اصلاحی به صورت تجاری درخواست ننمایند و خواستار اعمال تراکم مسکونی می باشند برابر ضوابط طرح تفصیلی با رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در دو طبقه قابل اعمال است در صورت افزایش تراکم تا سطح اشغال مجاز بهای خدمات ناشی از افزایش تراکم علاوه بر عوارض صدور پروانه اخذ گردد.

۵- چنانچه در قطعاتی تجاری رسیدگی شده با رأی ابقاء وجود داشته باشد مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری بصورت نقدی نهایتاً تا یک ماه بعد از ابلاغ این لایحه بعنوان حقوق مکاتبه به همان میزان با رعایت سطح اشغال مجاز قابل اعمال است.

۶- در سایر موارد اشاره شده برابر نامه شماره برابر نامه شماره ۲۹۹۵۸/۲۲۰ مورخ ۹۸/۳/۴ مدیرکل محترم دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر ملاک عمل می باشد.

۷- در قطعاتی که میزان اصلاحی زیاد می باشد و باقیمانده پس از جبران غرامت طوری است که تراکم در طبقات قابل جذب نمی باشد به جهت مسائل فنی مانند احداث راه پله باقیمانده عرصه در طبقه همکف با اخذ بهای خدمات و جهت یکسان سازی به صورت تجاری قابل اعمال است.

با توجه به شرایط قید شده و اولویت تملک قطعات حدفاصل خیابانهای مخابرات تا بلوار شهدای اصناف معتبر بوده و کسانی که در این مدت معین شده (شش ماه پس از ابلاغ مصوبه شورای شهر) اقدام به اخذ پروانه و رعایت اصلاحی نمایند از امتیازات فوق بهره مند می گردند. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده میشود برابر متن پیشنهادی در خصوص نحوه جبران غرامت املاک واقع در اصلاحی طرح ساماندهی گلدشت اقدام نماید.)) که در شصت و چهارمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۷/۸ لایحه شهرداری مطرح و پس از بحث و بررسی و با قید اینکه : ۱- پس از توافق با حداقل ۹۰٪ از مالکین شهرداری نسبت به اجرای پروژه اقدام نمایند. ۲- در رابطه با بند ۳ در صورت عدم تأمین پارکینگ ۱۰۰٪ تعرفه مصوب سال ۱۳۹۸ اخذ و درآمد حاصل از آن صرف ساخت پارکینگ عمومی در همان منطقه گردد موافقت گردید. موضوع در یکصد و شصت و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۸/۱ مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۵۴۶/۴/۲۱۲۱ مورخ ۹۸/۸/۹ به شرح ذیل اعلام نمود: ((اقدام قانونی بر روی مصوبه مطابق اهداف، برنامه ها و سیاستهای اجرایی ستاد بازآفرینی محلات هدف و مصوبات کمیسیون زیربنایی استان جهت تحقق اهداف توسعه زیر ساختهای مجموعه اهداف مدیریت شهری امکان پذیر خواهد بود.)) که موضوع در یکصد و هشتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج

مورخ ۹۸/۸/۱۲ قرائت گردید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

اولویت های تملکی سال ۹۸

۱

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

نامه شهرداری به شماره ۹۸/۴۰۷۶۷/ش مورخ ۹۸/۶/۱۰ به شرح ذیل: ((در اجرای تبصره ۱۰۵ بودجه محسوب به شماره ۵/۲/۵/۹۸/۱۴۸ مورخ ۹۸/۲/۹ به پیوست لیست اولویت های تملکی سال جاری به تفکیک مناطق در قالب جدول به منظور طرح و بررسی در کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک به حضور ارسال می گردد.)) که در شصت و دومین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۷/۱ و شصت و سومین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۷/۲ به شرح ذیل قرائت و اتخاذ تصمیم گردید:

منطقه ۱:

۱- طرح تعریض خیابان آزادی و خیابان مانی ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید و منطقه موظف گردید این ردیف را در اولویت اول و بصورت صد در صد تا پایان سال تملکات آن را انجام دهد))

۲- احداث فضای سبز، خیابان چالوس، روبروی باغ دریانی ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید و منطقه موظف گردید تملکات آن را بصورت صد در صد تهاتر انجام دهد))

۳- خیابان بهار طرح تعریض کوچه بابک نژاد (بابک) ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید))

منطقه شش:

^۱ مصوبه شماره ۵/۵/۳/۹۸/۲۳۶۳ - مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۱

۷- احداث ادامه بلوار ۴۵ متری گلشهر جهت اتصال به بلوار شهید رجایی به سمت شمال ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید.))

۸- خیابان نهم شاهین ویلا که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید و با توجه به اهمیت موضوع مقرر گردید ضلع جنوب خیابان در اولویت اول تملک منطقه قرار گیرد در همین راستا شهرداری موظف گردید با توجه به تغییر کاربری خیابان نهم، لایحه جدیدی را در رابطه با بهای خدمات این خیابان به شورا ارسال نماید.

۹- بلوار شهید باهنر ورودی شهرک یاس ابتدای خیابان شهید بدرلو اتصال به گلدشت ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید.))

۱۰- خیابان آزادی حصارک ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید.))

منطقه سه:

۱- مهرشهر - خیابان چهارم و پنجم و ششم غربی آق تپه ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید با توجه به اهمیت موضوع مقرر گردد منطقه تملکات خیابان در اولویت اول تملک منطقه قرار دهد.))

۲- مهرشهر - کمربندی گلستان ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید.))

۳- مهرشهر - بلوار ارم ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید ...))

۴- مهرشهر - بلوار امیرکبیر ((که در کمیسیون بررسی و مخالفت گردید حذف گردید.))

۵- کمربندی مهرشهر ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید.))

۶- مرکزی (اسمی) - تملک حاشیه رودخانه کرج و باغات حصار حد فاصل آزاد راه تهران- کرج (پروژه دریاچه مصنوعی) تا انتهای سرجوب ((که در کمیسیون بررسی گردید. با توجه به اسمی بودن این ردیف منعلقه موظف گردید سریعا نسبت به تملکات این ردیف اقدام نماید.))

۷- مرکزی (ماده ۸ و ۹). تملک های واقع در خیابان تهران محدوده سینما هجرت ((که در کمیسیون بررسی و موافقت کردید.))

۸- ورودی بلوار شورا (از شرق به شمال) ((که در کمیسیون بررسی و موافقت گردید، با توجه به اهمیت موضوع مقرر گردید در اولویت اول تملک منطقه قرار گیرد.))

تبصره: کلیه مواردی که تملکات آن بصورت اسمی می باشد به قوت آن باقی است و مناطق موظفند نسبت به تملکات ردیف مربوطه سریعاً اقدام نمایند.

موضوع در یکصد و شصت و ششمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۷/۲۱ مطرح و مصوبات کمیسیون در خصوص منطقه ۱ با قید اینکه ردیف ۶ مرتبط با منطقه ۱ تملکات مرتبط با اسلام آباد ترجیحا در رینگ ۲۰ متری اتفاق بیافتد به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبات کمیسیون در خصوص منطقه ۲ با قید اینکه تملکات ورودی شهرک بنفشه در اولویت تملکات قرار گیرد به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبات کمیسیون در خصوص منحلّه ، به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۶ به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۳ به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۵ با قید اینکه در بند اول تاکید گردد، از ردیف اعتباری مشخص شده اقدام گردد به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۷ به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۸ به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوبه کمیسیون در رابطه با منطقه ۹ به اتفاق آراء به تصویب رسید.

مصوب کمیسیون در رابطه با منطقه ۱۰ با قید اینکه بند ۵ منطقه ۱۰ حذف گردد به اتفاق آراء به تصویب رسید.

که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۰۲۰۸ مورخ ۹۸/۸/۲ به شرح ذیل اعلام نمود: ((نظر به اینکه هدف گذاری و تعریف برنامه هدفمند برای تعیین اولویت های تملک بسیار ایده آل مطلوب است. از آن طرف ضرورت دارد بندهای اولویت دار تعریف شده که ماهیت تعهدآور و دارای بار مالی میباشد را بصورت مجزا و جداگانه پس از طی شدن فرآیند و مراحل تصویب برای

تصمیم‌گیری و ارائه نظریه هیات انطباق ارسال گردد.) که موضوع در یکصد و شصت و هشتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج قرائت گردید که فرمانداری مجدداً طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۳۷۰۴ مورخ ۹۸/۹/۱۴ به شرح ذی‌اعلام نمود: ((ضمن اعلام وصول لیست تفکیک و مجزا شده املاک قابل تملک مجموعه مدیریت محترم شهری کرج اقدام قانونی بر روی مصوبه برابر مقادیر آیین نامه‌ها و سایر ضوابط اعلام شده از سوی سازمان شهرداری‌های وزارت محترم کشور و سایر مقررات مربوطه امکانپذیر خواهد بود.)) که موضوع در یکصد و هفتاد و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۹/۱۷ قرائت گردید. لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می‌گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

تملك املاک قولنامه ای واقع در اسلام آباد به صورت کلیدی

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

لایحه شهرداری به شماره ۹۹/۸۲۵۶۴/ش مورخ ۹۸/۰۶/۲۷ به شرح ذیل: ((با عنایت به مصوبه شماره ۹۶/۸/۸/ش مورخ ۹۶/۸/۸ شورای محترم شهر کرج مبنی بر تملک کلیدی املاک واقع در مسیر تعریض خیابان‌های اصلی اسلام آباد به استحضار میرساند بر اساس بودجه سال ۹۸ ابلاغی با ردیف اعتباری ۳۰۱۰۲۰۹۸۱۲ مربوط به پروژه تملکات اسلام آباد در منطقه یک شامل املاک ریزشی در پهنه عمومی، بازآفرینی بافت فرسوده ناپایدار و رینگ ۲۰ متری جزء اولویت تملک شهرداری و دستور کار قرار گرفته است. از آنجائیکه املاک واقع در پهنه

^۱ مصوبه شماره ۵/۵/۳/۹۸/۲۵۳۱ - مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۵

عمومی و بازآفرینی بافت فرسوده ناپایدار و فضای سبز در اسلام آباد به صورت قولنامه ای و فاقد پایانکار میباشد و وضع موجود آنها با همان شرایط املاک واقع در خیابان های اصلی اسلام آباد بوده لذا جهت تسریع در امر تملک و پیشگیری از اتلاف وقت و تشویق شهروندان جهت عملی نمودن پروژه موصوف، این شهرداری در نظر دارد علاوه بر املاک معابر اصلی نسبت به تملک املاک ریزشی در پهنه عمومی و بازآفرینی بافت فرسوده در محدوده اسلام آباد به صورت کلیدی با شرایط مندرج در مصوبه های شماره ۵/۳/۵/۹۶/۳۲۷۴ مورخ ۹۶/۸/۸ و ۲/۴۲/۹۲/۵۵۲۲ مورخ ۹۴/۹/۱۵ مبنی بر تجاریها با قدمت سال ۸۰ و به قبل با مساحت حداکثر ۶۰ مترمربع چنانچه در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح نشده اند ۲۵٪ قیمت کارشناسی حق سرقفلی و کسب پیشه و چنانچه در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شده اند و دارای رأی تخریب می باشند ۵۰٪ قیمت کارشناسی حق کسب و پیشه آنها کسر و در خصوص املاک مسکونی با قدمت سال ۸۰ و به قبل با تشریح وضع موجود به کارشناسی رسمی به صورت کلیدی ارزیابی و بدون طرح در کمیسیون ماده صد نسبت به تملک اقدام نماید. ضمن ارسال یک جلد تصاویر سوابق مربوطه به همراه یک عدد لوح فشرده خواهشمند است دستور فرمائید موضوع با قید دو فوریت در یکی از جلسات شورای اسلامی محترم شهر مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمائید. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود آن دسته از املاکی که مطابق بودجه ابلاغی سال ۹۸ در منطقه اسلام آباد شامل املاک ریزشی در پهنه عمومی، بازآفرینی بافت فرسوده و ناپایدار و معابر اصلی و رینگ ۳۰ متری که در اولویت تملک می باشد و به صورت قولنامه ای و فاقد پایانکار بوده با شرایط مندرج در مصوبات شماره ۵/۳/۵/۹۶/۳۲۷۴ مورخ ۹۶/۸/۸ و شماره ۲/۴۲/۹۴/۵۵۲۲ مورخ ۹۴/۹/۱۵ مبنی بر تجاری ها با قدمت سال ۸۰ و به قبل با مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع چنانچه در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح نشده اند ۲۵٪ قیمت کارشناسی حق سرقفلی و کسب پیشه و چنانچه در کمیسیون ماده صد مطرح شده اند و دارای رأی تخریب می باشند ۵۰٪ قیمت کارشناسی حق کسب و پیشه آنها کسر و در خصوص املاک مسکونی با قدمت سال ۸۰ و به قبل با تشریح وضع موجود به کارشناسی رسمی به صورت کلیدی ارزیابی و بدون طرح در کمیسیون ماده صد به صورت کلیدی تملک نماید.)) که در بیست و چهارمین جلسه کمیسیون معماری، شهرسازی و بافتهای فرسوده شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۸/۱۸ پس از بحث و بررسی با لایحه شهرداری موافقت گردید. موضوع در یکصد و هفتاد و دومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۹/۱۰ مطرح و مصوبه کمیسیون به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۳۶۲۶ مورخ ۹۸/۹/۲۷ به شرح ذیل

اعلام نمود: ((با رعایت قوانین و مقررات جاری اقدام قانونی در چهارچوب ردیف اعتباری مربوطه امکانپذیر خواهد بود...)) که موضوع در یکصد و هفتاد و پنجمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۰/۱ قرائت گردید لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

افزایش ۱۵٪ به کارشناسی املاک واقع در طرح های اولویت دار شهرداری در خصوص بستانکاران تهاتری ملکی

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

لایحه شهرداری به شماره ۹۱/۱۱۰۳۵۹/ش مورخ ۹۸/۸/۲۶ به شرح ذیل: ((همانگونه که مستحضرد از بودجه ۳/۶۲۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تملکی سال ۹۸ این شهرداری ، مبلغ ۲/۲۳۴/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بصورت غیر نقدی مصوب شده است . اما باتوجه به واقعیات بازار ملک و مسکن امکان جذب این ردیف بصورت تهاتر با مودیان بدهکار به شهرداری سخت و دور از دسترس بوده و مورد استقبال قرار نمی گیرد و احتمال عدم موفقیت متصور می باشد. علی هذا به منظور برون رفت از شرایط مذکور ایجاد انگیزه و اشتیاق در انجام تهاتر، پیشنهاد می گردد درخصوص تملکات املاک واقع در طرحهای عمرانی مندرج در جدول ذیل که از اهمیت ویژه ای برخوردار می باشد و بصورت نقدی کارسازی می شوند. ۱- همانند مصوبه شماره ۵/۱۰/۵/۹۷/۱۳۹۸ مورخ ۹۷/۵/۲۷ نسبت به افزایش ۱۵ درصد به مبلغ کارشناس نقدی املاک واقع در طرح با داشتن ردیف بودجه در خصوص مبلغ تهاتری توافق اقدام شود. ۲- مودیان

^۱ مصوبه شماره ۵/۵/۳/۹۸/۳۲۰۵ - مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵

بدهکار که در قالب تهاتر با بستانکاران ملکی مطابق جدول اقدام می نمایند همانند بستانکاران ملکی بزرگراه شمالی و قطار شهری مندرج در آئین نامه تهاتری از پرداخت ۳۵٪ نقدی معاف گردند. ۳- مالکین املاک واقع در طرح که ملک آنها در جدول ذیل قرار گرفته بتوانند با عوارض پروانه های ساختمانی سایر مالکین بدهکار تهاتر نمایند. لذا با امعان نظر به مراتب فوق خواهشمند است دستور فرمائید موضوع به قید فوریت در صحن علنی شورا مطرح و نتیجه امر را ابلاغ فرمائید.

۱- پروژه ادامه مهرویلا	۱۱- خیابان آزادی منطقه ۱
۲- پروژه تملکات ادامه بلوار مطهری	۱۲- ملک جنب انجمن خوشنویسان - منطقه ۲
۳- پروژه تملکات ادامه بلوار مطهری	۱۳- ملک جنب انجمن خوشنویسان - منطقه ۲
۴- پروژه ادامه خیابان شهید شمس	۱۴- بلوار موزی حسین آباد راه آهن - منطقه ۲
۵- تعویض خیابان نهم شاهین ویلا	۱۵- خیابان چهارم، پنجم و ششم غربی آق تپه منطقه ۳
۶- یلوار شهید میرزایی پرور	۱۶- بلوار ارم - منطقه ۴
۷- باند کندر رو بلوار شورا	۱۷- بلوار حدادی - منطقه ۵
۸- بلوار ولیعصر آق تپه	۱۸- تعرض پونه شرقی - منطقه ۵
۹- تملکات بزرگراه شمالی	۱۹- خیابان وحدت - منطقه ۹
۱۰- تملکات قطار شهری	۲۰- ورودی بلوار شورا سمت شرق به شمال - منطقه ۱۰

متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود در خصوص تملک املاک واقع در طرحهای اولویت دار مندرج در جدول اعلامی که در قالب تهاتر کارسازی می گردد نسبت به افزایش ۱۵٪ مبلغ کارشناسی بستانکاران تهاتری ملکی و همچنین برخورداری از انجام تهاتر ۱۰۰٪ بدهی مودیان بدهکار با بستانکاران ملکی و تهاتر با بدهکاران دارای بدهی عوارض صدور پروانه نیز اقدام نمایند.) که در هفتادو دومین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۹/۲۵ پس از بحث و بررسی و با قید اینکه تبدیل پروژه های تملکی نقدی اولویت دار با ۱۵٪ افزایش به تهاتری صورت پذیرد موافقت گردید. موضوع در یکصد و هفتاد و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۰/۱۵ مطرح و مصوب کمیسیون با اکثریت آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۵۴۱۷ مورخ ۹۸/۱۰/۲۶ به شرح ذیل اعلام نمود: ((با عنایت به ابهامات موجود در مفاد صورتجلسه برای تصمیم گیری

نهایی ضروریست دستور فرمائید یک نسخه از آئین نامه تهاتر مربوطه را به همراه سایر مستندات مربوطه را به هیئت انطباق ارسال فرمائید تا مبنا و اصول افزایش پیشنهادی مورد بررسی قرار گرفته تا امکان و زمینه اظهار نظر نهایی و قطعی میسر گردد.) موضوع در یکصد و هفتاد و نهمین مورخ ۹۸/۱۰/۲۹ قرائت گردید. که فرمانداری مجددا طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۷۱۷۱ مورخ ۹۸/۱۱/۲۷ به شرح ذیل اعلام نمود: ((رویکرد و راهکار بسیار مطلوب و ایده آلی در راستای کاهش و حل مشکلات مجموعه مدیریت شهری، شهروندان و ذینفعان مشمول طرح تلقی می شود لیکن شرط لازم اجرایی شدن آن الحاق پیشنهاد و مصوبه به مفاد و مندرجات آئین نامه مربوطه یا آئین نامه تهاتر شهرداری کرج خواهد بود.)) که موضوع در یکصد و هشتاد و پنجمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۲/۴ قرائت گردید و مقرر شد لایحه فوق در آئین نامه تهاتر لحاظ و جهت اجراء به مناطق ابلاغ گردد. لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

املاک خیابان وحدت که در طرح تعریض میباشد (چهارصد دستگاه)

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

لایحه شماره ۱۰۰/۱۶۴/۳/۸۹/ش مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ به شرح ذیل : ((همانگونه که مستحضرید خیابان وحدت واقع در چهارصد دستگاه بر اسا بازنگری طرح تفصیلی دارای عرض گذر ۱۶ متری با کاربری مختلط درون بافت (تجاری مسکونی) و محدوده نیازمند بهسازی (بافت فرسوده) می باشد و به علت رعایت اصلاحی در ۲۶ پلاک واقع در معبر مذکور خیابان به صورت دندانهای ای شکل گرفته و باعث مشکلاتی برای اهالی و شهروندان گردیده است، از آنجائیکه این املاک

^۱ مصوبه شماره ۵۸۳۳۳۵۸/۳/۵۵ - مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۲

عمدتاً دارای مساحت‌های کم، پس از اصلاحی می‌باشند و مالکین با شرایط موجود هیچگونه تمایلی به همکاری ندارند، لذا شهرداری در نظر دارد با ترغیب مالکین در قالب مشوقها مشروط به اینکه شش ماه پس از ابلاغ مصوبه به شهرداری، مالکین نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام و یا در خصوص مساعدت واقع در طرح، قرارداد امضاء نمایند و متعاقباً نسبت به رعایت اصلاحی در محل به شرح ذیل اقدام نماید:

۱- اختصاص طبقه مازاد بر تراکم به مساحت باقیمانده

۲- از آنجا که املاک به علت کم بودن مساحت در خصوص تأمین پارکینگ در مساحت پس از اصلاحی دچار مشکل عدیده می‌باشند با ایجاد پارکینگ طبقاتی و عمومی در منطقه با اخذ عوارض کسری پارکینگ اقدام نمایند.

۳- بعضی از قطعات دارای تجاری حقوق مکتسبه و پایان کار بوده و اکثراً از طریق همین تجاربهها امرار معاش می‌کنند، نسبت به احداث تجاری با همان مترای در مساحت پس از اصلاحی نیز اقدام گردد. لذا خواهشمند است دستور فرمائید موضوع به صورت دوفوریتی در یکی از جلسات شورای اسلامی شهر کرج مطرح و نتایج آن به شهرداری ابلاغ گردد. متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می‌شود تا به جهت ترغیب مالکین خیابان وحدت در قالب موارد تشویقی مذکور در لایحه اقدام به تعریض گذر نماید.))

موضوع در یکصد و هشتاد و ششمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۲/۱۱ مطرح مطرح و ابتدا دوفوریت سپس اصل لایحه شهرداری با قید اینکه شهرداری در آن منطقه پارکینگ در سال ۹۹ احداث نماید به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۱۸۳۳۴ مورخ ۹۸/۱۲/۲۰ به شرح ذیل اعلام نمود: ((اقدام قانونی بر روی مصوبه در صورتیکه امتیازات تراکمی در چارچوب ضوابط طرح تفضیلی باشد با رعایت قوانین ومقررات جاری امکانپذیر خواهد بود و در غیر اینصورت اخذ مجوز از کمیسیون موضوع ماده ۵ راه و شهرسازی الزامی می‌باشد.)) موضوع در یکصد و هشتاد و هشتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۲/۲۰ قرائت گردید. لذا مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال میگردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

۱

بند هایی از تباصر بودجه سال ۱۳۹۹

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

تباصر بودجه سال ۱۳۹۹ که در هفتاد و نهمین جلسه کمیسیون تلفیق شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۲/۱۴ و یکصد و هشتاد و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۸/۱۲/۱۴ به شرح ذیل با اکثریت آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره

۵- شهرداری کرج مکلف است با رعایت و اجرای دقیق آئین نامه تهاتر مصوبه شورای اسلامی شهر کلیه تهاترها را از طریق املاک و درآمد شهرداری مرکز و مناطق به انجام برساند و واگذاری آن از طریق سازمان های تابعه شهرداری مرکز ممنوع می باشد.

۲۰- به شهرداری کرج اجازه داده می شود از اشخاص حقیقی و حقوقی تابعه که در زمان اشتغال به خدمت و به جهت انجام ماموریت های محوله اداری در شهرداری و شورای اسلامی شهر کرج علیه آن ها در مراجع قضایی و انتظامی اقامه دعوی می شود، با اتخاذ تدابیر مناسب حتی در صورت بازنشستگی یا پایان ماموریت آن ها، حمایت حقوقی و قضایی به عمل آورده و تضامن موردنیاز را از محل املاک شهرداری کرج تامین و سایر هزینه ها و خسارت های ناشی از دعاوی فوق را در کلیه مراحل دادرسی از محل ردیف اعتباری مرتبط پرداخت نماید. شهرداری کرج مکلف است گزارش عملکرد این تبصره برای هر مورد تضامین و پرداخت هزینه ها را به اطلاع شورای اسلامی شهر برساند.

۲۳- ردیف ۱۲۱۴۰۲، اجاره ساختمان و سایر مستحدثات:

^۱ مصوبه شماره ۵/۵/۳/۹۹/۶۹۴ - مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۶

شهرداری کرج مکلف است در سال ۱۳۹۹ نسبت به شناسایی و استفاده از ساختمان های در تملک شهرداری در قالب دفاتر خدمات نوسازی و تسهیل گری در بافت های فرسوده شهری نسبت به اجاره ملک با ویژگی های لازم اقدام نماید.

۳۳- به شهرداری کرج اجازه داده می شود تا در ارتباط با پروژه های تملکی که در سنوات گذشته تملک گردیده مشروط به اینکه دارای مجوز از شورای اسلامی شهر دوره پنجم یا در قالب ماده ۹ (بصورت نقدی) تملک گردیده است و مستند به مدارک مثبتی که اسناد ثبتی آن به نام شهرداری ثبت نگردیده است مازاد بر اعتبار مصوب، ثبت اسناد مالی نموده و تغییرات موردنظر را در متمم یا اصلاحیه بودجه اعمال نماید و در صورت عدم امکان ثبت تغییرات در اصلاحیه یا متمم بودجه مصوب، مازاد بر ماده ۲۸ آیین نامه مالی شهرداری ها اقدامات و هزینه کرد انجام شده را در تفریح بودجه منعکس نماید.

۳۴- به شهرداری کرج اجازه داده می شود نسبت به ثبت هزینه قطعی پروژه های تملک سال ۱۳۹۸ که دارای مجوز از شورای اسلامی شهر و ماده ۹ (بصورت نقدی) هستند و باتوجه به طولانی شدن مراحل ثبت به سال ۱۳۹۹ انتقال یافته، از محل پروژه تملک سطح شهر مرکز اقدام نماید.

۶۱- شهرداری کرج مکلف است در سال ۱۳۹۹، نسبت به بهره برداری کامل از سامانه جامع املاک اقدام نماید.

۷۷- شهرداری کرج مکلف است در سال ۱۳۹۹، تملکات اراضی و املاک را براساس لیست اراضی و املاک تعیین شده و اولویت دار که قبلاً به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده است به انجام برساند.

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

۱

تبدیل طلب تهاتری پیمانکاران و تملکات به نقد

^۱ مصوبه شماره ۵/۵/۳/۹۹/۱۱۶۷ - مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

لایحه شهرداری به شماره ۸۷/۴۰۰۵۲ مورخ ۹۹/۴/۸ به شرح ذیل: ((همانگونه که مستحضرید تبصره ۱۱ بودجه سال ۹۸ به شهرداری امکان تبدیل طلب تهاتری پیمانکاران و تملکات به نقد حداکثر تا سه میلیارد ریال از محل مانده مطالبات هر قرارداد با درخواست طلبکار با پیمانکار با کسر ضریب کاهش ۲۷٪ به نقد می دهد که علیرغم اینکه شهرداری در تباصر بودجه سال ۹۹ درخواست موضوع فوق برای سال ۹۶ را نموده بود لیکن موضوع در تباصر بودجه اعمال نگردید. لذا به منظور رفع مشکلات طلبکاران شهرداری و همچنین رونق پروژه های عمرانی، شهرداری کرج در نظر دارد:

۱- بر اساس موضوع تبصره ۱۱ بودجه سال ۹۸ در سال جاری نیز مانده مطالبات هر قرارداد با درخواست طلبکار با کسری ضریب ۲۷٪ به نقد اقدام نماید.

۲- به منظور پیشبرد پروژه های عمرانی و تزریق منابع مالی ناشی از فروش املاک در پروژه ها در صورتیکه پیمانکاران شهرداری که دارای طلب تهاتری می باشند در مزایده فروش املاک برنده شوند، به میزان مبلغ موضوع قرارداد واگذاری ملک، مطالبات تهاتری آنها با کسر ۲۷٪ از تهاتر به نقد تبدیل و با املاک در مزایده تهاتر گردد. خواهشمند است دستور فرمایید مراتب در صحن علنی شورای اسلامی شهر کرج مطرح و نتیجه ابلاغ فرمایید.

متن لایحه: به شهرداری کرج اجازه داده می شود:

۱- نسبت به تبدیل طلب تهاتر پیمانکاران و تملکات به نقد حداکثر تا سقف سه میلیارد ریال از محل مانده هر قرارداد با درخواست طلبکار با پیمانکار با کسر ضریب ۲۷٪ به نقد مصوب شورای اسلامی شهر کرج اقدام نماید. که در هشتاد و پنجمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۹/۰۴/۲۱ بررسی و با قید اینکه از محل مانده هر قرارداد، فقط برای یکبار صورت پذیرد موافقت گردید.

۲- در صورتیکه پیمانکاران شهرداری که دارای طلب تهاتری می باشند در مزایده فروش املاک برنده شوند، به میزان مبلغ موضوع قرارداد واگذاری ملک مطالبات تهاتری آنها با کسر ۲۷٪ از تهاتر به نقد تبدیل و با املاک در مزایده تهاتر گردد. که در هشتاد و پنجمین جلسه کمیسیون برنامه و بودجه، حقوقی و املاک شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۹/۴/۲۱ پس از بحث و بررسی مخالفت گردید. موضوع در دویست و پنجمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۹/۴/۲۹ مطرح و مصوبه کمیسیون (بند ۱) به اتفاق آراء به تصویب رسید. مخالفت کمیسیون (بند ۲) به تصویب نرسید. (مخالفت گردید) سپس اصل لایحه شهرداری (بند ۲) به اتفاق آراء به تصویب رسید. که فرمانداری طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۵۵۳۱ مورخ ۹۹/۵/۸ به شرح ذیل اعلام نمود: ((ابهام دارد نیاز است کارشناس مطلع به همراه اسناد و مدارک در هیئت تطبیق حضور بهم رساند و پس از بررسی امکان اظهار نظر میسر گردد.)) موضوع در دویست و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۹/۵/۱۲ قرائت گردید. که فرمانداری مجدداً طی نامه شماره ۲۱۲۱/۴/۰۶۱۵۷ مورخ ۹۹/۵/۲۳ به شرح ذیل اعلام نمود: ((با رعایت آئین نامه مالی و معاملاتی شهرداری ها و آئین نامه تهاتر اقدام برابر ضوابط و مقررات امکانپذیر خواهد بود.)) که موضوع در دویست و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج مورخ ۹۹/۵/۲۶ قرائت گردید. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

از مصوبه شورا در خصوص دستورالعمل جامع تفویض اختیار (اصلاحیه)^۱

جناب آقای دکتر کمالی زاده

شهردار محترم کرج

با سلام و احترام

^۱ مصوبه شماره ۵/۰۰۵/۵/۹۹/۲۰۰۵ - مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۱

در قسمت تفویض اختیار به مدیر کل املاک : مطرح و با اکثریت آرا حاضرین مقرر گردید انعقاد قرارداد نسبت به معابر و انهار متروکه مشروط بر اینکه کمتر از ۱۰۰ مترمربع بوده با رعایت ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری و سایر مقررات مربوطه تفویض اختیار بند فوق برابر نظر شورا به شهردار واگذار می گردد. مراتب جهت اطلاع و اقدام لازم به حضور ارسال می گردد.

اکبر سلیم نژاد

رئیس شورای اسلامی شهر کرج

فصل چهارم

بخشنامه ها و مکاتبات

بخشنامه انصراف شهرداری از مالکیت معابر و شوارع حاصل از تفکیک و افراز^۱

کد ۹۷۴- مطابق تبصره ۴ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری معابر و شوارع عمومی حاصل از تفکیک و افراز متعلق به شهرداری است حال چنانچه شهرداری از اجزای طرح صرفنظر نماید الحاق قسمت انصرافی به ملک مالک زمان تفکیک بلامانع می باشد و چنانچه خریدار جدید درخواست الحاق قسمت انصرافی به قطعه خود را نماید، بایستی با موافقت مالک اولیه (زمان تفکیک) الحاق صورت گیرد و هرگاه بین مالک و شهرداری در زمان اجرای طرح تصمیماتی اتخاذ شده باشد که در نتیجه قسمت تعریضی به مالکیت شهرداری درآمده باشد، الحاق قسمت مورد بحث به قطعه خریدار جدید منوط به صلح حقوق قسمت مذکور از سوی شهرداری است و صرف اعلام شهرداری مبنی بر الحاق قسمت عدول از طرح به ملک خریدار جدید وافی به مقصود نمی باشد و در بخشنامه های صادره این موضوع شرح داده شده است.

مدیر کل امور املاک

۲

بخشنامه تفویض اختیار در حوزه تملک

مدیران محترم مناطق دوازده گانه شهرداری

سلام علیکم

احتراماً با عنایت به مصوبه شورای اسلامی شهر به شماره ۴/۴۱/۹۵/۴۵۲۹ مورخ ۹۵/۷/۲۲ و باتوجه به گسترش و توسعه محدوده شهری کرج و همچنین افزایش قابل ملاحظه حجم پرونده های تملکی در اداره کل املاک و مراجعات مکرر همکاران و ارباب رجوع از مناطق که بعضاً دارای بعد مسافت تا ستاد مرکز بوده، مشکلاتی که از جمله نارضایتی مراجعین و اتلاف وقت، ایجاد بار ترافیکی برای شهر و صرف هزینه های جابجایی را در بر دارد لذا به منظور تمرکز زدایی و کاهش

^۱ شماره ۹۲/۱۷۴۵۵۱- مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۹ (ثبتی)

^۲ شماره ۹۹/۱۲۱۶۸۶- مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۰

حجم پرونده های ملکی و ارائه خدمات مطلوب تر و به مراجعین محترم، به موجب این بخشنامه اختیارات تملکی املاک واقع در طرح تا سقف مبلغ ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (هفتصد میلیون تومان) با رعایت موارد ذیل به مدیران مناطق تفویض می گردند. لذا مناطق موظفند پس از ابلاغ به مالکین املاک واقع در طرحهای اولویت دار و احراز هویت ایشان و بررسی در حوزه های مربوطه (شهرسازی، حقوقی، املاک و ...)، با اخذ استعلامهای لازم و ضروری اعم از وضعیت ثبتی و بررسی میزان مالکیت، پرسش اصالت و کالتنامه ها و بررسی حدود اختیارات، اخذ رای کمیسیون ماده ۱۲ و اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی نسبت به تکمیل پرونده اقدام سپس مراتب طی نامه به اداره کل املاک و مستغلات جهت تنظیم صورتجلسه انتخاب کارشناس و ارزیابی ملک واقع در طرح ارسال و پس از ابلاغ نظریه هیئت کارشناسی توسط اداره کل املاک به منطقه، در صورتی که مبلغ ارزیابی شده کمتر از مبلغ اعلام شده مذکور (هفت میلیارد ریال) باشد منطقه مربوطه با رعایت موارد ذیل راساً نسبت به انعقاد قرارداد اقدام و در نهایت جهت تکمیل فرآیند تملک و انتقال اسناد تملکی به نام شهرداری نسبت به مکاتبه با دفاتر اسناد رسمی با معرفی نمایندگانی از اداره کل املاک و منطقه اقدام و پس از انتقال ملک بنام شهرداری کرج رونوشتی از کلیه اسناد جهت درج در سوابق ثبتی به اداره کل املاک و منطقه اقدام و پس از انتقال ملک بنام شهرداری کرج رونوشتی از کلیه اسناد جهت درج در سوابق ثبتی به اداره کل املاک ارسال گردد. بدیهی است در چارچوب فوق الذکر نیازی به درج امضاء حوزه های ذیربط در ستاد مرکز در ذیل قراردادها نبوده و موارد خاص تملکی نیز قابل طرح در کمیته تملکات مستقر در ستاد مرکز خواهد بود.

۱- باتوجه به اسمی بودن بودجه سال جاری، تملک هرپلاک منوط به اولویت دار بودن طرح و پادار بودن در ردیف اعتباری مصوب (نقدی، غیرنقدی) می باشد.

۲- درخصوص املاک قولنامه ای، تملک صرفاً با رعایت تمامی قیود مندرج در مصوبه شورای اسلامی شهر کرج به شماره ۳/۵/۸۶/۷۵۹ مورخ ۸۶/۹/۱۸ قابل اعمال می باشد.

۳- مبلغ هفت میلیارد ریال ذکر شده، مجموع ارزش عرصه و اعیانی ها و حقوق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی های احتمالی داخل در یک پلاک و یک معامله می باشد.

۴- درخصوص قراردادهای بیع و تهاتر، انعقاد قرارداد بدو منوط به تایید اداره کل وصول تشخیص و وصول درآمد و موافقت مدیرمنطقه پلاک بدهکار تا سقف مبلغ مذکور خواهد بود.

۵- رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانونی و مفاد بخشنامه ابلاغی به عهده مدیران مناطق بوده و مسئولیت ادعاهای احتمالی اشخاص ثالث مستقیماً متوجه ایشان می باشد بدیهی است، قراردادهای منعقد شده خارج از چهارچوب ضوابط اعلامی از نظر این شهرداری فاقد اعتبار است.
ق/۷۲۶-

شرایط ارسال لوایح به شورا

مدیران محترم مناطق ده گانه

باسلام

احتراماً نظر به شروع بکار دوره پنجم شورای اسلامی شهر و حسب درخواست آن شورای محترم و به منظور تسریع در روند بررسی پرونده ها از این پس کلیه لوایح ارسالی از طریق مناطق می بایست با درج تمامی مشخصات اعم از پلاک ثبتی - مفروزی - قطعه - آدرس - کاربری - مالکیت - رای کمیسیون ماده ۱۲ - ردیف بودجه تملکی - نحوه تملک (نقد - تهاتر - معرض - اعطاء امتیاز - مساحت کل پلاک - مساحت واقع در طرح - مساحت باقیمانده پلاک - کاربری باقیمانده پلاک (چنانچه قابلیت صدور پروانه را داشته باشد) - و سایر شرایط (بسته به موضوع لایحه) در قابل جدول مندرج در ذیل لایحه و به همراه دو حلقه CD مجزی و تحت نرم افزار پاورپوینت شامل: (۱) نقشه وضع موجود (۲) نقشه تفکیکی (۳) نقشه هوایی (۴) خط پروژه و انطباق آن بر روی ملک واقع در طرح و عکس از وضع موجود ملک، موقعیت ملک و معبر اصلاحی موردنظر در آن مشخص شده باشد) صورت پذیرد.

مصطفی خدابین

مدیرکل املاک و مستغلات

^۱ شماره ۹۱/۹۴۹۷۵ - مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۶

**درخواست الزام به تنظیم اقرارنامه و صلح محضری مالکین و یا متصرفین املاک
مورد اعمال مواد ۹۰۸ قانون شهرداری (قهری) قبل از تودیع بهای املاک به نفع
مالکین و ثبت ملک بنام شهرداری از دستگاه قضا**

۱

مدیران محترم مناطق ۱۰ گانه

با سلام

احتراماً، به منظور اخذ مستندات انتقال املاک واقع در پروژه های شهرداری در اعمال مواد ۹۰۸ قانون شهرداریها (تملك قهری) و جلوگیری از هرگونه طرح دعوی و یا ادعایی پس از تودیع بهای املاک تملك شده، به مسئولین محترم املاک و حقوقی ابلاغ فرمائید با درخواست اعمال مواد فوق از دستگاه قضا با صدور چك از قاضی مربوطه خواسته شود تودیع بهای کارشناسی مشبوت در ثبت بنام مالك یا متصرف (ذی نفع) منوط به ارائه اقرارنامه و صلح حقوق متعلقه بصورت محضری بنام شهرداری گردد. همچنین در اجرای قسمت آخر تبصره ۵ ماده ۹۶ به منظور ثبت ملك بنام شهرداری دستور قضایی صادر فرمایند.

مصطفی خدابین

مدیر کل املاک و مستغلات

**صدور وظایف و صلاحیت واحد املاک منطقه در خصوص امر صدور
پرورانه**

۲

مدیران محترم مناطق ۱۰ گانه شهرداری

با سلام

^۱ شماره ۹۱/۱۷۰۱۱۵ - مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶

^۲ شماره ۹۱/۱۴۰۹ - مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۱۸

احتراماً در راستای تعیین وظایف در خصوص حدود و صلاحیت واحد املاک منطقه در امر صدور پروانه ساختمانی اقدامات به شرح ذیل بایستی توسط واحد املاک منطقه معمول گردد. شایسته است دستور فرمایید صرفاً در موارد مذکور به اداره املاک منعکس شود.

۱- بررسی سوابق ملک در بانک اطلاعات املاک جهت احصاء هرگونه سابقه قرارداد، انتقال قطعی و توافق

۲- در صورت اعلام نظر شهرسازی در خصوص تخصیص سرانه های خدماتی به شهرداری واحد املاک می بایست نسبت به تنظیم توافق نامه با مالک اقدام نماید

۳- در مواردی که بنا به گزارش تفصیلی تمام یا قسمتی از ملک در طرح های مصوب شهرداری قرار داشته باشد واحد املاک با رعایت اولویت های مصوب اقدام لازم و قانونی در جهت جبران غرامت ملک با هماهنگی حوزه شهرسازی معمول نماید.

مصطفی خدابین

مدیرکل املاک و مستغلات

دستورالعمل تهاتر

۱

مدیران محترم مناطق تابعه شهرداری کرج

سلام علیکم

با عنایت به مصوبه شماره ۵/۱۰/۵/۹۷/۸۲۰ مورخ ۹۷/۲/۱۷ شورای محترم اسلامی شهر کرج در خصوص اصلاحیه آئین نامه تهاتر، کلیه افراد حقیقی و حقوقی که براساس تأییدهای شهرداری بعنوان مؤدی بدهکار شناخته شده و به سبب عدم توان مالی در پرداخت دیون نقدی خود تقاضای تهاتر بدهی خود را در قالب فرم های (الف - ب) درخواست نموده، منطقه پس از بررسی

^۱ شماره ۸۹/۴۸۶۳۹- مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۲

پرونده و رعایت آئین نامه می تواند با بستنکاران شهرداری اعم از پیمانکاران و مالکین املاک در طرح شهرداری که مطابق تائید اداره کل امور مالی در زمینه بستنکار طی (فرم ج) و (قرارداد بیع و تهاتر) که از طرف اداره کل املاک و مستغلات تهیه می گردد مطابق این آئین نامه به شرح زیر اقدام نمایند.

الف- روند انجام اقدامات تهاتر

۱- کلیه افراد حقیقی و حقوقی که براساس تایید شهرداری بعنوان مودی بدهکار شناخته می شوند در صورت عدم توان مالی در پرداخت دیون خود می توانند با ارائه درخواست (مطابق فرم الف و ب) تصویر پیوست به میزان بدهی قابل تهاتر خود، واحد مسکونی، تجاری و یا زمین جهت تهاتر معرفی نمایند.

تبصره: املاک معرفی شده از طریق مودی می بایست در محدوده و حریم قانونی شهر کرج بوده و اعیانی های احدائی قبلاً از طریق کمیسیون های مربوطه تعیین و تکلیف شده باشند.

۲- مدیر منطقه مراتب درخواست را در جهت بررسی به مراجع ذیربط مشخص شده در فرم (الف و ب) ارجاع می نماید.

۳- واحدهای درآمد، شهرسازی و املاک منطقه موظفند بررسی دقیق از حیث مالی، فنی و موقعیت مکانی گزارش کاملی را به مدیر منطقه منعکس نمایند.

۴- مدیر منطقه پس از موافقت با امر تهاتر و پس از اخذ درصد نقدی محسوب و دریافت تضامین جهت تعیین تکلیف مابقی بدهی، مراتب موافقت خود را در فرم (الف و ب) به دبیرخانه تهاتر اعلام نمایند.

۵- مناطق مکلفند مطابق بودجه مصوب غیرنقدی در ردیف و کدهایی که جهت تهاتری مصوب گردیده اقدام نمایند.

تبصره: حداکثر مهلت اجرای روند مراتب فوق در منطقه از (جمله پرداخت نقدی) از تاریخ ثبت درخواست هفت روز می باشد پس از گذشت مدت زمان مقرر و عدم اقدام، منطقه مکلف است نسبت به وصول کلیه مطالبات اقدام نماید. بدیهی است چنانچه کوتاهی در انجام تهاتر در وقت

مقرر از طرف عوامل منطقه صورت پذیرفته باشد ضمن اجرای روند تهاتر با قید فوریت برخورد لازم با عوامل ذیربط صورت پذیرد.

۶- منطقه مکلف است قبل از انجام هرگونه تهاتر تضامین لازم را از بابت میزان بدهی قابل تهاتر طی دریافت یک فقره چک دو ماهه از طریق بدهکار اخذ و نسبت به تنظیم قرارداد تادیه دین اقدام نماید.

۷- پس از انجام روند اقدامات از طریق منطقه و انعکاس مراتب به دبیرخانه کمیسیون، فرد بستانکار نسبت به ارائه و تکمیل فرم (ج) مبنی بر اخذ تاییدیه حوزه های مربوطه اقدام نماید.

۸- درخصوص طلبکاران املاک واقع در طرح های عمرانی مصوب، از طریق اداره کل املاک و مستعلات در قالب قرارداد بیع و تهاتر مراتب به دبیرخانه تهاتر منعکس می گردد.

۹- پس از وصول فرمهای (الف، ب و ج) یا قرارداد بیع و تهاتر، ابتدا مشخصات کامل مودی بدهکار و مبلغ بدهی در سامانه تهاتر ثبت می گردد.

۱۰- پس از تکمیل فرم (الف و ب و ج) و طرح در کمیسیون تهاتر، چنانچه موردی بدهکار فرد بستانکاری را جهت امر تهاتر معرفی نماید مراتب به کمیته ارزیابی جهت ارزش گذاری ملک ارجاع و با تایید اداره کل املاک و مستعلات به کمیسیون ارسال می گردد.

۱۱- پس از موافقت امر تهاتر، فی مابین بدهکار و بستانکار و رعایت مفاد آئین نامه تهاتر (تکمیل فرم الف و ب و ج) مربوط به پیمانکاران و در رابطه با املاک در مسیر طرح پس از نامه اداره کل املاک و مستعلات مراتب از طریق اداره کل تشخیص و وصول درآمد به معاونت مالی و اقتصادی منعکس می گردد.

۱۲- با ارجاع نامه از طریق معاونت مالی و اقتصادی، اداره کل امور مالی نسبت به صدور سند مالی و کارسازی در ردیف های کدهای مربوطه و ارسال به منطقه اقدام می نماید.

(ب) ملاحظات

۱- مودیان بدهکاری که تهاتر آنها با املاک بستانکار در مسیر بزرگراه شمالی صورت می پذیرد از پرداخت نقدی معاف می باشند.

تبصره: شروع و روند انجام تهاتر منوط به اعلام کتبی اداره کل املاک و مستعلات می باشد.

۲- مودیان بدهکار که تهاتر آنها با پیمانکاران سازمان خدمات ریلی (قطار شهری) صورت می پذیرد از پرداخت نقدی معاف می باشند.

تبصره: شروع روند انجام تهاتر در این بند منوط به اعلام و موافقت کتبی سازمان خدمات ریلی (قطار شهری) می باشد.

۳- چنانچه بدهکار و بستانکار شهرداری اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی مستنداً شخص واحدی باشد مشمول پرداخت نقدی نخواهند کرد.

۴- تهاتر بدهکاران شهرداری با بستانکاران نقدی شهرداری که درخواست تبدیل طلب نقدی خود به تهاتر را بنمایند مشمول پرداخت نقدی نخواهند بود.

۵- حداقل مبلغ مطالبات شهرداری از مودیان بدهکار می بایست دو میلیارد ریال باشد تا موافقت با تهاتر صورت پذیرد.

تبصره ۱: میزان ارزش املاک واقع در طرح و طلب بستانکاری نقدی به غیرنقشی جهت انجام تهاتر فاقد محدودیت می باشد.

تبصره ۳: بندهای ۱، ۲، ۳ و ۴ مشمول موضوع بند ۵ نخواهند بود.

۶- به جهت تشویق مشارکت و جذب سرمایه گذار، پرونده های خاص بالای پنجاه میلیارد ریال به تشخیص شهردار و دعوت از حوزه های مربوط به کمیسیون تهاتر مطرح و تعیین تکلیف می گردد.

۷- املاک بدهکار تا سقف پنج میلیارد ریال که تقاضای تهاتر با بستانکاران شهرداری را می نمایند پس از ارزیابی هیئت ارزیاب چنانچه مبلغ ارزیابی کمتر از سقف تعیین شده باشد صرفاً مانده بدهی قابل پرداخت خواهد بود.

۸- به جهت تشویق مودیان و تحقق درآمد نقدی و غیرنقدی پس از ابلاغ آئین نامه صرفاً تا پایان شهریورماه سال جاری میزان پرداخت نقدی ۲۰٪ خواهد بود و پس از انقضای مهلت مقرر پرداخت نقدی ۲۵٪ می باشد.

۹- عوارض صدور پروانه قابل تهاتر نمی باشد.

تبصره ۱: در شرایطی که بدهکار و بستانکار شخص واحدی باشد عوارض صدور پروانه قابل تهاتر خواهد بود. ب/۵/۱

علی سلطانی مقدم

سرپرست معاونت مالی و اقتصادی

۱

تهاتر بدهی مودی که از منطقه بستانکار می باشد

مدیران محترم مناطق تابعه

سلام علیکم

پیرو دستورالعمل شماره ۸۹/۴۸۶۳۹ مورخ ۹۷/۵/۲ در رابطه با تهاتر و باتوجه به اینکه بعضا مشاهده گردیده مودیان بدهکار و از طرفی بستانکاران عمرانی و ملکی در مناطق یک نفر بوده و قصد تهاتر بدهی با طلب خود را دارند. لذا به جهت تکریم ارباب رجوع و سهولت در کار، ضمن تفویض اختیار این حوزه، شایسته است با رعایت مفاد دستورالعمل صادره اقدام به تکمیل فرمهای الف، ب و ج و بدون ارجاع پرونده و سوابق مربوطه به مرکز، با در نظر گرفتن مراتب ذیل نسبت به انجام تهاتر از طریق منطقه اقدام نمایید.

۱- در صورت داشتن شرایط تهاتر - مصوبه کمیسیون تهاتر با هماهنگی دبیر کمیسیون اخذ گردد.

۲- امضاء قسمت های مربوط به معاونت مالی و اقتصادی مرکز در فرم های الف، ب و ج از طریق مدیر منطقه

۳- ثبت بدهیها پس از انجام تهاتر و صدور سند در ردیفهای مربوطه درآمدمی (با هماهنگی مسئول ثبت آمار اداره کل درآمد)

^۱ شماره ۸۹/۱/۹۷۶۷۱ - مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۲۳

۴- مالکیت اسناد مربوطه (اعم از سند ملک بدهکار و شرکت طلبکار و یا ملک در طرح) صرفاً می بایست بنام یک نفر بوده و اسناد و کالتی موردپذیرش نمی باشد.

۵- باتوجه به هماهنگیهای به عمل آمده با مدیرکل محترم حسابرسی، حسابرسیان مناطق در هنگام امضاء فرم ج و سند تهاتر موظف به کنترل وضعیت طلب و بدهی طلبکار منطقه در سایر مناطق و شهرداری مرکز باشد.

تبصره: بند های ۱،۲،۳ و ۴ مشمول بند ۵ نخواهند بود.

۶- به جهت تشویق مشارکت و جذب سرمایه گذار پرونده های خاص بالای پنجاه میلیارد ریال به تشخیص شهردار و دعوت از حوزه های مربوطه در کمیسیون تهاتر مطرح و تعیین تکلیف می گردد.

۷- املاک بدهکار تا سقف پنج میلیارد ریال که تقاضای تهاتر با بستانکاران شهرداری را می نمایند پس از ارزیابی هیئت ارزیاب چنانچه مبلغ ارزیابی کمتر از سقف تعیین شده باشد صرفاً مانده بدهی قابل پرداخت خواهد بود.

۸- به جهت تشویق مودیان و تحقق درآمد نقدی و غیرنقدی پس از آئین نامه صرفاً تا پایان شهریور ماه سال جاری میزان پرداخت نقدی ۲۰٪ خواهد بود و پس از انقضای مهلت مقرر پرداخت نقدی ۳۵٪ می باشد.

۹- عوارض صدور پروانه قابل تهاتر نمی باشد.

تبصره ۱: در شرایطی که بدهکار و بستانکار شخص واحدی باشد عوارض صدور پروانه قابل تهاتر خواهد بود.

علی سلطانی مقدم

سرپرست معاونت مالی و اقتصادی

انهار سنتی

۱

جناب آقای کناریوند

مدیرکل محترم ثبت اسناد و املاک استان البرز

با سلام

احتراماً عطف به نامه شماره ۹۷/۱۰/۲-۹۷/۱۰/۱۵۴۳۹ در رابطه به انهار سنتی باتوجه به اینکه شرکتهای آب منطقه ای انهار سنتی را در حیطة مقررات قانون توزیع عادلانه آب نمیدانند فلذا مقرر فرمایید پس از استعلام از شرکت آب منطقه ای برابر ماده ۹۶ قانون شهرداریها واحد ثبتی به تکلیف قانونی خود عمل نماید.

مدیرکل امور املاک

معرفی، واگذاری و تحویل املاک متعلق به شهرداری کرج به سازمان ها و سایر مراجع درخواست کننده

۲

مدیران محترم مناطق شهرداری کرج

با سلام

احتراماً، با عنایت به اهمیت موضوع صیانت و حراست از املاک متعلق به شهرداری کرج و باتوجه به وظیفه ذاتی این اداره کل در راستای مدیریت این املاک و سیاست گذاری و بهینه سازی آن ها در راستای سیاست های کلان مدیریت شهری و نظر به اینکه هرگونه اقدام به منظور اعلام یا اختصاص املاک به شهرداری با هر هدف و خدمتی صرفاً می بایست از طریق این اداره کل صورت پذیرد، لذا شایسته است به جهت جلوگیری از تبعات حقوقی و تضییع حقوق شهرداری،

^۱ شماره ۹۷/۲۰۲۳۲۰- مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۹ (ثبیتی)

^۲ شماره ۹۱/۱۱۸۴۶۹- مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۹

توجه و دقت لازم در این امور به عمل آید. بدیهی است در صورت عدم رعایت موارد مذکور تمامی مسئولیت های مترتبه در این زمینه متوجه آن مدیریت خواهد بود.

از طرف مجید کمالی نژاد

مدیرکل املاک و مستعلات

علی رحیم خانی

۱

انهار سنتی

جناب آقای قنبرپور

ریاست محترم ناحیه ۳ کرج

با سلام

احتراماً بازگشت به شماره ۹۷/۳/۸۲۲۶ - ۹۷/۸/۷ درخصوص تعیین تکلیف انهار سنتی متروکه، به پیوست تصویر مرقومه شماره ۹۷/۱۰/۹/۹۷/۲۰۲۳۲۰ مدیرکل محترم امور املاک سازمان بدین شرح: باتوجه به اینکه شرکت های آب منطقه ای انهار سنتی را در حیطه مقررات قانون توزیع عادلانه آب نمیدانند فلذا مقرر فرمایید پس از استعلام از شرکت آب منطقه ای برابر ماده ۹۶ قانون شهرداری ها واحد ثبتی به تکلیف قانونی خود عمل نماید جهت رسیدگی قانونی ارسال می گردد.

شهریار کناریوند

مدیرکل

از طرف اکبر آخوندی

^۱ شماره ۹۷/۱۱/۱۵۳۶ - مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۱ (ثبته)

تعدیل امضاء ذیل توافقنامه ها

۱

مدیران محترم مناطق ۱۰ گانه شهرداری کرج

با سلام

احتراماً، نظر به اینکه ملاحظه می گردد توافقنامه ها و قراردادهایی که به لحاظ اعطاء امتیاز در ملک (با موضوعیت اعطاء تراکم، افزایش سطح اشغال، اخذ تجاری و تغییر کاربری و...) بعضاً ارتباط موضوعی با وظایف اداره کل املاک نداشته و یا به جهت داشتن اصلاحی (که متعاقباً از سوی منطقه توافقنامه اصلاحی آیین نامه اجرایی ماده ۴۵ در خصوص اصلاحی تنظیم می گردد) جهت بررسی به این اداره کل ارسال می گردد باعث افزایش بروکراسی اداری - اطاله زمان و تاخیر در انعقاد توافقنامه می گردد لذا خواهشمند است به منظور تعدیل امضاهای ذیل توافقنامه ها و تسهیل در روند بررسی پرونده ها دستور فرمایید زین پس ضمن حذف امضا اداره کل املاک از ذیل توافقنامه هایی که موضوعیت شهرسازی داشته، از ارسال پرونده های مذکور به این اداره کل خودداری بعمل آید.

مجید کمالی نژاد

مدیر کل املاک و مستغلات

۲

اراضی زیر ۵۰۰ متر مربع

مدیران محترم مناطق ده گانه شهرداری

سلام علیکم

به پیوست نامه شماره ۳۱۶۹/۹۸/۷/۵/۵ مورخ ۹۸/۴/۱۲ رئیس محترم شورای اسلامی به انضمام دادنامه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۹۸۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۲۵۷۱ مورخ ۹۸/۱۱/۸

۱ شماره ۹۱/۶۲۵۰۴ - مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۶

۲ شماره ۶۷/۲/۴۲۲۴ - مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۲۸

در رابطه با نحوه اقدام برای اراضی زیر ۵۰۰ متر مربع جهت اقدام ارسال می گردد لازم به ذکر است املاکی که اسناد آن بدون موافقت شهرداری (اسناد ناشی از ماده ۱۴۷ قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف و حقوق ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی) صادر گردیده است اخذ سرانه موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و اصلاحی آن امری ضروری می باشد.

کمالی زاده

شهردار کرج

^۱ رای هیئت عمومی: مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است چنانچه مصوبه ای در هیئت عمومی ابطال شود مراجع مربوط موظفند مفاد رای هیئت عمومی در تصویب مصوبات بعدی را رعایت کنند در رای شماره ۱۷۴-۱۳۹۶/۰۳/۰۳ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبه شورای اسلامی شهر کرج از این حیث که به اراضی زیر ۵۰۰ مترمربع عنوان باغ را اطلاق کرده بود ابطال شده است نظر به اینکه که در مصوبه مورد اعتراض اراضی زیر ۵۰۰ متر مربع رانیز باغ تلقی کرده و مشمول دریافت سرانه های مربوطه قرار داده است این حکم مغایر مفاد رای پیشگفته هیئت عمومی است و به همین جهت این فراز از مصوبه مورد اعتراض مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۹۲، ۸۸، و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود.

پیوست

لیست QR قوانین و مقررات برگزیده



قانون اصلاح قانون توسعه معابر

تاریخ تصویب: ۱۳۲۰/۰۴/۰۱

مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون مدنی

تاریخ تصویب: ۱۳۰۷/۰۲/۱۸

مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون نوسازی و عمران شهری

تاریخ تصویب: ۱۳۴۷/۰۹/۰۷

مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای

برنامه‌های شهرسازی

تاریخ تصویب: ۱۳۳۹/۰۳/۱۷

مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



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

تاریخ تصویب: ۲۱/۰۶/۱۳۷۰
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون ثبت اسناد و املاک
تاریخ تصویب: ۱۳۱۰/۱۲/۲۶
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد
رسمی
تاریخ تصویب: ۱۳۸۵/۰۵/۲۴
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و
ساختمان‌های فاقد سند رسمی
تاریخ تصویب: ۱۳۹۰/۰۹/۲۰
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون افراز و فروش املاک مشاع
تاریخ تصویب: ۱۳۵۷/۰۸/۲۲
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون روابط موجر و مستأجر
تاریخ تصویب: ۱۳۷۶/۰۵/۲۶
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری
تاریخ تصویب: ۱۳۹۰/۰۱/۲۸
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون شهرداری
تاریخ تصویب: ۱۳۳۴/۰۴/۱۱
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و
املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی،
عمرانی و نظامی دولت
تاریخ تصویب: ۱۳۵۸/۱۱/۱۷
مرجع تصویب: مصوبات شورای انقلاب



قانون اصلاح قانون تشکیلات، وظایف و
انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب
شهرداران مصوب ۱۳۷۵
تاریخ تصویب: ۱۳۸۲/۰۷/۰۶
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و
شهرداری‌ها
تاریخ تصویب: ۱۳۶۷/۰۸/۲۹
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی
موردنیاز شهرداری‌ها
تاریخ تصویب: ۱۳۷۰/۰۸/۲۸
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون حمایت از احیاء ، بهسازی و نوسازی
بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
تاریخ تصویب : ۱۳۸۱/۰۱/۱۲
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری
تاریخ تصویب : ۱۳۸۱/۰۱/۱۸
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون اراضی شهری
تاریخ تصویب : ۱۳۶۰/۱۲/۲۷
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون انحلال بنگاه خالصجات
تاریخ تصویب : ۱۳۴۶/۰۴/۲۰
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون آب و نحوه ملی شدن آن
تاریخ تصویب : ۱۳۴۷/۰۴/۲۷
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون زمین شهری
تاریخ تصویب : ۱۳۶۶/۰۶/۲۲
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و
نهادهای
تاریخ تصویب : ۱۳۷۰/۱۲/۱۵
مرجع تصویب : مصوبات مجمع تشخیص
مصلحت نظام



قانون توزیع عادلانه آب
تاریخ تصویب : ۱۳۶۱/۱۲/۱۶
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



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
تاریخ تصویب: ۱۳۸۹/۰۴/۰۲
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا

لایحه قانونی حفظ و گسترش
فضای سبز در شهرها
تاریخ تصویب: ۱۳۵۹/۰۳/۰۳
مرجع تصویب: مصوبات شورای انقلاب



قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و
قانون اصلاح قانون مذکور

تاریخ تصویب : ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی
کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی،
اقتصادی

تاریخ تصویب : ۱۳۸۵/۱۲/۱۳

مرجع تصویب : مصوبات مجمع تشخیص
مصلحت نظام



قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره‌برداری از
جنگل‌ها و مراتع

تاریخ تصویب : ۱۳۴۸/۰۱/۲۰

مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد
کاربری مسکونی برای امر مسکن به
شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص
حقیقی و حقوقی

تاریخ تصویب : ۱۳۸۱/۰۵/۰۶

مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی
تاریخ تصویب : ۱۳۸۰/۱۱/۲۷
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و
مصرف آن در موارد معین
تاریخ تصویب : ۱۳۷۳/۱۲/۲۸
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه
واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری
اسلامی ایران مصوب ۵۸,۶,۲۵ و لایحه
قانونی مربوط به واگذاری زمین به کشاورزان
مصوب ۱۳۵۸,۱۲,۸
تاریخ تصویب : ۱۳۵۸/۱۲/۲۸
مرجع تصویب : مصوبات شورای انقلاب



قانون محاسبات عمومی کشور
تاریخ تصویب : ۱۳۶۶/۰۶/۰۱
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن
نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها
تاریخ تصویب: ۱۳۸۸/۰۶/۰۱
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال
اسناد آن
تاریخ تصویب: ۱۳۶۵/۰۹/۳۰
مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت
ثبتي اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمي

تاریخ تصویب: ۱۳۹۱/۰۴/۲۵

مرجع تصویب: مصوبات قوه قضاییه



آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۱۹)
قانون نوسازی و عمران شهری

تاریخ تصویب: ۱۳۹۰/۰۴/۱۲

مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



آیین نامه مالی شهرداریها

تاریخ تصویب: ۱۳۴۶/۰۴/۱۲

مرجع تصویب: مصوبات مجلس شورا



آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم

اسناد در دفاتر اسناد رسمي

تاریخ تصویب: ۱۳۸۶/۱۲/۲۶

مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری
تاریخ تصویب : ۲۵/۱۲/۱۳۹۸
مرجع تصویب : مصوبات قوه قضائیه



آیین نامه معاملات شهرداری تهران
تاریخ تصویب : ۱۳۴۴/۰۹/۱۷
مرجع تصویب : مصوبات مجلس شورا



آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری
تاریخ تصویب : ۱۳۷۱/۰۳/۲۴
مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران



آیین نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر
تاریخ تصویب : ۱۳۷۸/۰۲/۱۹
مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران



تصویب نامه در خصوص حدنصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی
تاریخ تصویب: ۱۳۵/۱۲/۰۸
مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی
تاریخ تصویب: ۱۳۸۸/۰۲/۲۰
مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن
تاریخ تصویب: ۱۳۶۶/۰۷/۰۸
مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲
تاریخ تصویب: ۲۶/۰۲/۱۳۹۰
مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران



آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع
مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷
تاریخ تصویب : ۱۳۵۸/۰۲/۲۰
مرجع تصویب : مصوبات شورای انقلاب



تصویب نامه در خصوص واگذاری اراضی
ملی و دولتی
تاریخ تصویب : ۱۳۸۹/۱۲/۲۵
مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران



تصویب آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷)
اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب
۱۳۷۹
تاریخ تصویب : ۱۶/۱۱/۱۳۸۱
مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران



آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح
لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در
حکومت جمهوری اسلامی ایران
تاریخ تصویب : ۱۳۵۹/۰۲/۳۱
مرجع تصویب : مصوبات شورای انقلاب

منابع:

- www.dotic.ir پایگاه ملی اطلاع رسانی و قوانین کشور
- <https://rc.majlis.ir> مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی
- <https://www.ssaa.ir> سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- <https://divan-edalat.ir/> دیوان عدالت اداری
- <https://imo.org.ir> سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
- <https://www.mrud.ir> وزارت راه و شهر سازی جمهوری اسلامی ایران
- <https://shora.karaj.ir> سامانه قوانین شورا (شهرداری کرج)
- دبیرخانه شورای اسلامی و شهرداری کرج
- جهانگیر منصور قانون مدنی
- جهانگیر منصور قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری
- جهانگیر منصور قوانین و مقررات ثبتی
- جهانگیر منصور قوانین و مقررات اراضی و املاک