**قانون منع فروش و واگذاري اراضي فاقد كاربري مسكوني براي امر مسكن به شركتهاي تعاوني مسكن و ساير اشخاص حقوقي و حقيقي**

ماده1- از تاريخ لازم الاجرا شدن اين قانون منع فروش و واگذاري اراضي فاقد كاربري مسكوني براي امر مسكن به شركتهاي تعاوني مسكن و ساير اشخاص حقوقي و حقيقي

**ماده1**- از تاريخ لازم الاجرا شدن اين قانون هرگونه واگذاري و نقل و انتقال اراضي به اشخاص حقيقي و حقوقي و شركتهاي تعاوني مسكن اعم از شركتهاي تعاوني مسكن كارمندي و كارگري و تعاونيهاي مسكن كاركنان نيروهاي نظامي و انتظامي براي امر مسكن در داخل محدوده (قانوني) شهرها، شهركها و شهرهاي جديد موكول به اخذ گواهي مبني بر نداشتن كاربري معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نياز و هدف متقاضيان در اراضي مورد نظر از مراجع مذكور در مواد (3) و (4) اين قانون مي‌باشد.

**ماده 2-** دفاتر اسناد رسمي و كليه مراجع قانوني واگذار كننده زمين اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههاي دولتي و غير دولتي موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و يا واگذاري زمين به شركتهاي تعاوني مسكن و اشخاص حقيقي و حقوقي موضوع بلامانع بودن احداث واحدهاي مسكوني در اراضي مورد نظر را طبق مواد آتي از مراجع تعيين شده در اين قانون استعلام و پيوست مدارك نمايند. اعتبار اين گواهي حداكثر دو سال از تاريخ صدور مي‌باشد.

**ماده 3-** كاربري، ضوابط ساختماني و بلامانع بودن نقل و انتقال يا واگذاري زمين براي امر مسكن به شركتهاي تعاوني مسكن و اشخاص حقيقي و حقوقي در داخل محدوده (قانوني) شهرها، بايد از طريق شهرداري مربوط و براساس طرحهاي مصوب توسعه شهري بطور كتبي اعلام و گواهي شده باشد.

**ماده 4-** هرگونه نقل و انتقال و واگذاري زمين به شركتهاي تعاوني مسكن و اشخاص حقيقي و حقوقي براي امر مسكن در خارج محدوده (قانوني) شهرها اعم از داخل و يا خارج از حريم شهرها بجزء در محدوده مصوب شهرهاي جديد و شهركهايي كه طبق مقررات و براساس طرحهاي مصوب احداث شده يا مي‌شوند، ممنوع مي‌باشد.

**ماده 5**- ادارات ثبت اسناد و املاك موظفند تائيديه هاي زير را در مورد تهيه نقشه‌هاي تفكيك اراضي و املاك و انجام قانوني مراحل تفكيك، به شرح زير اخذ نمايند:

الف. تفكيك اراضي و املاك در داخل محدوده (قانوني) شهر و حريم شهر از نظر رعايت مصوبات طرحاي جامع و هادي شهري از شهرداري مربوط.

ب. تفكيك اراضي و املاك واقع در خارج از حريم شهرها از نظر رعايت كاربري و ضوابط طرحهاي جامع ناحيه‌اي و در صورت عدم تهيه طرح براي ناحيه مورد نظر، از نظر رعايت ضوابط آيين نامه مربوط به استفاده از اراضي و احداث بنا و تاسيسات در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها (مصوب 1355 هيئت وزيران) و اصلاحات بعدي آن، از سازمان مسكن و شهرسازي استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهيه و تائيد نقشه‌هاي مربوط بنياد مسكن انقلاب اسلامي است.  
**ماده 6-** هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمي و عادي، تفكيك، افراز، صدور سند و تغيير كاربري در مورد زمينهاي موضوع اين قانون، بدون رعايت مفاد اين قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هيئت مديره شركت تعاوني ذيربط، مسئول جبران خسارت وارد شده به اشخاص حقيقي و حقوقي، شهرداريها، دولت و اعضاي شركتهاي تعاوني مسكن مي‌باشند.

**ماده 7-** مراجعي كه خارج از حدود وظايف خود در حريم يا خارج از حريم شهرها تصميم‌گيري كنند و به هر نحو به ساخت و سازهاي غيرقانوني و برخلاف مفاداين قانون اقدام نمايند و يا مؤثر در احداث اين گونه بناها باشند و يا به نحوي در اين گونه اقدامات خلاف مشاركت نمايند، طبق اين قانون متخلف محسوب مي‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

**ماده 8-** كليه سازمانها، مؤسسات و شركتهاي تامين كننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظاير آن مكلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را برحسب مراحل مختلف عمليات ساختماني فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختماني، گواهي عدم خلاف يا گواهي پايان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذكر شماره و تاريخ مدارك مذكور در قراردادهاي واگذاري، تامين و واگذار نمايند.

واگذاري خطوط و انشعاب اينگونه خدمات به واحدهاي مسكوني و صنفي هرگونه بنايي كه بطور غيرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرايي طرحهاي مصوب احداث شود ممنوع مي‌باشد

**ماده 9-** وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامي موظف است به كليه جرائد و ساير رسانه‌ها ابلاغ نمايد قبل از درج هرنوع آگهي تبليغاتي در ارتباط با تفكيك و فروش اراضي، مجوزهاي صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (5) اين قانون را حسب مورد از آگهي دهنده درخواست و درصورت عدم ارائه مدارك مذكور، نظر وزارت مسكن و شهرسازي (سازمان مسكن و شهرسازي استان مربوط) را درخصوص بلامانع بودن تفكيك و عرضه زمين اخذ نمايند.

**ماده 10-** كليه قوانين و مقررات مغاير با اين قانون لغو مي‌شوند.

**ماده 11-** آيين نامه اجرايي اين قانون توسط وزارتخانه‌هاي مسكن و شهرسازي كشور، تعاون و كار و امور اجتماعي حداكثر ظرف مدت سه ماه تهيه و به تصويب هيئت وزيران خواهد رسيد.

قانون فوق مشتمل بر 11 ماده و 1 تبصره در جلسه علني روز يكشنبه مورخ 6/5/81 مجلس شوراي اسلامي تصويب و در تاريخ 16/5/81 به تائيد شوراي نگهبان رسيده است.

**آيين نامه اجرايي قانون منع فروش و واگذاري اراضي فاقد كاربردي مسكوني براي امر مسكن به شركتهاي تعاوني مسكن و ساير اشخاص حقيقي و حقوقي**

شماره 11483/ ت 29782 هـ ـ مورخ 10/3/

1383   
**ماده 1-** دراجراي اين آيين نامه ، محدوده ( قانوني ) و حريم شهر ، شهرك مسكوني شهر جديد و محدوده روستا عبارت از محدوده‌ها و حريمهايي مي‌باشند كه درطرحهاي مصوب جامع و تفصيلي وهادي شهرها، ايجاد شهرك و شهر جديد و طرح هادي روستايي به تصويب مراجع قانوني ذي‌ربط رسيده باشند .

**ماده 2-** منظور از نداشتن كاربري معارض موضوع ماده (1) قانون ، برخورداري از كاربري مسكوني در محدوده ( قانوني ) طبق طرحهاي مصوب جامع ، تفصيلي و هادي و طرحهاي شهركها و شهرهاي جديد مي باشد .

**ماده 3-** كليه مقررات اين آيين نامه مانند لزوم استعلام و نظاير آن در استفاده مسكوني از زمين ، براي كليه اشخاص حقيقي و حقوقي اعم از خصوصي ، عمومي و دولتي و وابسته به آنها و همچنين بنيادها و نهادهاي انقلابي و اوقاف لازم الاجراء است .   
**ماده 4-** واگذاري ، تفكيك و افراز اراضي فاقد كاربري مسكوني براي امر مسكن توسط تمام دستگاههاي دولتي و عمومي وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها ، سازمانها ، نيروهاي انتظامي و نظامي ، شهرداريها و شركتهاي دولتي ، بنيادها و نهادهاي انقلابي و مؤسسات عمومي غيردولتي و هر نهاد وابسته به دولت كه به واگذاري اراضي اقدام مي كند ، تحت هر عنوان و در هر منطقه از كشور اعم از داخل يا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است .

**ماده 5-** هرگونه واگذاري اراضي در داخل مناطق چهارگانه تحت مديريت سازمان حفاظت محيط زيست ممنوع است .   
**ماده 6-** هرگونه نقل و انتقال اراضي فاقد كاربري مسكوني ، مشروط به تسليم اقرارنامه كتبي ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمي توسط منتقل اليه ، داير بر اطلاع از كاربري غيرمسكوني زمين و عدم امكان ساختن مسكن در آن خواهد بود .   
**ماده 7-** كاربريهاي اراضي غيرمسكوني زمين و عدم امكان ساختمان مسكن در آن خواهد بود . كه به ترتيب مقرر در ماده 6 اين آيين نامه مورد نقل و انتقال قرار مي گيرند ، قابل تغيير توسط كميسيونهاي ماده 5 لايحه قانوني واگذاري و احياي اراضي در حكومت جمهوري اسلامي ايران ـ مصوب 1359 ـ و مراجع تصويب طرح هادي و تغييرات بعدي آنها نبوده و قبول تقاضاهاي متضمن درخواست تغيير كاربري آنها توسط دبيرخانه هاي مربوط ، شهرداريها و ساير اعضاء و طرح اين تقاضا در جلسات كميسيونها و مراجع مذكور ممنوع است .   
**ماده 8-** كليه دستگاههايي كه قانوناً مجاز به واگذاري زمين براي امر مسكن به اشخاص حقيقي و حقوقي مي باشند ، موظفند شماره ، تاريخ و متن پاسخ استعلام دريافت شده از مراجع مقرر در قانون را داير بر برخورداري زمين مورد واگذاري از كاربري مسكوني و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده كنندگان ، به طور كتبي در توافق نامه ها ، صورت‌جلسات ، ابلاغيه ها و ساير مدارك مربوط به واگذاري زمين قيد نمايند .

**ماده 9-** استعلام كنندگان كاربري زمين و ضوابط و مقررات ساختماني آن مكلفند نقشه موقعيت زمين در مقياس مناسب طبق سند مالكيت ، نشاني زمين و ساير مشخصاتي كه اظهار نظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهيل مي نمايد ، به مراجع مورد استعلام مربوط ارايه دهند .

**ماده 10-** مراجع مورد استعلام مكلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمي يا مراجع واگذاركننده زمين ، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمايند .

تبصره – در صورت كامل نبودن مدارك ، مراجع استعلام شونده مكلفند ظرف پنج روز از تاريخ وصول استعلام ، كسري مدارك را به دستگاه استعلام كننده اعلام نمايند .

**ماده 11-** سازمانهاي مسكن و شهرسازي در مورد زمينها و املاك واقع در محدوده شهركها و شهرهاي جديد و شهرداريها در داخل محدوده شهر ، استعلامهاي دريافت شده را بر اساس مصوبات و نقشه هاي اجرايي طرحهاي جامع ، تفصيلي و هادي آنها پاسخ خواهند داد . در مورد شهرهاي داراي طرح جامع ، در صورت فقدان طرحهاي تفصيلي و وقوع تقريبي زمين در مجاورت زمينهايي كه موقعيت كلي آنها براي كاربريهاي عمومي و خدماتي شهرها پيش بيني گرديده اند ، بر اساس مصوبات شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران عمل خواهد شد .

تبصره – در صورت وجود داير شدن شهرداري در شهركها و يا در تمام يا بخشي از هر شهر جديد ، پاسخگويي به استعلام موضوع اين ماده توسط شهرداريهاي مزبور به انجام خواهد رسيد .

**ماده 12**- هر نوع نقل و انتقال اراضي براي امر مسكن اعم از رسمي و عادي در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهياري مربوط بر اساس طرح هادي مصوب ، با همكاري بنياد مسكن انقلاب اسلامي و در صورت عدم تشكيل دهياري ، از بنياد مسكن انقلاب اسلامي محل خواهد بود . دهياريها با همكاري بنياد ياد شده حسب مورد ، در صورت وجود طرح هادي روستايي بر اساس طرح مصوب مذكور و در صورت عدم وجود طرحهاي هادي ، طبق عرف محل ، كاربري و ضوابط ساختماني مربوط را اعلام خواهند نمود .   
ماده 13- سازمانهاي مسكن و شهرسازي استانها موظفند استعلامهاي دريافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاك درمورد نقشه هاي تفكيك اراضي و املاك واقع در خارج از حريم شهرها ( به جز روستاها ) را از نظر رعايت كاربري و ضوابط طرحهاي جامع ناحيه اي و در صورت عدم تهيه طرح براي ناحيه موردنظر از نظر رعايت ضوابط آيين نامه مربوط به استفاده از اراضي و احداث بنا و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها و اصلاحات بعدي آن ، پاسخ دهند .

**ماده 14**- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلامهاي به عمل آمده از سوي ادارات ثبت اسناد و املاك در مورد نقشه هاي تفكيك اراضي را كه مي بايست منضم به نقشه تفكيكي خوانا در مقياس مناسب و ساير اطلاعات و مشخصات مورد نياز براي تشخيص موقعيت زمين باشد ،‌ حداكثر ظرف دو ماه از تاريخ وصول استعلام پاسخ دهند .

تبصره 1- در صورت موافقت مراجع فوق الذكر با نقشه هاي تفكيكي دريافت شده از نظر كاربردي و ضوابط تفكيك ، ساير موارد لازم براي تفكيك طبق مقررات ذي ربط توسط متقاضي ارايه خواهد شد .

تبصره 2- نقشه هاي تفكيكي پيشنهادي از سوي متقاضيان در مورد اراضي واقع در شهركهاي مسكوني و شهرهاي جديد جهت تأييد از حيث امكان تفكيك و رعايت كاربري و ضوابط تفكيك از طرف ادارات ثبت اسناد و املاك حسب مورد به ترتيب به سازمان مسكن و شهرسازي استان مربوط و شركت عمران شهر جديد ذي ربط ارسال خواهد شد . مراجع مذكور بر اساس طرحها و ضوابط و مقررات مصوب ، حداكثر ظرف دو ماه از تاريخ وصول ، اظهارنظر خواهند نمود .

تبصره 3- در صورت وجود يا داير شدن شهرداري در شهركها و يا در تمام يا بخشي از شهر جديد ، اظهارنظر در خصوص موضوع اين ماده به عهده شهرداريهاي مذكور خواهد بود .

**ماده 15-** تأمين و واگذاري تأسيسات زيربنايي موضوع ماده 8 قانون ( آب ، برق ، گاز و تلفن ثابت و نظاير آن ) موكول به ارايه پروانه هاي معتبر ساختماني يا عدم خلاف يا پايان كار ( در مورد شهر ها ، شهرهاي جديد و شهركها ) يا تأييديه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا ، داير بر رعايت كاربري مسكوني خواهد بود .

**ماده 16**- مفاد ماده 6 قانون براي آن دسته از اراضي و املاك كه بر اساس اسناد عادي و دست نويس طبق قوانين ديگر قابليت تفكيك و يا صدور سند يافته باشند از جمله مواد 147 و 148 موضوع قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد و املاك ـ مصوب 1370 ـ و در كليه واگذاريهاي زمين توسط مراجع مختلف براي امر مسكن از جمله سازمان ملي زمين و مسكن ، شهرداريها و كميسيونهاي موضوع ماده 32 لايحه قانوني واگذاري و احياي اراضي در حكومت جمهوري اسلامي ايران ـ مصوب 1359 ـ و قانون حفاظت و بهره برداري از جنگلها و منابع طبيعي و ساير مراجعي كه به موجب قوانين مجاز به واگذاري زمين شناخته شده اند نيز لازم الاجرا مي باشد .   
تبصره – نقشه تأييد شده موضوع ماده 4 آيين نامه اجرايي قانون حفظ كاربري اراضي زراعي و باغها كه مبناي تغيير كاربري و تفكيك اراضي زراعي و باغهاي خارج از محدوده شهرها و شهركها توسط ادارات ثبت اسناد و املاك قرار مي گيرند ، منحصراً مربوط به استفاده كشاورزي و باغداري از اراضي زراعي و باغات موضوع نقشه هاي مذكور بعد از تفكيك مي باشند و در هر حال تغيير كاربري اين اراضي به مسكوني ممنوع است .

**ماده 17** – كليه مراجعي كه در محدوده ( قانوني ) و حريم يا خارج از حريم شهرها ، در داخل شهركها و شهرهاي جديد و حريم آنها و همچنين روستاها ، برخلاف مفاد اين قانون تصميم گيري كرده و يا به هر نحو به ساخت و سازهاي غيرقانوني اقدام نموده يا مؤثر دراحداث بناهاي خلاف باشند ، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد .   
**ماده 18-** درج شماره ، تاريخ و نام صادر كننده مجوز در آگهي‌هاي تفكيك و فروش اراضي موضوع اين قانو ن الزامي است و آگهي‌هاي فاقد مشخصات مذكور ، غير قابل چاپ و تبلغ در مطبوعات ، صدا و سيما و ساير رسانه هاي گروهي و نصب در اماكن عمومي مي باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامي اقدامات لازم را در جهت تحقق اين موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسكن و شهرسازي نيز موظف است هرگونه تخلف از اين ماده را پيگيري نمايد .

**ماده 19**- سازمان ثبت اسناد و املاك كشور ، وزارت بازرگاني و وزارت تعاون مكلفند حسب مورد به روشهاي مقتضي به تمامي بنگاههاي معاملات املاك و مستغلات ، دفاتر اسناد رسمي و شركتهاي تعاوني ابلاغ نمايند كه در اجراي مفاد ماده 6 قانون ، از تنظيم مبايعه نامه و نظاير آنها براي زمينهاي موضوع اين قانون كه فاقد نقشه هاي تفكيك مصوب مرجع قانوني است ، اكيداً خودداري نمايند .  
تبصره – وزارت بازرگاني و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و اين آيين نامه توسط بنگاههاي معاملات ملكي و شركتهاي تعاوني و يا دريافت گزارش از سوي وزارت مسكن و شهرسازي مبني بر وقوع تخلف ، برخورد لازم را با متخلفان به ترتيب برابر قانون نظام صنفي و قانون تعاون به عمل آورند .

**ماده 20-** وزارت مسكن و شهرسازي در اجراي صحيح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و اين آيين نامه پس از احراز آن ، متخلفان را همراه ادله و مدارك مربوط جهت رسيدگي و صدور رأي مقتضي به مراجع صالح قضايي معرفي و تا حصول نتيجه مراتب را پيگيري نموده و همچنين وزارت مذكور و ساير مراجع ذي ربط مي توانند ابطال اقدامات خلاف ، اعاده وضعيت به حالت سابق و نيز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضايي درخواست نمايند .

**ماده 21-** دبيرخانه شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران مسؤوليت نظارت عالي بر حسن انجام اين قانون و آيين نامه را برعهده خواهد داشت .