

نحوه تملک اراضی روستا

نحوه واگذاری اراضی دولتی به دهیاری ها

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی در مورد واگذاری اراضی دولتی

ماده ۷- محدوده روستا براساس طرح های 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 می رسد. این محدوده حداکثر 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 می شود.

(محسن علاف آشتیانی با دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیرکشاورزی و قوانین و مقررات مرتبط با آن سال ۱۳۸۷، صفحه ۱۷۸)

دستورالعمل مقررات و ضوابط نحوه تشخیص حریم روستا مصوب ستاد مرکزی هیاتهای واگذاری و احیاء اراضی و

اصلاحیه های مربوط به آن

تبصره ۴- رای تشخیص حریم روستا پس از بازدید در ۳ نسخه تنظیم و به امضاء کمیسیون تشخیص حریم خواهد رسید که نسخه اول آن در هیات واگذاری زمین بایگانی و نسخه دوم مربوط به شورای اسلامی روستا و نسخه سوم جهت اطلاع به ستاد مرکزی ارسال خواهد شد.

اصلاحیه برخی مواد و تبصره های دستورالعمل مقررات و ضوابط نحوه تشخیص حریم و روستا

ماده ۳- تبصره ۴ دستورالعمل حریم به شکل زیر اصلاح می گردد.

« ... و نسخه دوم مربوط به شورای اسلامی روستا است که همراه با فرم صورت مجلس پیوست - زمین تحویل شورای اسلامی محل خواهد گردید.»

(حوزه معاونت حقوقی و امور مجلس، مجموعه قوانین و مقررات کشاورزی - ۱۳۷۱ صص ۳۴۵-۳۴۴)

تاریخ تنظیم..... بسمه تعالی شماره: ۲۶۲۶۵

جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشاورزی

سازمان امور اراضی

شناسنامه حریم روستای و مراحل اجرائی تعیین حریم

الف- مسئول تشکیل کمیسیون تشخیص حریم و اقدامات انجام شده

۱- نام واحد مسئول تشکیل کمیسیون

۲- تاریخ بازدید کمیسیون از روستا

۳- شماره و تاریخ رای تشخیص حریم روستا

ب- مشخصات و موقعیت روستا

۱- روستای: تحت پلاک ثبتی شماره: واقع در بخش:

شهرستان: استان: بوده و این روستا در فاصله:

کیلومتری: روستای مجاور و کیلومتری شهرستان و

کیلومتری مرکز می باشد.

ج- وضعیت اقتصادی و اجتماعی روستا

۱- روستای دارای تعداد خانوار و نفر جمعیت است.

۲- روستای دارای تعداد راس اقسام از انواع راس گوسفند

راس بز و راس گاو نفر شتر و راس سایر احشام

می باشد.

۳- سایر منابع اقتصادی

د- مساحت و محدوده حریم روستا

۱- حریم روستای به مساحت هکتار از اراضی موات و با حدود اربعه شمال شرق جنوب غرب

۲- مرتع حریم روستای به مساحت هکتار با حدود اربعه شمال

شرق جنوب غرب

۳- آیا حریم روستا و مرتع حریم دارای کروکی می باشد. بلی خیر

۴- آیا حریم روستا و مرتع حریم دارای نقشه می باشد. بلی خیر

۵- در تاریخ اراضی حریم روستا همراه نسخه دوم رای تشخیص حریم طی صورت جلسه مورخ به شورای اسلامی روستای تحویل شده است.

و- نیازهای طبیعی اهالی روستای

از نظر مسکن

از نظر راه رفت و آمد

از نظر عبور و مرور احشام

از نظر قبرستان

از نظر تجمع عادی مردم از قبیل فروش احشام، بازارهفتگی، برگزاری مراسم مذهبی از نظر محل چرای معمولی و متعارف احشام عمومی اهالی

ز- امکانات بالقوه حریم روستا

امکانات توسعه حریم جهت رفع احتیاج روستائیان و تامین مسکن

امکانات بهره برداری در امور کشاورزی و صنایع وابسته و پیوسته به آن

امکانات بهره برداری در امور صنعتی

بررسی وضعیت مرتع حریم به منظور احیاء و استفاده بهینه آن

سایر توضیحات ضروری سازمان امور اراضی (بخشنامه شماره و کتاب مجموعه قوانین و مقررات بخشنامه و دستورالعمل های اجرایی سازمان امور اراضی جلد اول سال ۱۳۸۲ صص ۵۰۹

بسمه تعالی

صورت مجلس تحویل اراضی مرتع حریم

میزان زمین با حدود اربعه

شمالا.....شرقا

جنوباً غرباً

طبق کروکی ظهر برگ که دارای قطعی به شماره

اراضی دولتی از نوع از می باشد. براساس رای تشخیص شماره کمیسیون تشخیص حریم به عنوان حریم معمولی و متعارف اهالی به شورای اسلامی روستای تحویل می گردد.

۱- شورای اسلامی روستا فقط حق نظارت و حفظ حراست از اراضی مرتع حریم را داشته و حق هیچ گونه نقل و انتقال اعم از واگذاری، خرید و فروش، وقف و غیره را ندارد.

۲- هیچکس حق بهره برداری خصوصی از زراعت و احداث مسکن و غیره را در اراضی مرتع حریم روستا ندارد.

۳- اهالی روستا می توانند دام های معمولی و متعارف خود را با نظارت شورای اسلامی به نحو عمومی در مرتع حریم تعلیف نمایند.

۴- شورای اسلامی روستا موظف است از تصرف عدوانی اشخاص جلوگیری بعمل آورده و در صورت لزوم علیه متخلف به دادگاه صالحه شکایت نمایند.

۵- مرتع حریم روستا در حکم املاک عمومی روستاست و استفاده و انتفاع از آن تحت نظر مدیریت امور اراضی (هیات ۷ نفره) متعلق به تمامی اهالی روستا می باشد.

۶- مدیریت امور اراضی (هیات ۷ نفره) ناظر بر حسن جریان استفاده و بهره برداری عمومی اهالی روستا از مرتع حریم بوده و در صورت تخلف اهالی از شرایط اقدامات لازم علیه متخلف انجام خواهد داد.

محل امضاء و مهر تحویل گیرنده محل امضاء و مهر تحویل دهنده

اعضای شورای اسلامی روستا

۱- آقای

۲- آقای

۳- آقای

۴- آقای

۵- آقای

(سازمان مدار اراضی بخشنامه شماره)

کتاب مجموعه قوانین و مقررات بخشنامه اهالی دستورالعمل های اجرایی سازمان امور اراضی جلد اول سال

۸۲-صص ۵۱۵-۵۱۴

توافقنامه نحوه واگذاری زمین برای مسکن روستایی

با توجه به وظایف قانونی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مندرج در اساسنامه مورخ ۶۶/۹/۱۷ موارد زیر در رابطه با زمین مورد نیاز جهت تامین مسکن روستاییان مورد توافق و وزارت‌های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی قرار گرفت.

۱) تقاضای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در کمیسیون ویژه ای با ترکیب رییس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل منابع طبیعی و رئیس بنیاد مسکن استان مطرح و پس از تصویب به منظور اخذ مجوز انتقال قطعی به سازمان جنگل ها و مراتع کشور ارسال خواهد شد.

۲) زمین مورد نظر پس از تصویب و توافق توسط اداره کل منابع جهت تهیه مقدمات اجراء طرح به بنیاد مسکن تحویل موقت گردد.

۳) بهاء اراضی مسکونی بر مبنای قیمت منطقه ای به اداره کل منابع طبیعی پرداخت خواهد شد.

تبصره- بنیاد مسکن در مناطق محروم- جنگ زده، سیل زده و آسیب دیده از سوانح طبیعی کشور از پرداخت بهاء زمین معاف خواهد بود.

۴) واگذاری های قبلی پس از پرداخت قیمت منطقه ای زمان واگذاری جهت اخذ مجوز صدور سند به نام بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به سازمان جنگل ها و مراتع کشور ارسال می گردد.

۵) مجوزهای لازم در سقف تعیین شده توسط ریاست سازمان جنگل ها و مراتع و بالاتر از آن توسط وزیر محترم جهاد سازندگی صادر خواهد شد.

(سازمان امور اراضی بخشنامه)

کتاب مجموعه قوانین و مقررات بخشنامه ها و دستورالعمل های اجرایی سازمان امور اراضی جلد اول سال ۸۲، ص (۵۶۷)

اصلاحات اراضی

تقسیم اراضی و تغییر در سیستم مالکیت اراضی روستایی

کشور ایران در سال ۱۳۴۰ با بحران اقتصادی حاصل از اجرای سیاست «دروازه های باز» مواجه گردید. ذخایز ارزی کشور رو به کاهش نهاد و اقتصاد کشور با رکود روبرو گردید. در این زمان تغییراتی نیز در صحنه سیاست بین المللی به وقوع پیوست که بر اوضاع داخلی ایران اثر قابل ملاحظه ای نهاد. انتخاب جان، اف کندی به ریاست جمهوری آمریکا از آن جمله بود. این تغییر رقابت میان آمریکا و انگلیس را در ایران تشدید نمود. نتیجه این رقابت توسعه نفوذ بیشتر آمریکا در ایران بود. در آن زمان منافع آمریکاییان ایجاب می کرد که اصلاحاتی هرچند سطحی در ایران انجام گیرد.

یکی از آنها اصلاحات اراضی و به سخنی تطبیقی تر انجام تقسیم اراضی بود.

تقسیم اراضی

مرحله اول: (محدود کردن مالکیت عمده مالکان)

درچنین شرایطی، در نوزدهم دیماه ۱۳۴۱، لایحه اصلاحات ارضی از تصویب هیأت دولت گذشت. این لایحه که در واقع مرحله اول اصلاحات ارضی را تشکیل می داد دارای نکات اساسی زیر بود

۱- حداکثر مالکیت را یک ده شش دانگ تعیین نمود.

۲- گرامتی که به صاحبان زمینها پرداخت می شد، براساس مالیاتی بود که آنان در سالهای پیش پرداخته بودند.

بدین گونه که میزان مالیات پرداختی سالیانه در ضریبی موسوم به ضریب منطقه که از ۱۰۰ تا ۱۵۰ بسته به وضع منطقه متفاوت بود ضرب می شد و حاصل آن بهای ملک بود.

۳- تقسیم زمین به طور مشاع انجام می گرفت و هرکس مالک زمینی می شد که در تاریخ تصویب لایحه بر روی آن کار می کرده.

۴- شرط مالکیت زمین عضویت در شرکت تعاونی ۱۰ بود و بهای زمین به اقساط ۱۵ ساله پرداخت می گردید و به این ترتیب بر تعداد اعضای تعاونیهای روستایی نیز می افزود.

مرحله دوم (پنج نوع راه حل)

مرحله دوم تمامی دهات باقیمانده را به نوعی در بر می گرفت، اما در مقایسه با مرحله اول روش محافظه کارانه ای را طی کرد. در مرحله دوم ۵ نوع راه حل به شرح زیر به مالکان و زارعان پیشنهاد شده بود

۱- اجاره ۳ ساله اراضی در مورد املاک خصوصی و ۱ جاره ۹۹ ساله در مورد املاک موقوفه

۲- فروش اراضی به زارعان

۳- تقسیم زمین میان مالک و زارع به نسبت تقسیم محصول بر طبق عرف محل

۴- تشکیل واحد سهامی زراعی میان مالکان و زارعان به منظور اداره ده.

۵- خرید حق ریشه که بر طبق آن مالک مبلغی به زارع می پرداخت و او دیگر هیچ حقی نسبت به زمین نداشت.

مرحله سوم (فروش یا تقسیم زمین)

اجرای مرحله دوم تقسیم اراضی نیز نتوانست اکثر زارعان را مالک زمین گرداند به همین جهت در سال ۱۳۴۷ لایحه «تقسیم و فروش مزارع اجاره ای به زارعان» از تصویب مجلسین گذشت. این لایحه که مرحله سوم اصلاحات ارضی محسوب می شود، مقرر می داشت که مالکان بایستی از ۲ راه حل فروش و یا تقسیم زمین یکی را برگزینند. مالکانی

که زمین خود را به اجاره زارعان داده و یا احياناً واحد سهامی زراعی تشکیل داده بودند مجبور بودند زمین خود را به زارعان همان اراضی فروخته و یا زمین را به نسبت تقسیم محصول میان خود و زارعان تقسیم کنند.

از میان عواملی که به عدم موفقیت اصلاحات ارضی در ایران منجر شد، ۳ عامل زیر نقش اساسی به عهده داشتند.

۱- فقدان سازمان تولیدی که بتواند اقداماتی را که در گذشته در ده انجام می شد. سروسامان دهد.

۲- عدم ثبات و اعتماد و اطمینانی که نتیجه ی طبیعی انجام تقسیم اراضی در اجتماع و اقتصاد ده بود که حتی با برنامه هایی نظیر تأسیس شرکتهای سهامی زراعی و کشت و صنعت در نقاط مختلف از جمله خوزستان این عدم ثبات و بی اطمینانی تشدید گردید.

۳- فقدان یک سیاست صحیح اقتصادی به طور کلی و اقتصاد کشاورزی به طور اخص که سبب کندی رشد تولیدات کشاورزی گردید.

(حسینی ابری، سید حسن، مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران، انتشارات دانشگاه اصفهان، ۱۳۸۰، صص ۲۹۱ - ۲۸۷)

آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب

۵۹/۱/۲۱

ماده ۱- اصطلاحاتی که در این آیین نامه بکار برده می شود. از نظر اجرای آن بشرح زیر تعریف می شود:

۱- کشاورزی عبارت است از بهره برداری از آب و زمین به منظور تولید محصولات گیاهی و حیوانی (از قبیل زراعت باغداری، درختکاری مثمر و غیر مثمر، جنگل داری، جنگل کاری، دامداری، پرورش طیور و زنبور عسل و آبزیان)

۲- خانوار عبارت است از رئیس خانواده و افراد تحت تکفل او که در حکم یک شخص خواهند بود.

انواع اراضی بشرح ذیل تعریف می شود

۳- اراضی بایر- زمین هایی است که سابقه احیاء دارد ولی بعلت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه مدت ۵ سال متوالی متروک مانده یا بماند.

۴- اراضی دایر- زمینهایی است که احیاء شده و مستمراً مورد بهره برداری است.

۵- اراضی موات- زمین هایی است که سابقه احیاء بهره برداری ندارد و بصورت طبیعی باقی مانده است.

۶- اراضی آیش- زمین دایری است که بصورت 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 از منشاء نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزه) و حیوانی صرفنظر از دریچه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

ب- مراتع- زمین هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرا عرفاً مرتع شناخته شود. اراضی آیش گرچه پوشش نباتات و علوفه ای داشته باشند.

مشمول تعریف مرتع نیستند. چنانچه مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می شود.

ج- نهالستان ها- جنگلهای دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

د- اراضی جنگلی- به جنگل تکامل نیافته ای گفته می شود که بصورت های زیر باشد:

۱- تعداد کنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از ۱۰۰ اصله تجاوز ننماید.

۲- درختان جنگلی بصورت پراکنده باشد به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کمتر از پنجاه مترمکعب و در سایر نقاط ایران کمتر از ۲۰ مترمکعب باشد (در صورت وجود شمشاد و حجم بیس از ۳۰ مترمکعب جنگل شمشاد محسوب می شود).

۸- اراضی مستحده- زمینی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه ها و تغییر بستر رودخانه ها یا خشک شدن تالاب ها ایجاد شده باشد.

۹- اراضی ساحلی- زمینهایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحده 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 زمین هایی 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.

(حوزه معاونت حقوقی و امور مجلس، مجموعه قوانین و مقررات کشاورزی- ۱۳۷۱- صص ۳۱۰-۳۰۸)

ضوابط واگذاری اراضی موضوع ماده ۳۱ آیین نامه اجرایی لایحه اصلاحی قانون واگذاری و احیاء اراضی ۵۹/۱/۲۶

مصارف و شرایط فعالیتهای موضوع ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی لایحه اصلاحی قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب

۵۹/۱/۲۶ عبارتند از

فصل اول - مصارف

۱- ایجاد واحدهای دامداری اعم از شیر و یا انواع دیگر از جمله تولید پشم و اصلاح نژاد (گاو یا گوسفند)

۲- ایجاد واحدهای دامپروری (گوشتی) گاو یا گوسفند.

۳- ایجاد واحدهای مرغداری و پرورش طیور (تخمی یا گوشتی)

۴- تأسیسات و کارخانجات وابسته به مؤسسات دامپروری و دامداری و آبزیان

۵- ایجاد استخرها و فضاهای تکثیر و پرورش و پژوهشی ماهیان و آبزیان مورد نیاز جامعه (انواع مرغابی) و مزارع تولید علوفه و دانه های علوفه ای

فصل دوم

در باب واگذاری و اجاره اراضی موضوع ماده ۳۱ بعد از موافقت کمیسیون فوق الذکر

۱- واگذاری اراضی برای صنایع کوچک کشاورزی و دامداریهای نیمه صنعتی و صنعتی متوسط و سایر صنایع وابسته به کشاورزی منوط به کسب موافقت وزارت کشاورزی و عمران روستایی است.

۲- واگذاری اراضی در سایر موارد موضوع این ماده با رأی کمیسیون موضوع تبصره ذیل فصل اول فوق الذکر می باشد.

۳- اجاره به میزان اجاره بهای اراضی واگذاری براساس، استعلام قیمت منطقه ای یا اراضی از ادارات امور اقتصادی و دارای محل و با تأیید کمیسیون فوق تعیین می گردد. چنانچه قیمت منطقه ای اراضی موصوف مشخص نباشد و یا قیمت منطقه ای مورد تأیید کمیسیون نباشد با انتخاب کارشناس قیمت اراضی تعیین و براساس آن میزان اجاره تعیین خواهد شد.

ضوابط واگذاری اراضی موضوع ماده ۳۲ آیین نامه اجرائی لایحه اصلاحی قانون واگذاری مصوب ۵۹/۱/۲۶

ماده ۱- متقاضیان مشمول این ماده عبارتند از

وزارتخانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی وابسته به دولت، مؤسسات وابسته به شهرداری ها و جمعیت های خیریه عمومی و آموزشی ثبت شده و مؤسسات و سازمان های عالم المنفعه رسمی از قبیل بنیاد علوی، بنیاد مستضعفین، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، جهاد سازندگی و جمعیت هلال احمر ایران و صندوق ملی ترمیم خسارات دوران انقلاب و سپاه پاسداران انقلاب و سایر مصارف غیر کشاورزی مشروحه زیر شهرک سازی، ساختمان ها و تأسیسات مسکونی سازمانی و شرکتهای تعاونی مسکن رسمی

احداث راهها، طرق ارتباطی، ترمینالها به وسیله بخش خصوصی و مؤسسات غیر دولتی با شرط استفاده عموم

کارخانجات و تأسیسات وابسته به صنایع، بهره برداری از معادن و تأسیسات مربوط به استخراج و تبدیل فرآورده های معدنی با مراعات ضوابط قانونی

تأسیسات فرهنگی، آموزشی، مذهبی و حقوقی غیر دولتی

ایجاد فضای سبز، گردشگاهها و تفرج گاههای عمومی، جنگلهای دست کاشت و تأسیسات جنبی آنها (ایجاد بیمارستانها، آزمایشگاهها، گورستانها، غسلخانه ها و آسایشگاهها و سایر تأسیسات بهداشتی و رفاهی عمومی، احداث مراکز خدمات عمومی از قبیل میدانها، سردخانه ها، انبارهای عمومی و همچنین فضاهای نگهداری کار و بارگیری در بنادر (حوزه معاونت حقوقی و امور مجلس، مجموعه قوانین و مقررات کشاورزی، ۱۳۷۱ صص ۳۲۳-۳۲۵)

نقش هیئتهای هفت نفره در اصلاحات ارضی

هیات های ۷ نفره واگذاری زمین یکی دیگر از نهادهایی است که به منظور بهره برداری از اراضی مصادره شده، موات و بایر، در سال ۱۳۵۹ به وجود آمده است. این نهاد به دنبال تصویب لایحه قانونی تحت عنوان لایحه قانونی اصلاح (قانون واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵)، عملاً فعالیت خود را شروع کرد. براساس این لایحه اراضی مورد نظر به ۳ قسم تقسیم می شوند:

الف- اراضی موات و مراتع

ب- اراضی مصادره ای

ج- اراضی زمینداران بزرگ اعم از دایر و بایر

اراضی بند الف به عنوان ثروت عمومی در اختیار و کنترل دولت است که براساس نیاز و توانایی افراد واجد شرایط، بهره برداری از این گونه اراضی و منابع را به آنها واگذار می کند.

بهره برداری از اراضی بند ب، با توجه به مصلحت جامعه، نیاز و توانایی اشخاص، به افراد واجد شرایط واگذار می شود و یا برای کارهای عام المنفعه اختصاص می یابد.

اراضی بند ج شامل دو نوع اراضی بایر و دایر می شود در مورد بایر دولت اسلامی این زمین ها را در اختیار خود می گیرد تا کشت آنها را به دهقانان و داوطلبان واجد شرایط واگذار کنند. در مورد زمین های دایر تحت تصرف این گونه افراد در صورتی که شخصاً به امر کشاورزی اشتغال داشته باشند، با رعایت شرایط اقلیمی و اجتماعی در نقاط مختلف

ایران فقط تا حد مذکور در بند ج به منظور تأمین زندگی خود و خانواده زمین در اختیارشان باقی خواهد ماند و بقیه در صورت عدم موافقت مالک به مقتضای ولایت به حکم حاکم از او گرفته و به کشاورزان دیگر واگذار می گردد.

به منظور اجرای لایحه فوق هیاتی تحت عنوان هیئت ۷ نفره مسئول واگذاری زمین ایجاد گردید که از ۷ نفر به شرح زیر می شود.

۱- دو نفر نماینده وزارت کشاورزی

۲-۱ نفر نماینده وزارت کشور یا استانداری محل

۳-۱ نفر نماینده جهاد سازندگی

۴- ۱ نفر نماینده حاکم شرع و ولی امر

۵- ۲ نفر نماینده مردم ده به تأیید نماینده حاکم شرع.

وظایف هیئت هفت نفره عبارت است از

۱- حل و فصل قضایای مورد نزاع مربوط به اجرای این قانون (در مورد اعمال ولایت صرفاً نظر نماینده حاکم شرع معتبر است).

۲- واگذاری زمین با توجه به لایحه اراضی مذکور در بالا (بندالف، ب، ج)

۳- تشخیص صلاحیت و میزان استفاده از وام و امکانات کشاورزی در طول اجرای این قانون.

ضوابط واگذاری زمین

طبق این لایحه ضوابطی برای واگذاری زمین به شرح زیر تعیین شده است

۱- به روستاییان بدون زمین، کم زمین و فارغ التحصیلان کشاورزی و افراد علاقمند به کار کشاورزی با توجه به اولویت زمین داده می شود.

۲- واگذاری زمین برای مدت معین (چند ساله) با توجه به شرایط خاص منطقه است و در صورت عملکرد مطلوب واگذاری زمین تمدید می شود.

۳- واگذاری زمین می تواند به صورت شرکت و تعاونی یا فردی باشد و تشخیص آن با هیات ۷ نفری است.

۴- زمین بدون عذر موجه نباید معطل بماند.

۵- باید عملکرد روی زمین به گونه ای باشد که موجب اتلاف زمین نشود.

۶- زمین های واگذاری قابل انتقال نمی باشد مگر با اجازه دولت و رعایت میزان مندرج در ماده ۴ در مورد انتقال گیرنده

۷- کشت روی زمین ها باید با توجه به نیازهای جامعه باشد.

ستاد مرکزی هیئتهای واگذاری زمین

به عنوان مسئول اجرای این قانون وزارت کشاورزی ستادی را متشکل از افراد زیر تشکیل داد.

۱- نماینده تام الاختیار حاکم شرع و ولی امر

۲- نماینده تام الاختیار وزارت کشاورزی

۳- نماینده تام الاختیار دادگستری

۴- نماینده تام الاختیار جهاد سازندگی

۵- نماینده تام الاختیار وزارت کشور

در واگذاری زمین به افراد اولویت هایی به شرح زیر در نظر گرفته شده است

۱- کلیه زارعینی که در محل ساکن هستند و بدون زمین اند و یا کمتر از عرف محل زمین دارند با رعایت موارد زیر، زمین به آنها واگذار می شود.

الف- زارعینی که بیش از ۳ سال است که در اراضی مورد نظر به کار اشتغال دارند.

ب- زارعینی که قبلاً روی این اراضی کار کرده و به عللی از جمله ایجاد تضییقات مالک اخراج شده و ممر درآمد دیگری نداشته باشند.

ج- خوش نشینان 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 کرده و به شهرها مهاجرت کرده اند. این قبیل افراد در صورت تعهد سکونت در محل، می توانند زمین دریافت دارند.

۳- فارغ التحصیلان دیپلمه یا بالاتر در رشته های کشاورزی مشروط بر اینکه ممد درآمدی دیگر نداشته باشند.

۴- کلیه علاقمندان به کار کشاورزی به شرح زیر

الف- افراد بیکار (اعم از تحصیل نکرده و تحصیل کرده) 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

افراد مذکور در بندهای الف و ب باید آشنایی نسبی با کار کشاورزی داشته باشند تا کار آنان موجب رکورد کشاورزی نشود.

مقدار زمین واگذاری

مقدار زمینی که در عرف محل برای تأمین معاش یک کشاورز و خانواده اش در طول ۱ سال لازم است مقداری است که با توجه به شرایط زیر تعیین می شود

الف- شرایط اجتماعی و اقتصادی محل با توجه به

۱. جلوگیری از مهاجرت به شهرها که غالباً در اثر کمی درآمدها حاصل می شود.

۲. نیازهای رو به تزاید روستاییان و تعداد عائله آنها

۳. هزینه های 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 تحت الارضی و سطح الارضی و میزان استحصال آن

۴. انواع زمین آبی، دیم، حاصل خیزی خاک از نظر مرغوبیت، فرسایش و غیره

۵. شرایط رویش زراعتهای غالب در هر منطقه

۶. آیش و تناوب

در هر صورت مقدار عرف زراعتی باید بتواند معاش یک کشاورز را درحد رفاه نسبی تامین کند واگذاری زمین به اشخاص بر مبنای اخذ تعهد نامه ی که شامل ۶ ماده می باشد صورت می گیرد.

متن تعهدنامه چنین است

اینجانب نام و نام خانوادگی نام پدر

شماره شناسنامه متولد..... صادره و ساکن.....

متعهد می شوم طبق ماده ۱۲۰ آئین نامه واگذاری زمین

۱- علاوه بر زمین واگذاری شده به مساحت تقریبی سهم و زمین مزروعی خود به مساحت تقریبی زمین دیگری ندارم.

۲- زمین خود را تعطیل نگذارم و با تمام جدیت در کاشت و برداشت آن بکوشم.

۳- برنامه کشتی را که از طرف وزارت کشاورزی اعلام می شود دقیقاً عمل نمایم.

۴- زمین واگذار شده را به کسی واگذار ننمایم.

۵- زمین واگذار شده را به کسی نفروشم حدود اراضی خود را حفظ نموده و به اراضی دیگران تجاوز ننمایم.

۶- متعهد می شوم طبق ماده ۲۱ آئین نامه واگذاری زمین در صورتی که مرتکب تخلف از هر یک از تعهدات و مقررات قانونی گردم علاوه بر پرداخت خسارت وارده مکلف به قبول خلع ید از زمین و متعلقات آن خواهم بود. (وثوقی، منصور جامعه شناسی روستایی انتشارات کیهان ۱۳۷۵، صص ۲۳۶-۲۳۲)

قانون مجمع تشخیص مصلحت نظام در مورد اصلاحات ارضی

ماده واحد- وزارت کشاورزی موظف است، نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی که به تصرف زارعین صاحب نسق درآمده و تاکنون اسناد رسمی مالکیت برای آنها صادر نشده است اقدام نموده تا طبق قانون اسناد مالکیت آنها صادر شود.

تبصره ۱- در این موارد وزارت کشاورزی موظف است به مالکان متقاضی در نزدیکترین محل ممکن زمین برای کشاورزی طبق مقررات جاری واگذار نمایند.

تبصره ۲- چنانچه زارعان و مالکان این اراضی به طریقی غیر از آنچه که در قانون آمده است قبل از صدور سند تراضی نمایند. این تراضی معتبر خواهد بود.

موضوع تعیین تکلیف باقیمانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی در اجرای بند هشتم اصل یکصد و نهم قانون اساسی، در جلسه ای مورخ دوم خردادماه یکهزار و سیصد و هفتاد مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و به شرح ماده واحده فوق به تصویب رسید.

(سازمان امور اراضی، مجموعه قوانین و مقررات بخشنامه ها و دستورالعمل های اجرائی سازمان امور ارضی سال ۸۳ ص ۷۹ جلد دوم)

آشنایی با تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶

الف- در اجرای ماده (۱۹) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برای ارتقای شاخص های روستایی و عشایری، شامل آب، راه، آموزش و بهسازی روستاها، «اعتبارات ویژه توسعه روستایی» به مبلغ (۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال به صورت (۱۰۰٪) تخصیص یافته به شرح جدول مندرج در پیوست شماره (۳) بودجه استانی این قانون منظور و پرداخت می شود.

جدول توزیع سهم هر استان از محل اعتبارات این بند توسط دفتر امور مناطق محروم کشور- ریاست جمهور تنظیم و در اعتبارات استانی منظور می شود. دستورالعمل اجرایی، نظارتی و نحوه توزیع اعتبارات توسط دفتر امور مناطق محروم کشور- ریاست جمهور تهیه و به استان ها ابلاغ می شود.

اعتبار این بند، برای اجرای پروژه های مشخص با تعیین دستگاه مجری و محل دقیق اجراء در مناطق روستایی محروم به پیشنهاد استاندار و موافقت رییس دفتر امور مناطق محروم کشور- ریاست جمهور اختصاص می یابد. هماهنگی و

نظارت استانی توسط دبیرخانه مناطق محروم تحت نظر استاندار و نظارت عالی با دفتر امور مناطق محروم کشور- ریاست جمهور می باشد.

ب- به دولت اجازه داده می شود در سال ۱۳۸۶ قیمت برق، گاز، آب و دفع فاضلاب خانگی و تجاری را به صورتی تعیین نماید که استفاده کنندگان تا الگوی مصرف به قیمت‌های سال ۱۳۸۳ به علاوه (۱۵٪) و بالاتر از الگوی مصرف را به قیمت نرخ سال ۱۳۸۵ به اضافه (۱۰٪) محاسبه نماید. آئین نامه اجرائی این بند تا پایان اردیبهشت ماه به تصویب خواهد رسید. سایر موارد و نرخها مطابق با ضوابط و مقررات سال ۱۳۸۵ می باشد.

در تعیین الگوی مصرف برق و گاز طبیعی و ویژگیهای آب و هوایی مناطق گرمسیر و سردسیر کشور باید لحاظ شود.

ج- به منظور احداث و یا تکمیل شبکه آب و فاضلاب شهرهای زیر ۱۵۰/۰۰۰ و جمعیت، (۱۵٪) از درآمد موضوع ماده (۱۱) قانون تشکیل شرکتهای آب و فاضلاب مصوب ۱۳۶۹/۰۱/۱۶ شهرهای تهران، اصفهان، شیراز، تبریز و مشهد اخذ و توسط شرکتهای آب و فاضلاب استانی در سایر شهرهای همان استان تا مبلغ (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، هزینه می شود.

د- در اجرای اصول (۳۱) و (۴۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مفاد بندهای (۱۵) و (۴۱) سیاستهای کلی برنامه چهارم توسعه و بند (ج) ماده ۳۰ قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر لزوم تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت، در امر تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه های کم درآمد با تکیه بر تقویت تعاونی های تولید مسکن و خیرین مسکن ساز، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم زمین، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی، حمایت و هدایت انبوه سازی، صنعتی سازی، مقاوم سازی و ارتقای فناوری ساخت و ساز، به دولت اجازه داده می شود با جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی (سهمیه بخش غیردولتی)، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی، موضوع ردیف های ۶۰۱۱۰۴ و ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون، فروش اوراق مشارکت، سرمایه گذاری شرکت های دولتی، کمک های مالی خیرین و سازمان های غیردولتی و تسهیلات بانکی، نسبت به زمینه سازی برای تامین مسکن گروه های هدف به شرح زیر اقدام نماید.

سهم اعتبارات موضوع جزء های (۳-۱)، (۳-۲)، (۴-۲)، (۹-۲)، (۱۱-۲) از محل اعتبارات ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تایید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور می رسد.

۱- به منظور سازماندهی بازار عرضه مسکن اجاره ای و در اجرای فصل دوم قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۱۱/۲۳، اقدامات زیر صورت می پذیرد.

۱-۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تامین زمین مناسب برای احداث مسکن اجاره ای، حداکثر با زیربنای ۷۵ مربع توسط اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و نهادهای عمومی غیردولتی و خیرین مسکن ساز، نهادهای متولی حمایت از گروه های کم درآمد و تعاونی های موثر اقدام نماید. تا زمان بهره برداری اجاره ای از واحدهای احداثی طبق قرارداد، بابت زمین اجاره ای، صرفا اجاره بها دریافت می شود. در غیراین صورت، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز از ذی نفع دریافت می شود. اجاره بهای سالانه، حداکثر تا بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای، خواهد بود.

۱-۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانکهای عامل نسبت به تامین تسهیلات بلند مدت حداکثر تا (۸۰٪) هزینه های احداث برای احداث واحدهای مسکونی به شرکتها و موسساتی که قصد واگذاری این گونه واحدها را به صورت اجاره ای به گروههای کم درآمد دارند تا سقف (۱/۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال اقدام نماید. شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداخت ها توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

۱-۳- به دولت اجاره داده می شود تا (۵۰/۰) و در بافت های فرسوده تا (۶۰٪) از سود تسهیلات اعطایی به سازندگان غیردولتی (خصوصی، تعاونی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی) واحدهای مسکونی اجاره ای را متناسب با معکوس سطح زیربنا، تامین و از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی پرداخت نماید. در صورتی که اینگونه واحدها طبق قرارداد از حالت اجاره ای خارج شوند، ارزش حال یارانه های پرداختی و باقیمانده اقساط تسهیلات به صورت یکجا از مالک دریافت می شود.

۱-۴- اعطای تسهیلات و کمک سود اجزای ۱-۲ و ۱-۳ این بند برای استفاده بخش های غیردولتی مالک زمین که متقاضی احداث واحدهای مسکونی هستند، اولویت اول خواهد داشت.

۱-۵- برای توسعه اجاره داری و انجام وظایف شهرداری ها در این راستا، شهرداریها با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلفند تمام مازاد تراکم پایه تا سقف تراکم مجاز مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون ماده (۵) را تا پایان مدت اجاره داری، دریافت نموده و در صورت خروج از حالت اجاره داری و یا فروش، عوارض مربوط را به قیمت روز دریافت نمایند.

این نامه اجرایی این بند، بنا بر پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تصویب هیات وزیران می رسد.

۲- به منظور کمک به تامین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر ۱/۰۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت، تا میانگین ۷۵ متر مربع زیر بنا.

۲-۱- وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلند مدت تا مدت ۹۹ در چهارچوب حق بهره برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی ها و افراد واجد شرایط واگذار نماید. اجاره زمین در شهرهای ۱/۰۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت کسری از قیمت منطقه ای و در شهرهای بالای ۱/۰۰۰/۰۰۰ نفر صرفا در شهرک های اقماری مضربی از قیمت های منطقه ای می باشد.

۲-۲- وزارت تعاون موظف است نسبت به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی ها و گروه های ساخت و تولید مسکن و انبوه ساز اقدام نموده و تا پایان مراحل بر اجرای این فرایند (شامل تشکیل تعاونی ها اعتبار، انبوه ساز، موجر، مشاع، ملکی، اداره امور، نگهداری و تعمیر و مرمت) تطبیق شرایط اعضا، برنامه ریزی تامین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی ها با سازندگان ذی صلاح تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب، نظارت کند.

برای گروه های سازنده ۳ واحد و بالاتر غیرتعاونی، وزارت مسکن و شهرسازی و عهده دار وظیفه نظارت خواهد بود.

۲-۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانکهای عامل نسبت به تامین و پرداخت تسهیلات ساخت واحد مسکونی، تا (۸۰/۰) هزینه های احداث مسکن در شهرهای یاد شده اقدام نماید. تا سقف (۵۰٪) از سود این تسهیلات، با تناسب معکوس سطح زیربنای واحد مسکونی و فناوری ساخت، به صورت کمک سود از محل اعتبار

ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع کمک سود تسهیلات بانکی تامین و پرداخت خواهد شد. وام دوره مشارکتی مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی خواهد بود. شرایط اعطا و بازپرداخت تسهیلات توسط شورای پول و اعتبار تعیین می شود.

۲-۴- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل، زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان قیمت به منظور اجرای طرحهای ساخت مسکن گروه های کم درآمد فراهم نماید.

۲-۵- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تامین اراضی مناسب برای تحقق مفاد این بند، نسبت به مطالعه و مکان یابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه های متصل یا درونی، با اولویت بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی، توسعه منفصل با ایجاد مجتمع ها، شهرک ها و شهرهای جدید، در چهارچوب و مطابق با طرح های مصوب ناحیه ای و جامع، با رعایت قوانین و مقررات مصوب تا سقف (۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از محل اعتبار ردیف ۵۰۳۱۱۶ قسمت چهارم این قانون، اقدام نماید.

۲-۶- کلیه دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند اراضی ای که در چهارچوب مکانیابی موضوع جزء (۵) این بند، با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تایید مراجع ذیربط به تصویب هیات وزیران می رسد را با فوریت و به صورت رایگان، به مالکیت وزارتخانه مذکور به نمایندگی از سوی دولت، منتقل نمایند، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است به فوریت و خارج از نوبت، اقدامات مربوط به انتقال، تفکیک و سایر اقدامات ثبتی بر روی این اراضی را حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، به انجام رساند. املاک متعلق به شرکت های دولتی و بانک های دولتی موضوع این بند با قیمت دفتر توسط وزارت مسکن و شهرسازی خریداری می شود.

۲-۷- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می تواند برای اجرای مفاد این بند در صورت نیاز به اراضی تحت مالکیت غیر، نسبت به مشارکت با مالکین آنان یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل منابع موضوع بند (و) ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تا سقف (۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال اقدام نماید.

۲-۸- دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که متولی ارائه خدمات به مردم هستند، از جمله وزارتخانه های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با اولویت نسبت به برنامه ریزی و اجرای طرح های تامین مسجد، مراکز فرهنگی، آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح ها اقدام نمایند. شورای برنامه ریزی و توسعه استان نسبت به تامین منابع لازم اقدام خواهد کرد.

۲-۹- بخش از اعتبار ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی به منظور تامین بخشی از هزینه های آماده سازی اراضی اجاره ای برای احداث واحد مسکونی، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد تا از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل به صورت تسهیلات ارزان قیمت (تا ۳۰٪) از سود تسهیلات به صورت کمک سود) برای آماده سازی پرداخت شود. میزان تسهیلات به ازای هر واحد مسکونی حداکثر تا

(۲۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال است. آماده سازی موضوع این جزء شامل طراحی و اجرای شبکه های اصلی و فرعی معابر، جوی، جدول، آسفالت و تاسیسات زیربنایی می باشد. حداکثر سه سال پس از اعطای وام به متقاضیان، هزینه های آماده سازی در اقساط ۱۵ ساله از مالک دریافت می شود. واگذاری زمین های فاقد تاسیسات زیربنایی، ممنوع است.

۱-۲- شهرداری های شهرهای مشمول این جزء با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلفند نسبت به اعمال (۵۰٪) تخفیف و تقسیط بدون سود، ما بقی عوارض و کلیه دریافتی ها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروههای کم درآمد اقدام نمایند. تعیین عوارض ساخت و ساز و تراکم مازاد در شهرها به عهده وزارت کشور است.

۱۱-۲- به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمان های مسکونی، اجاره داده می شود بخشی از هزینه های بیمه از محل ردیف ۶۰۱۱۰۵، تا سقف (۵۰٪) پرداخت شود.

آیین نامه اجرایی این جزء بنا بر پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت تعاون و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

۳- به دولت اجازه داده می شود به میزان مابه التفاوت نرخ سود (۵٪) تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، از سود تسهیلات مسکن روستاییان و عشایر داوطلب اسکان در روستاها که از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی معرفی شده و با گواهی آن بنیاد، الگوی مسکن مصوب را رعایت کرده اند، پرداخت نماید. مابه التفاوت مزبور به واحدهایی تعلق می گیرد که در برابر حوادث طبیعی بیمه شده باشند. منابع مورد نیاز و همچنین بخشی از حق بیمه مربوط از قراردادهای تجمعی تا سقف (۲/۲۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از محل ردیف ۶۰۱۱۰۴ قسمت چهارم این قانون پرداخت خواهد شد.

۴- به منظور نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی که محدود آنها در کلان شهرها با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در سایر شهرها با تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان تعیین می شود و نیز تشویق و ترغیب بخشهای خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی بادوام، ارزان قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تامین مسکن خانوارهای کم درآمد، اقدامات زیر انجام خواهد شد.

۴-۱- به دولت اجازه داده می شود تا سقف و هشتصد میلیون (۲۵۶/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از محل اعتبار طرح ۴۰۹۰۶۰۱۱ کمک سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیردولتی (خصوصی، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی در بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی در دوره فروش اقساطی سهم الشرکه بانک تا سقف (۵۰٪) سود تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی با زیربناهای مفید تا الگوی مصرف مسکن و متناسب با معکوس سطح زیر بنا را تامین نماید. تسهیلات دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی با بازپرداخت و پلکانی است. سازندگان این واحدها، از پرداخت اولین مالیات نقل و انتقال، معاف هستند. شرایط اعطا و بازپرداخت توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

۴-۲- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است تا (۳۵٪) از منابع درآمدی خود را به میزان (۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال به صورت کمک یارانه سود بانکی یا وجوه اداره شده از طریق بانک های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه های کم درآمد مشروط به رعایت الگوی مصرف در بافت های فرسوده به مصرف برساند.

۳-۴- برای تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی، شهرداری و شورای شهر آنها موظفند حداقل (۵۰٪) هزینه پروانه و تراکم پایه و مزاد را متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک، کاهش دهند و تا (۵۰٪) مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مزاد تا تراکم کل (۳۰۰٪) تا سقف (۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال توسط دولت تامین شود. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است در این بافت ها تراکم پایه را حداقل (۶۰٪) افزایش دهد.

۴-۴- حق الامتیاز خدمات زیربنایی موجود در بافتهای فرسوده، پس از نوسازی بدون دریافت حق الامتیاز جدید، محفوظ خواهد بود.

۴-۵- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود به منظور ترویج بیمه ساختمان های مسکونی در طرح های مصوب بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی، بخشی از هزینه های مربوط را تا سقف (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از محل طرح ۴۰۹۰۷۰۴۱ پرداخت نماید.

۴-۶- به وزارت کشور از محل تسهیلات مالی خارجی در چهارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی مصوب ۸۴/۸/۲۱ طریق شهرداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود و در سال ۱۳۸۶ حداکثر تا معادل ارزی مبلغ (۴/۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از مجمع تشخیص مصلحت نظام، و بند (ج) تبصره (۲) این قانون صرفا برای نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونت گاه های غیررسمی استفاده نماید.

۴-۷- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه داد به منظور اجرای پروژه های نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی در طرح های مصوب با رعایت شرایط جزء (۱) بند (الف) تبصره یک نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان (۶/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال اقدام نماید تا پس از مبادله موافقنامه با سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور هزینه شود.

-۵

۵-۱- وزارت مسکن شهرسازی موظف است نسبت به تامین مسکن جانبازان بیست درصد (۲۰٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا (پدر، مادر، فرزندان و همسر شهید) و رزمندگان با بیش از یکسال حضور در جبهه با تحویل زمین بر مبنای قیمت منطقه ای با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران و با استفاده از تسهیلات این بند اقدام نماید. افراد مشمول این بند از پرداخت هزینه های آماده سازی زمین معاف بوده و هزینه های مربوط تا سقف (۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از محل طرح شماره ۴۰۹۰۷۰۱۵ تامین خواهد شد افراد یاد شده برای یک بار از پرداخت کلیه عوارض شهرداری و هزینه های صدور پروانه ساخت تا (۱۰۰) متر مربع بنای مفید معاف هستند. در مجتمع های مسکونی، سهم هر فرد تا سقف مذکور ملاک اقدام است. معافیت مزبور شامل مشاعات مربوط تا سرانه یاد شده نیز می باشد.

نظام بانکی کشور مکلف است در سال ۱۳۸۶ به تعداد (۶۰/۰۰۰) نفر از جانبازان (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده های معظم شهدا، تسهیلات مسکن، اعطا نماید. مبلغ تسهیلات بانکی به ازای هر واحد م سکونی در شهرها، شهرک ها با جمعیت زیر ۱۵۰/۰۰۰ نفر و روستاها، تا (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، شهرهای با جمعیت یکصد و پنجاه هزار نفر تا (۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، شهرهای ۵۰۰/۰۰۰ نفر تا ۱/۰۰۰/۰۰۰ نفر، (۱۴۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و شهرهای بالای (۱۶۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال با سود (۴٪) است.

جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده های معظم شهدا عضو تعاونی های مسکن نیروهای مسلح و همچنین جانبازان (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدای ساکن روستاها و شهرهایی که اکثریت منازل مسکونی آنها فاقد سند رسمی هستند می توانند با ارائه ضمانت لازم بدون ارائه سند ملکی، تسهیلات بانکی مقرر در این بند را دریافت نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مکلف است براساس معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران، سالانه حداقل (۲۰٪) از آپارتمانها و منازل مسکونی اجاره به شرط تملیک قابل واگذاری را در اختیار جانبازان، آزادگان و خانواده معظم شهدا قرار دهد.

۵-۲- به منظور پرداخت تعهدات انجام شده از سوی دولت براساس تبصره (۵۴) قانون بودجه سال ۱۳۷۲ کل کشور و تبصره (۵۲) قوانین بودجه سال ۱۳۷۳ و سال های برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و تامین مابه التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی مسکن جانبازان (۲۰٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا و همچنین رزمندگان با بیش از یکسال حضور در جبهه، اعتبارات مورد نیاز از محل ردیف های ۱۳۳۵۱۰ و ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

۵-۳- مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و نیز واحدهایی که توسط خیرین برای افراد مذکور ساخته می شود در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن از پرداخت عوارض و کلیه دریافتی های شهرداری و دهیاری برای صدور پروانه ساخت، برای یک بار معاف هستند. در اجرای قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب ۱۳۸۳/۲/۱۶، به سازمان بهزیستی کشور و بهزیستی استان ها اجازه داده می شود تا (۳٪) از اعتبارات هزینه ای و تملک دارایی های سرمایه ای خود را در ساخت مسکن موردنیاز معلولان با موسسات خیریه و خیرین مسکن ساز مشارکت نمایند و حداکثر (۵۰٪) از هزینه ساخت واحدهای مسکونی فوق الذکر را به صورت کمک به موسسات خیریه و خیرین مسکن ساز پرداخت نمایند.

۶-

۶-۱- از شرکت ها و موسسات غیردولتی تولید انبوه مسکن که با فناوری روز، صرفه جویی در مصالح، استفاده از مصالح نوین، بهینه سازی مصرف سوخت، با رعایت الگوی مصرف مسکن و مقررات ملی ساختمان اقدام به تولید مسکن می نمایند به دو صورت زیر حمایت می شود:

۶-۱-۱- معافیت از مالیات اولین نقل و انتقال در مجموعه هایی که الگوی مسکن رعایت می شود.

۶-۱-۲- ارایه تسهیلات ارزان قیمت ساخت متناسب با معکوس زیربنا.

۶-۲- به منظور حمایت از آن دسته از سازندگان مسکن یا تولید کنندگان مصالح ساختمانی که از فناوری نوینی استفاده می کنند که باعث صرفه جویی های مناسب در احداث و بهره برداری ساختمان می شود، اجازه داده می شود تا معادل ارزی هشت هزار و نهصد میلیارد (۸/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال از طریق تسهیلات مالی خارجی در چهارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی، مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و بند «ج» تبصره (۲) این قانون استفاده نمایند. تسهیلات موضوع این بند به هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه مورد نیاز، با تایید مرکز تحقیقات و مسکن و با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت می شود. واردکنندگان ماشین آلات و تجهیزات این فناوری ها، از تخفیف در سود بازرگانی برخوردار می شوند.

۳-۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر تا دو ماه پس از تصویب این قانون، با همکاری وزارت صنایع و معادل آیین نامه ضوابط تولید صنعتی مسکن و ساختمان را تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

-۷

۱-۷- دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران می توانند از محل صرفه جویی در اعتبارات هزینه ای خود، تا (۵٪) از اعتبارات هزینه ای خود را به عنوان وجوه اداره شده برای واگذاری تسهیلات به تعاونی های مسکن کارکنان خود هزینه نمایند تا با تایید رییس دستگاه اجرایی و از طریق بانک ها به کارکنان فاقد مسکن سرپرست خانوار برای ساخت مسکن پرداخت شود.

۲-۷- بانک مسکن مجاز است تا سقف (۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال اوراق مشارکت با تضمین خود صرفاً برای اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن به فروش رساند.

۳-۷- به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان طی زمین و مسکن) اجازه داده می شود به منظور تامین منابع لازم تا سقف (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال برای خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح های مسکن گروه های کم درآمد، آن قسمت از اراضی شهری متعلق به دولت که توسط اشخاص حقیقی به صورت غیرمجاز تا پایان سال ۱۳۸۳ تصرف و احداث بنا شده است در صورت عدم مغایرت با طرح های مصوب شهری برابر بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ به متصرفین واگذار نماید.

۴-۷- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر تا ۲ ماه پس از تصویب این قانون، مطابق با جزء (۸) بند (ب) ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، شیوه نامه مسوولیت حرفه ای مهندسين مشاور و ناظر در طرح های ساختمانی با مالکیت غیردولتی را تهیه و ابلاغ نماید.

۵-۷- تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی و یا انتقال تسهیلات ساخت مسکن از گیرنده تسهیلات به ذی نفع دیگر بدون هر نوع هزینه اضافی مازاد بر قرارداد اولیه خواهد بود.

آیین نامه اجرایی این بند به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ه- در سال ۱۳۸۶ به منظور جلوگیری از بی نظمی در ساخت و ساز شهری و زیباسازی شهر، ارتفاع و تراکم مجاز برای زمینهای دارای بنا یا فاقد بنا یکسان می باشد.

و- در اجرای قانون تامین مسکن فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش مصوب ۱۳/۲/۱۳۶۸، دولت مکلف است ۶ واحد درصد سود و کارمزد تسهیلات بانکی حاصل از اجرای قانون فوق را در مورد کلیه تسهیلاتی که تا تاریخ تصویب این قانون پرداخت شده و یا پس از آن پرداخت خواهد شد (به استثنای قرض الحسنه مسکن مورد نیاز معلمان مقیم روستا و مناطق عشایری و شهرهای زیر ۳۰/۰۰۰ نفر جمعیت) با رعایت ضوابط الگوی مسکن به فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش و همچنین، مربیان فنی و حرفه ای وابسته به سازمان آموزش فنی و حرفه ای تا سقف (۴۸۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال پرداخت نماید.

شرایط اعطای تسهیلات و سقف تسهیلات بانکی احداث یا خرید مسکن معلمان موضوع تبصره (۱) ماده واحده قانونی تامین مسکن فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش مصوب ۱۳۶۸/۲/۱۳ در آیین نامه ای که بنا به پیشنهاد وزارت آموزش و پرورش و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید، تعیین خواهد شد.

ز- نظام بانکی کشور مکلف است در شهرهائی که اکثر منازل مسکونی فاقد سند ثبتی عرصه هستند از متقاضیان تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث واحدهای مسکونی وثیقه ای غیر از سند ثبتی عرصه مربوطه اخذ نماید.

(جهانگیر منصور قانون بودجه سال ۱۳۸۶، صص ۷۵-۵۲)

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهادسازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعمال نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

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

ماده ۲- در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود ۸۰٪ قیمت به روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقدیم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

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

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

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده دو به پرداخت جزای نقدی تا ۳ برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از ۱ ماه تا ۶ ماه محکوم خواهند شد و وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و از خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

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

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند به جزای نقدی تا ۳ برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفضال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد.

سردفتران متخلف نیز به ۶ ماه تا ۲ سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیر بنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهشکی، سدها و بندرهای خاکی تامین، و احیاء اراضی موا ت و بایر برساند و (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

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

ماده ۷- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می‌باشد و وزارت مذکور مکلف است آئین‌نامه اجرائی این قانون را ظرف مدت ۳ ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

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

امور اراضی به شماره مجموعه قوانین و مقررات بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرائی سازمان امور اراضی سال ۸۳- صص ۲۸۴-۲۸۲

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

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

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

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 و مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رای در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان های جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیاتها 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.

تبصره ۴- احداث گلخانه ها، دامداریها، مرغداری ها، 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 بالامانع 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 کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷- تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیون به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده

تام الاختيار وى و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رای در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳- عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره هایی (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می گردد.

تبصره ۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان ۵۰۰ 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 باغهایی 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 ۳ نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می پذیرد.

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

ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیر مجاز 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 ۱ تا ۳ برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا ۶ ماه محکوم خواهند شد

تبصره ۲- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از ۱ تا ۳ 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 شهرداری ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به ۶ ماه تا ۲ سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به ۶ ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می شوند

ماده ۵- ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می گردد

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل (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، تامین آب و احیای (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

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

ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید.

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذیربط 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

استاندارها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط ۵

ماده ۸- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات 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، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تایید کمیسیون موضوع تبصره 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)

ماده ۹- 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 شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و ماموران 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 جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

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

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت ۹ ماه 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.

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 زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

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

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسوول اجرای این قانون و آیین نامه های اجرایی آن می باشد

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت ۳ ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

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

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 ۸ ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تایید شورای نگهبان رسید.

(جهانگیر منصور، مجموعه قوانین و مقررات مربوط به استان، شهر، شهرستان و روستا و شهرداری، ۱۳۸۸، صص ۱۸۰۰-۱۷۹۸)

ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و طرح هادی روستاها

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این ضوابط در معانی مشروح زیر به کار می رود:

الف- اراضی تحت کشت: اراضی که تحت کشت محصولات زراعی قرار دارد.

ب- باغ مثمر: محلی است که دارای محدوده ای 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 می گردد.

پ- باغ غیر مثمر و قلمستان: محلی است که دارای محدوده ای معین و مشخص بوده و در آن درختان غیر مثمر 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 فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شوند، شامل موارد زیر می باشد.

۱- اراضی زراعی و باغها که قبل از اجرای قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیت های موضوع تبصره (۴) اختصاص یافته و اجرا شده باشند.

۲- عرصه فعالیت های طرح های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهاد کشاورزی مجوز لازم را دریافت می نمایند.

۳- اراضی زراعی و باغ ها که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری به موجب تصمیمات کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیت های موضوع تبصره فوق تغییر کاربری پیدا نموده اند.

تبصره- مواردی که زمین قبلاً سابقه بهره برداری به یکی از شیوه های مندرج در بندهای «الف» تا «ث» این ماده را داشته ولی بدون تغییر نوع استفاده در چارچوب قوانین و مقررات، به یکی از شیوه های فوق بهره برداری نمی شود مشمول این ضوابط می باشد.

ماده ۲- اراضی تحت کشت، آیش و باغات آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شوند توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان جهاد کشاورزی استان براساس فرم مربوط و با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی مورد نظر و کاربری سایر اراضی همجوار و با لحاظ یک یا چند مورد از موارد ۹ گانه بررسی می شود 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 می شود و مراتب جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب ۱۳۸۵- ابلاغ می گردد.

۱- سند مالکیت، بنچاق و نسق زراعی که موید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.

۲- سوابق کشت و کار.

۳- اراضی زراعی و باغ های واقع در محدوده قطب های کشاورزی و یا شرکت های سهامی زراعی یا شرکت های تعاونی تولید و مانند آنها.

۴- استعلام محلی

۵- سایر اراضی زراعی و باغ ها واقع در زیر دست سدها و شبکه های آبیاری که در اجرای برنامه های توسعه به قلمرو اراضی کشاورزی افزوده می شود.

۶- نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز.

۷- تهیه گزارش مصوب (عکس و فیلم و ...) حسب نیاز.

۸- استفاده از عکس های هوایی یا تصاویر ماهواره ای عرصه مورد نظر 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 مورد نظر در مناطق چهارگانه محیط زیست را از اداره حفاظت محیط زیست شهرستان استعلام نماید و اداره یاد شده

نیز مکلف است ظرف مدت ۱ 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 ذی صلاح برای اجرای طرح های زراعی و باغی واگذار گردیده تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد و ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی اعلام خواهد شد.

(جهانگیر منصور، مجموعه قوانین و مقررات مربوط به استان، شهر، شهرستان و روستا و شهرداری ۱۳۸۸ صص ۱۸۱۳ - ۱۸۱۱)

آشنایی با مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک

باب اول - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

ماده ۱۰ قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید- اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

ماده ۱۱ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا ۶۰ روز باید متصدفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهار نامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهار نامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز فقط در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد مامور انشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مامورین دولتی باید به مامورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مامور ثبت بدهند.

تبصره: در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.^[۱]

ماده ۱۲ نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند در ظرف ۲ سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه

دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از ۱ سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.^[۲]

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر ملغی شده است.^[۳]

ماده ۱۴ تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظام نامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ اگر تقاضا کننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.^[۴]

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود. در مقابل عرض حال باید رسیده داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتبا نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

فصل سوم - آثار ثبت

ماده ۲۱ پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

ماده ۲۲ همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود 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 نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

ماده ۲۳ ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

ماده ۲۴ پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت ترضیع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۶-۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۲۵ حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت بدین قرار است.

۱- هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ 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 هیات نظارت است.

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

۳- هر گاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفا به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیات 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 بعدا اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیات نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیات نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کالا یا بعضا خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است.

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

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

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رییس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیات نظارت است.

ماده ۲۵ مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیات نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای ۲ شعبه به شرح زیر است.

الف- شعبه مربوط به املاک

ب- شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور از ۳ نفر که ۲ نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد. ^[۵]

ماده ۳۰ در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیما از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱ ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

ماده ۳۲ تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و موسسات بلدی و خیریه بر عهده رییس موسسه و نسبت به املاک شرکت ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنهاست.

باب دوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده ۴۶ ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل.

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی 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 راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه.

ماده ۴۸ سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک 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 به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.

۳- تصدیق صحت امضاء

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

ماده ۵۰ هر گاه مسئول دفتر در هويت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضورا هويت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده ۵۱ در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید نمی تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲ وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هويت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

ماده ۵۳ مسئول دفتر نمی تواند اسنادی را که به منعفت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.

ماده ۵۴ در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه بیماری و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه ماموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح ومدعلی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده ۵۵ مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده و به امضای خود ممضی و به مهر دایره ثبت برساند.

ماده ۵۶ اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحناء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸ شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارایه دهند.

ماده ۵۹ شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد.

۱- غیر رشید یا محجور.

۲- کور یا گنگ

۳- اشخاص ذی نفع در معامله

۴- خدمه مسئول دفتر.

۵- خدمه اصحاب معامله.

ماده ۶۰ مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

ماده ۶۱ هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۶۲ تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده و یا درمحل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده ۶۳ طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشار الیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد.

در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده ۶۴ در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبور باید به معیت خود ۱ نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در واقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره ملغی شده است. ^[۶]

ماده ۶۵ امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶ در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفیین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفیین شخص با سواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده ۶۷ ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده ۶۸ هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹ هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکمی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تامین حقوق طرف مقابل مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجموعیت آن سند ثابت شود.

ماده ۷۱ اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرج در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲ کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳ قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۷۴ سواد بی سواد که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

باب چهارم - اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲ مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. (۱۳)

ماده ۹۳ کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجع به محاکم لازم الاجرا است.

ماده ۹۴ ملغی شده است. ^[۷]

ماده ۹۵ عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند.

ماده ۹۶-۹۷-۹۸ ملغی شده است.^[۸]

ماده ۹۹ ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.

باب پنجم - جرایم و مجازات

ماده ۱۰۰ - هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامدا یکی از جرم های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولا- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیا- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثا- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند.

خامسا- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادسا- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعا- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

ماده ۱۰۱ هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از ۱ سال تا ۳ سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده ۱۰۲ هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدا ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۷ هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهدار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۹ هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهدار محسوب می شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

مصوبه شورای عالی اداری در مورد وظایف سازمان ثبت و اسناد.

شورای عالی اداری در چهل و دومین جلسه مورخ ۱۳۷۲/۳/۴ بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور در زمینه بهبود سیستم ها و روش های انجام کار و به منظور ارتقاء سطح کارایی و دستیابی به نظام کارآمد اجرایی و تسهیل و تسریع امور مراجعین موارد ذیل را تصویب نمود.

۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است از تاریخ ۱۵ تیر ماه ۱۳۷۲ در زمینه تفکیک ساختمان صدور سند مالکیت ساختمان، اصلاح سند مالکیت و صدور سند مالکیت المثنی به ترتیب زیر اقدام نماید.

الف- روش تفکیک ساختمان

- صورت مجلس تفکیکی حداکثر ظرف مدت ۵ روز (برای تهران ۷ روز) پس از دریافت مدارک شامل فرم تقاضا، نقشه ساختمان، گواهی پایان کار (شناسنامه ساختمان) صادر می گردد.

ب- روش صدور سند مالکیت ساختمان (موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت)

- سند مالکیت ساختمان حداکثر ظرف مدت ۲ روز (برای تهران ۳ روز) پس از دریافت مدارک قانونی حسب مورد صادر و به متقاضی تسلیم می گردد.

ج- روش اصلاح سند (اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت)

- اصلاح سند مالکیت و تسلیم آن به ذینفع حداکثر ظرف مدت ۶ روز (برای تهران ۸ روز) پس از دریافت فرم تقاضا صورت می پذیرد.

د- روش صدور مالکیت المثنی.

- صدور سند مالکیت المثنی و تسلیم آن به ذینفع حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت مدارک قانونی صورت می پذیرد.

تبصره- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است در مورد تقلیل آگهی های موضوع اصلاح تبصره یک ماده ۱۲۰ آیین نامه قانونی ثبت اسناد و املاک به یک نوبت تمهیدات لازم را فراهم نماید.

۲- چنانچه انجام فعالیت های مربوط به هر یک از روش های مذکور با موانع قانونی مواجهه گردد، کلیه واحدهای ثبتی موظفند ظرف مدت زمان تعیین شده در روش های اصلاحی ماده یک حسب مورد مراتب را با ذکر دلایل کتبا به متقاضی اعلام نمایند.

۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است از تاریخ تصویب این مصوبه نسبت به طراحی و استقرار سیستم مکانیزه و نوین بایگانی (میکروفیلم، میکروفیش و) و پایگاه اطلاعاتی مناسب (شبکه کامپیوتری) از طریق تنظیم پروژه زمان بندی شده اقدام نماید.

۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ تصویب این مصوبه به منظور بازنگری و اصلاح قوانین و مقررات مورد عمل در واحدهای ثبتی تمهیدات لازم را فراهم نماید.

۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است به منظور تسریع و تسهیل امور ارباب رجوع نسبت به ایجاد واحد امور مراجعین اقدام نماید.

۷- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است در کلیه شهرهایی که مجتمع های اداری - خدماتی دایر می گردد از طریق استقرار واحدهای ثبتی در مجتمع های مذکور نسبت به ارائه خدمات اقدام نماید.

۸- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور اداری و استخدامی کشور موظفند نسبت به ایجاد واحد بهبود سیستم ها و روش ها از محل ردیف های سازمانی موجود یا ایجاد پست اقدام نموده و واحد مزبور موظف است به طور مستمر نسبت به بررسی، اصلاح و تدوین روش های انجام کار اقدام نماید.

۹- سازمان امور اداری و استخدامی کشور به ازاء افرادی که از خدمات در مشاغل تخصصی در سازمان مزبور باز نشسته می شوند و نیز پست های سازمانی بلاتصدی مشاغل تخصصی در سقف نیروی انسانی پیش بینی شده در برنامه پنج ساله اول تمهیدات لازم را فراهم می نماید.

۱۰- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور استفاده بهینه از نیروی انسانی موجود در جهت اجرای این مصوبه از طرح کارانه مصوب شورای حقوق و دستمزد برخوردار خواهد بود.

۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است پیشنهاد افزایش فوق العاده مشاغل تخصصی را حداکثر ظرف مدت پنج روز به سازمان امور اداری و استخدامی کشور ارائه نماید و سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف مدت پنج روز پیشنهاد مزبور را برای طرح در شورای حقوق و دستمزد آماده نماید.

۱۲- دستگاه های ذی ربط موظفند به منظور افزایش درآمدهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تمهیدات لازم را فراهم نمایند.

۱۳- سازمان برنامه و بودجه موظف است در جهت تحقق مفاد این مصوبه نسبت به پیش بینی و تخصیص اعتبارات لازم اقدام نماید.

۱۴- وزرات پست و تلگراف و تلفن موظف است در جهت تامین نیازهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور همکاری های لازم را با سازمان مذکور معمول نماید.

۱۵- رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مسئول اجرای مفاد مصوبه می باشد و دبیر خانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر ۳ ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

(معاون اول رییس جمهور و دبیر شورای عالی اداری - سید منصور رضوی)

آئین نامه دفاتر اسناد رسمی

در تنظیم اسناد و ثبت آن

ماده ۱۶ هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفاتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد.

ماده ۱۷ در کلیه اسناد بایستی شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین به طور وضوح قید شود و هر گاه خود متعاملین تغییر محل اقامت خود را بعد از ثبت سند به دفتر اسناد رسمی و بعد از صدور و ابلاغ اجراییه به اداره اجرا اطلاع ندهند، کلیه اوراق به همان محلی که در سند قید شده ابلاغ می گردد.

ماده ۱۸ سر دفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

ماده ۱۹ سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می شود امضاء کنند.

ماده ۲۰ سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی باید به صاحب سند یا وکیل او تسلیم و در دفتر مخصوصی رسید گرفته شود.

ماده ۲۱ در مورد اسنادی که در ۲ نسخه تنظیم می شود پس از ثبت ۱ نسخه در دفتر باید در ذیل آن نسخه قید (نسختان) شود و در نسخه ثانی قید شود که نسخه اول این سند در ذیل شماره فلان ثبت و تمبر حق الثبت هم به آن الصاق گردیده و اگر سند بیش از ۲ نسخه لازم باشد فقط رو نوشت داده می شود.

ماده ۲۲ تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اول آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است و به اوراق قیم نامه عادی در دفاتر اسناد رسمی نماید ترتیب اثر داده شود.

ماده ۲۳ دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات باید به طریق 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. سر دفتر باید امضاء شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضاء نماید و همین عمل را عینا 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 ۲۵ هیچ یک از اوراق را نباید قبل از تنظیم آن اصحاب معامله امضاء نمایند.

در معاملات و قراردادهای

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 مورد اجاره تخلیه نشود مادام که اجاره دار ملک را در تصرف دارد بهره بهای زمان تصرف معادل اجاره بها بدهی مسلم او می باشد که ملتزم است تادیه نماید مگر اینکه طرفین معامله به نحوه دیگر تراضی نمایند.

ماده ۲۷ در مورد معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرط نامه جداگانه ممنوع است.

ماده ۲۸ در مورد کلیه معاملات اقساطی و اسناد اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود.

ماده ۲۹ در کلیه اسناد معاملات نمی توان وکالت دایم را از طرف مدیون در انتقال مقداری از مال مدیون به خود به عنوان وجه التزام قید نمود.

ماده ۳۰ در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی به عده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تادیه در آن قید شد ه به امضاء متعهد برسد. قبوض مزبور به دایم تسلیم و تعداد شمار ه قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده به امضاء متعهدله خواهد رسید و در صورتی که ضامن داشته باشد اسم ضامن در قبوض اقساطی قید گردیده به امضا ضامن برسد چنانچه قبوض اقساطی مربوط به اصل معاملات شرطی یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور رهنی و یا شرطی بودن معامله قید شود.

آیین نامه اجرائی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۱/۱۶

ماده ۱ اراضی کشاورزی موضوع این آیین نامه شامل اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها، تعریف شده در ماده (۲) قانون زمین شهری و در روستاها نیز خارج از بافت مسکونی روستاها طبق طرح هادی روستاها مورد عمل ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه می باشد که مورد بهره برداری کشاورزی بوده یا به حالت آیش است.

تبصره تشخیص اراضی مشمول ماده (۱) به عهده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان است.

ماده ۲ مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ها مزایای استفاده از این آیین نامه و نحوه تسلیم تقاضا را راساً یا از طریق شورای اسلامی روستاها با انتشار آگاهی الصاقی در محل به اطلاع عموم می رساند.

ماده ۳ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه فرم تقاضای مخصوص این آیین نامه اقدام می نماید و فرم های مذکور را در اختیار وزارت جهاد کشاورزی قرار می دهد.

ماده ۴ مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ضمن بررسی تقاضاهای واصل شده، گواهی لازم مبنی بر سند مالکیت اراضی موضوع این آیین نامه و بلا مانع بودن از لحاظ مقررات اراضی دولت و منابع ملی و اصلاحات اراضی و عدم تداخل با مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر مقررات مرتبط صادر و به اداره های ثبت محل ارسال می کند.

ماده ۵ اداره های ثبت اسناد و املاک محل پس از دریافت گواهی موضوع ماده (۴) این آیین نامه اقدام های زیر را انجام می دهند.

الف- اداره های ثبت محل نسبت به اعزام نماینده و نقشه بردار برای بررسی وضع محل و ترسیم و تطبیق نقشه اقدام کرده و جهت بررسی و تأیید و عدم مغایرت با قوانین و مقررات به اداره های جهاد کشاورزی شهرستان ارسال می کنند.

ب- در صورت بروز اختلاف در مساحت و حدود و سایر موارد، نمایندگان سازمان ثبت و جهاد کشاورزی و دادگستری محل منطقه مربوط را معاینه و بررسی و رفع نقص و اختلاف می نمایند.

ج- چنانچه اراضی مذکور فاقد سابقه ثبت باشند، پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، اظهار نامه به نام وی تنظیم می شود و عملیات ثبتی تا صدور سند مالکیت ادامه می یابد.

د- چنانچه مورد تقاضا در جریان ثبت باشد، پس از معاینه محل و تطبیق سوابق ثبتی با مالکیت متقاضی در صورت ختم عملیات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت طبق مفاد این آیین نامه اقدام می شود.

ماده ۶ قیمت تمام شده صدور اسناد مندرج در این آیین نامه شامل حق الزحمه نماینده و نقشه بردار، کارکنان تنظیم اظهارنامه صدور مالکیت و حقوق دولتی می باشد که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور حداکثر تا ۱ ماه پس از تصویب آیین نامه تعیین می شود.

ماده ۷ اداره های ثبت اسناد و املاک محل در هنگام تنظیم اظهار نامه یا ثبت در دفتر املاک، (۳۰٪) قیمت تمام شده صدور سند مالکیت (به شرح ماده ۶) را از مالک دریافت نموده و پس از واریز حق ثبت املاک به حساب در آمد عمومی (ردیف مربوط) مابقی را به حساب مخصوصی که به همین منظور افتتاح می شود، واریز می نمایند و در پایان هر ماه با امضای مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان و ذیحساب به عاملان مؤثر، بابت هزینه های متعلقه موضوع ماده (۶) پرداخت می شود.

(معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی)

قانون ثبت احوال [۹]

فصل اول - کلیات

ماده ۱ وظایف سازمان ثبت احوال کشور به قرار ذیل است

الف- ثبت ولادت و صدور شناسنامه. [۱۰]

ب- ثبت واقعه وفات و صدور گواهی وفات.

ج- تعویض شناسنامه های موجود در دست مردم.

د- ثبت ازدواج و طلاق و نقل تحولات.

ه- صدور گواهی ولادت برای اتباع خارجه.

و- تنظیم دفاتر ثبت کل وقایع و نام خانوادگی

ز- جمع آوری و تهیه آمار انسانی سراسر کشور و انتشار آن.

ح- وظایف مقرر دیگری که طبق قانون به عهده سازمان گذاشته شده است.

فصل دوم - ثبت ولادت

ماده ۱۲ ولادت هر طفل در ایران اعم از اینکه پدر و مادر طفل ایرانی یا خارجی باشند به نماینده یا مأمور ثبت احوال اعلام شود و ولادت اطفال ایرانیان مقیم خارج از کشور به مأمور کنسولی ایران در محل اقامت و اگر نباشد به نزدیک ترین مأموران کنسولی و یا به سازمان ثبت احوال کشور اعلام شود.

ماده ۱۳- ولادت واقع در ایران به وسیله نماینده یا ماموریت احوال و ولادت واقع در خارج از کشور به وسیله ماموران کنسولی ایران در دفتر ثبت کل وقایع به ثبت می رسد. در این دفتر اطلاعات زیر قید می شود

۱- ساعت، روز، ماه، سال و محل ولادت، استان- شهرستان - بخش - دهستان (شهر / روستا) و تاریخ ثبت آن

۲- نام و نام خانوادگی صاحب سند و جنس.

۳- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه یا شماره پروانه اقامت و یا گذرنامه و محل صدور شناسنامه یا پروانه اقامت و یا گذرنامه و محل اقامت پدر و مادر.

۴- نام و نام خانوادگی و محل اقامت و شماره شناسنامه و محل صدور شناسنامه و نسبت اعلام کننده در صورتی که غیر از پدر و مادر صاحب سند باشد.

۵- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور شناسنامه و محل اقامت گواهان.

۶- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده یا مأمور و مهر ثبت احوال.

۷- شماره و سری برگ مخصوص دفتر ثبت کل وقایع.

۸- محل مخصوص ثبت و شماره کلاسمان آثار انگشتان صاحب سند.

۹- محل مخصوص ثبت خلاصه اطلاعات راجع به ازدواج، طلاق و یا وفات همسر.

۱۰- محل مخصوص ثبت شماره مسلسل و سری شناسنامه های صادره.

۱۱- محل مخصوص ثبت خلاصه اطلاعات راجع به اولاد.

۱۲- محل مخصوص ثبت وفات.

۱۳- محل توضیحات.

تبصره پس از ثبت ولادت اگر طفل ایرانی باشد، شناسنامه صادر و تسلیم می گردد و اعلامیه برای ثبت واقعه در دفتر ثبت کل وقایع صفحه مخصوص پدر و مادر به اداره ثبت احوال محل صدور شناسنامه آنان فرستاده می شود و در صورتی که طفل خارجی باشد گواهی ولادت صادر و تسلیم می گردد.

ماده ۱۴ برای هر فرد شماره شناسنامه که مخصوص به او خواهد بود تعیین می گردد و شماره شناسنامه هر شخص در کلیه مدارک مربوط به ثبت احوال او باید قید گردد.

ماده ۱۵ ثبت ولادت باید مستند به تصدیق پزشک یا امامی رسمی یا موسسه ای که طفل در آنجا متولد گردیده است باشد، در غیر این صورت واقعه به تصدیق ۲ نفر گواه ثبت می شود.

تبصره مهلت اعلام ولادت پانزده روز از تاریخ ولادت طفل است، روز ولادت و تعطیل رسمی بعد از آخرین روز مهلت به حساب نمی آید و در صورتی که ولادت در اثناء سفر زمینی یا هوایی یا دریائی رخ دهد مهلت اعلام آن از تاریخ رسیدن به مقصد محسوب می شود.

ماده ۱۶ اعلام و امضاء دفتر ثبت کل وقایع به ترتیب به عهده اشخاص زیر خواهد بود.

۱- پدر یا جد پدری

۲- مادر در صورت غیبت پدر و در اولین موقعی که قادر به انجام این وظیفه باشد. [۷].

۳- ملغی شده است. [۱۱]

۴- وصی یا قیم یا امین.

۵- اشخاصی که قانوناً عهده دار نگهداری طفل می باشند.

۶- متصدی یا نماینده موسسه ای که طفل به آنجا سپرده شده است.

۷- صاحب واقعه که سن او از ۱۸ سال تمام به بالا باشد.

ماده ۱۹ ماما یا پزشکی که در حین ولادت حضور و در زایمان دخالت داشته مکلف به صدور گواهی ولادت و ارسال یک نسخه آن به ثبت احوال محل در مهلت اعلام می باشد.

ماده ۲۰ انتخاب نام با اعلام کننده است، برای نامگذاری یک نام ساده یا مرکب (حسین، محمد مهدی و مانند آن) که عرفاً یک نام محسوب می شود انتخاب خواهد شد. [۱۲]

تبصره ۱ انتخاب نام هاوی که موجب هتک حیثیت مقدسات اسلامی می گردد و همچنین انتخاب عناوین و القاب و نام های زننده و مستهجن یا نامتناسب با جنس ممنوع است.

تبصره ۲ تشخیص نام های ممنوع با شورای عالی ثبت احوال می باشد و این شورا نمونه های آن را تعیین و به سازمان اعلام می کند.

فصل سوم - ثبت و فات

ماده ۲۲ وفات هر کس اعم از ایرانی یا خارجی و همچنین ولادت طفلی که مرده به دنیا آمده یا بلافاصله پس از ولادت بمیرد باید به مامور یا نماینده ثبت احوال اعلام شود.

ماده ۲۳ در سند ثبت وفات باید اطلاعات زیر قید گردد

۱- محل، روز، ماه و سال وفات و تاریخ ثبت.

۲- نام ونام خانوادگی و جنس و تاریخ تولد و شغل و شماره شناسنامه و برگ ولادت یا پروانه اقامت و تاریخ ومحل صدور شناسنامه یا پروانه اقامت در گذشته.

۳- علت وفات در صورتی که مشخص باشد.

۴- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور شناسنامه پدر و مادر در گذشته.

ماده ۲۵ مهلت اعلام وفات ده روز از تاریخ وقوع یا وقوف بر آن است.

فصل چهارم - ازدواج و طلاق

ماده ۳۱ دارندگان دفاتر رسمی ازدواج و طلاق مکلفند وقایع ازدواج و طلاق و رجوع را که در دفاتر مربوط ثبت می کنند در شناسنامه زوجین نیز درج و امضاء و مهر نمایند و حداکثر هر ۱۵ روز یکبار وقایع ازدواج و طلاق و رجوعی را که در دفاتر به ثبت می رسد روی نمونه های مربوط تهیه و به ثبت احوال محل تحویل و رسید دریافت دارند.

ماده ۳۲ طلاق، رجوع و بذل مدت که در دفتر رسمی طلاق به ثبت نرسیده باشد با ارایه اقرار نامه رسمی در اسناد ثبت احوال طرفین ثبت خواهد شد.

ازدواج هائی که در دفاتر رسمی ازدواج به ثبت نرسیده باشد در صورت وجود شرایط زیر در اسناد سجلی زن و شوهر ثبت خواهد شد.

۱- ارایه اقرار نامه رسمی و مبنی بر وجود رابطه زوجیت بین متقاضیان ثبت واقعه ازدواج.

۲- در موقع تنظیم اقرار نامه سن زوج از ۲۰سال تمام و سن زوجه از ۱۸سال تمام کمتر نباشد.

۳- گواهی ادارات ثبت احوال محل صدور شناسنامه های زوجین به اینکه در تاریخ اعلام واقعه طرفین در قید ازدواج دیگری نمی باشند.

تبصره نمایندگان ثبت احوال مکلفند پس از ثبت واقعه رونوشت اقرار نامه را به دادسرای محل ارسال نمایند.

ماده ۳۳ کلیه وقایع ازدواج و طلاق یا وفات زوج یا زوجه و رجوع و بذل مدت و فسخ نکاح باید در دفاتر ثبت کل وقایع ثبت شود ولی در شناسنامه به شرح زیر انعکاس خواهد یافت.

در المثنای شناسنامه مرد یا زن آخرین نکاح و طلاق یا بذل مدت در صورت تعدد زوجات آن تعداد ازدواج که به قوت خود باقی است منعکس خواهد شد.

ازدواج و طلاق غیر مدخوله در المثنای شناسنامه درج نخواهد شد.

فصل پنجم - صدور شناسنامه

ماده ۳۵ صدور شناسنامه و سایر خدمات سجلی در مقابل دریافت وجه انجام خواهد شد که نحوه اخذ وجوه و میزان و نوع این خدمات به موجب آیین نامه اجرایی این قانون خواهد بود.^[۱۳]

ماده ۳۶ شناسنامه از روی دفاتر ثبت کل وقایع صادر و دارای مشخصات و اطلاعات زیر می باشد.

۱- آرم جمهوری اسلامی ایران.

۲- محل مخصوص انگشت نگاری و شماره کلاسمان آن.

۳- محل الصاق عکس.

۴- شماره شناسنامه.

۵- نام و نام خانوادگی و جنس دارنده آن.

۶- تاریخ تولد به ترتیب روز و ماه و سال هجری شمسی و قمری.

تبصره ذکر تاریخ هجری قمری از هنگام اجرای طرح تعویض شناسنامه برای نوزادان الزامی است.

۷- محل تولد به ترتیب شهرستان، بخش، دهستان (شهر/روستا).

۸- نام و شماره شناسنامه و محل صدور شناسنامه ابوبین.

۹- تاریخ تنظیم سند به ترتیب روز و ماه و سال هجری شمسی.

۱۰- محل تنظیم سند به ترتیب حوزه، شهرستان، بخش، دهستان (شهر/روستا).

۱۱- نام و نام خانوادگی مامور تنظیم کننده سند و امضاء مامور صدور و مهر اداره.

۱۲- شماره مسلسل و سری مخصوص شناسنامه.

۱۳- محل مخصوص ثبت ازدواج، طلاق، وفات همسر، ولادت فرزندان و وفات صاحب شناسنامه.

۱۴- محل توضیحات

۱۵- محل مخصوص مهر انتخابات.

تبصره ۱ شناسنامه های نمونه جدید افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می رسند باید ملصق به عکس همان سال و اثر انگشت کلاسمان انگشت نگاری صاحب آن باشد.

تبصره ۲ شناسنامه باید در سی سالگی تمام با عکس همان سال صاحب آن تجدید شود.

صاحب شناسنامه پس از رسیدن به سن ۳۰ سال مکلف است ظرف مدت ۱ سال برای تجدید آن مراجعه نماید.

فصل ششم- نام و نام خانوادگی

ماده ۴۰ تغییر نام خانوادگی با تصویب سازمان ثبت احوال کشور خواهد بود.

تبصره موارد تغییر نام خانوادگی مطابق آیین نامه اجرایی این قانون می باشد.

ماده ۴۱ حق تقدم نام و نام خانوادگی با رعایت تاریخ تقدم صدور اسناد مختص اشخاصی است که به نام آنان در دفاتر مخصوص نام خانوادگی ادارات ثبت احوال به ثبت می رسد و دیگری حق اختیار آن رادر آن اداره ندارد مگر با اجازه دارنده حق تقدم و این حق پس از فوت به ورثه قانونی انتقال می یابد.

هر یک از وراث می تواند شخصی که نام خانوادگی او را اختیار کرده مورد اعتراض قرار داده و تغییر نام خانوادگی او را از دادگاه بخواهد ولی وراث به اتفاق می توانند به دیگری اجازه دهند که نام خانوادگی آنها را اختیار نماید.

تبصره نام خانوادگی فرزند همان نام خانوادگی پدر خواهد بود اگر چه شناسنامه فرزند در قلمرو اداره ثبت احوال دیگری صادر گردد. فرزندان کبیر می توانند برای خود نام خانوادگی دیگری انتخاب نمایند.

ماده ۴۲ زوجه می تواند با موافقت همسر خود تا زمانی که در قید زوجیت می باشد از نام خانوادگی همسر خود بدون رعایت حق تقدم استفاده کند و در صورت طلاق ادامه استفاده از نام خانوادگی موكول به اجازه همسر خواهد بود.

آشنایی با اصول مدیریت اراضی

آیین نامه اجرایی تهیه، تفکیک و واگذاری زمین در روستاها (اصلاحیه)

فصل اول - تهیه زمین

ماده ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در راستای وظایف قانونی مقرر در ماده ۴ اساسنامه و تبصره های ذیل آن در جهت تشویق و تسهیل ساخت و ساز مسکن روستایی، بهسازی و عمران بافت مسکونی و هدایت توسعه فیزیکی موزون در روستاها و یا برای جابجایی روستاهای در معرض خطر تخریب و بازسازی مناطق سانحه دیده نسبت به مطالعه و شناسایی و تهیه زمین مورد نیاز در روستاها با اولویت زمینهای دولتی با در نظر گرفتن موارد ذیل اقدام نماید.

الف- در صورتی که روستاهایی دارای طرح هادی مصوب باشند تملک اراضی در چارچوب طرح مذکور و در قسمت توسعه و گسترش فیزیکی طرح صورت می گیرد.

ب- در اجرای تبصره ۱ ماده ۴ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذاری زمین های دولت و بنیاد مستضعفان به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بطور قطعی و رایگان به استثنای هزینه های خرید آماده سازی (قیمت تمام شده) صورت می گیرد.

ج- چنانچه امکان تهیه زمین مناسب جهت کاربری مسکونی از منابع ملی، موات، دولتی و بنیاد مستضعفان وجود نداشته باشد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می تواند بنا بر ضرورت نسبت به خرید زمین از اشخاص حقیقی و یا حقوقی بصورت توافقی و با رعایت مقررات مالی و معاملاتی بنیاد اقدام نماید.

د- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی همزمان با تهیه زمین پیگیری و اقدامات لازم را جهت صدور و اخذ سند رسمی مالکیت بنام خود معمول می دارد.

فصل دوم- تفکیک

ماده ۲- طراحی و قطعه بندی اراضی موضوع این آیین نامه حسب مورد باید مطابق با ضوابط و معیارهای طرح های هادی روستایی انجام گیرد.

تبصره - در صورت عدم تهیه طرح هادی برای روستاهای مورد نظر تفکیک اراضی مطابق دستور العملی خواهد بود که بوسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ابلاغ می گردد.

ماده) بنیاد مسکن می تواند نسبت به آماده سازی اراضی موضوع این آیین نامه در حد ضرورت فنی و عرف منطقه و رساندن شرایط زمین به وضعیت مناسب ساخت و ساز اقدام نماید.

فصل سوم- واگذاری

ماده ۴- واگذاری قطعات به متقاضیان واجد شرایط ابتدا با انعقاد موقت است که پس از اتمام عملیات ساختمانی و ارائه گواهی پایان کار و تسویه حساب نهایی و انجام کلیه تعهدات مطروحه در قرارداد، سند رسمی مالکیت بنام طرف قرار داد واگذاری و یا قائم مقام قانونی وی صا در خواهد شد.

ماده ۵- شرایط متقاضیان، نحوه واگذاری و چگونگی تعیین قیمت قطعات تفکیک شده مطابق دستور العملی خواهد بود که توسط ریاست بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ابلاغ می گردد.

ماده ۶- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در اجرای این آیین نامه ترتیبی اتخاذ نماید تا حتی الامکان با استفاده از ابزارهای قانونی از تخریب زمینهای کشاورزی و باغات روستایی فاقد کاربری مسکونی جلوگیری نماید.

اصلاحیه آیین نامه فوق مشمل بر ۶ ماده و ۲ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۶/۳۰ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و به تایید وزیر مسکن و شهر سازی رسید.

شرح خدمات تهیه طرح تفکیک اراضی روستایی

تعریف تفکیک اراضی روستایی به قطعه بندی زمین های روستایی در مقیاس یک محله و یا پهنه ای وسیع تر از محله در درون و یا مجاورت بافت روستا اطلاق می گردد که به شکلی اصولی تفکیک و به قطعات کوچکتر به منظور احداث ساختمان تقسیم می شوند. از مهمترین نکات قابل توجه در تفکیک اراضی روستایی، حفظ تناسب قطعه بندی و ایجاد هماهنگی میان بافت جدید تفکیک شده و بافت موجود در روستا و ارتقاء محیط کالبدی آن می باشد.

تهیه طرحهای مذکور بصورت امانی توسط دفتر فنی بنیاد استانها و یا توسط مشاورین حقیقی و حقوقی رتبه دار رشته شهرسازی مطابق با مفاد دستور العمل شماره ۰۲/۱/۱۰۲۲۰ مورخ ۸۴/۴/۱ صورت خواهد گرفت.

اهداف کلان و خرد

هدف کلان

هدف اصلی از تفکیک اراضی روستایی، بهره برداری مطلوب از زمین در جهت عمران روستایی به منظور تامین کمبود فضاهای مسکونی، اداری و خدماتی روستا و با رعایت دسترسی مطلوب بین قطعات روستایی است.

اهداف خرد

۱- پیروی فرم (شکل) تفکیک اراضی از شکل مطلوب زمین (با حداقل دخل و تصرف در شکل زمین از نظر خاکریزی و خاکبرداری).

۲- پیروی کلی از بافت کالبدی و قطعه بندی و اماکن موجود در روستا ضمن توجه ویژه به شرایط اقلیمی محل و ضوابط مربوط به رعایت حداقل تفکیک طرحهای بالادست مصوب.

۳- تامین دسترسی سالم و ایمن به قطعات زمین بر حسب نوع کاربری و فعالیت و حفظ ایمنی روستاییان و سلامت محیط.

۴- ایجاد دسترسی مناسب بین مجموعه قطعات تفکیک شده با شبکه ارتباطی سطوح بالاتر.

۵- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با زیر ساختها و تجهیزات موجود و پیشنهادی روستا.

۶- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با نحوه کاربری، فعالیت، تراکم ساختمانی و جمعیت پیش بینی شده برای روستا با عنایت به شرایط زیستی، فرهنگ و معماری بومی منطقه.

شرح خدمات تفکیک اراضی روستایی

بررسیهای اولیه

- بررسی مدارک ثبتی و مالکیتی (اعم از دولتی، ملی، خصوصی، وقفی و مشاع) و نوع زمین (اعم از موات، بایر یا دایر) و کاربردی موجود آن.

- انجام بررسیهای کلی در مقیاس روستا (بررسی نتایج و ضوابط طرحهای فرادست مصوب موثر بر محدوده مورد نظر مشتمل بر طرحهای ساماندهی روستایی، طرح هادی روستا، طرح جابجایی و مکانیابی روستا و ...)

- بررسی طرحها و برنامه های دستگاههای اجرایی در اراضی مورد نظر.

- بررسی گرایشات مردم نسبت به اسکان در اراضی مورد نظر و در قطعات مختلف تفکیکی مورد نظر.

جمع آوری اطلاعات

- استخراج اطلاعات مربوط به ضوابط تفکیک از طرحها بالادست طرح هادی روستا و طرح آماده سازی زمین در صورت تهیه طرحهای مورد نظر.

- کنترل و بررسی وضع موجود زمین مورد نظر برای تفکیک شامل

۱- برداشت ابعاد و عوارض زمین اعم از عوارض طبیعی و یا انسان ساخت به منظور انطباق با نقشه پایه.

۲- کنترل ابعاد ساختمانها و تاسیسات و تجهیزات روستایی، قدمت ساختمانهای موجود در زمین مورد نظر (در صورتی که زمین دارای ساختمان و یا تاسیسات و تجهیزات روستایی باشد).

۳- کنترل پوشش گیاهی و تعیین موقعیت در ختان و باغات موجود در زمین.

۴- برداشت کلیه تاسیسات و تجهیزات زیر بنایی موجود در زمین از قبیل پست، برق، مسیر شبکه، گاز، آب و فاضلاب، مخبرات، کانال آبهای سطحی، قنات، مسیل ها و....)

۵- بررسی مناظر و چشم اندازهای طبیعی و مصنوعی موثر بر زمین.

۶- بررسی کلی سوانح طبیعی در زمین مورد نظر با استفاده از مطالعات طرح ساماندهی و طرح هادی روستا.

تهیه طرح تفکیک

۱- تعیین معیارها و ضوابط ملاک عمل تفکیک.

۲- تعیین متوسط (طول، عرض، مساحت) قطعات.

۳- تفکیک و استقرار قطعات با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه اندازی، جهت گیری قطعات در اراضی مجاور، وزش باد و ... تعیین گردد.

۴- تهیه طرح تفکیکی و مشخص کردن قطعات مربوط به کاربری های عمومی مورد نیاز و تنظیم جدول مختصات کلیه نقاط مربوط به قطعات تفکیکی.

۵- تعیین تاثیرات تراکمی ناشی از تفکیک زمین (بررسی ومقایسه تراکم جمعیت و تراکم وناخالص مسکونی با نقاط روستایی و شهری مجاور).

نقشه های مورد نیاز تفکیک اراضی روستایی

۱- نقشه عمومی منطقه (راههای روستایی، نقاط روستایی و تقسیمات سیاسی، توپوگرافی و ...)

۲- نقشه پایه سایت و کاربری موجود (موقعیت مورد نظر در داخل یا مجاور بافت روستا).

۳- نقشه کاربری پیشنهادی (در صورت وجود طرح هادی مصوب و استقرار زمین در داخل بافت روستا، کاربریهای طرح مذکور ملاک عمل خواهد بود)

۴- نقشه شبکه معابر پیشنهادی و تفکیک و قطعه بندی اراضی.

شرح خدمات تهیه طرح آماده سازی و تفکیک اراضی روستایی

تعریف آماده سازی و تفکیک اراضی روستایی به مجموعه فعالیتهای هماهنگ و ضروری اطلاق میگردد که به منظور ایجاد امکان بهره بردای از اراضی روستایی جهت احداث واحدهای مسکونی و تاسیسات جنبی آنها و رفع نیازمندیهای

عمومی در محیط روستایی صورت می گیرد و عمدتاً بر حسب ضرورت شامل تسطیح و تفکیک زمین، ایجاد شبکه های دسترسی، تاسیسات زیر بنایی و سایر خدمات عمومی می باشد.

تهیه طرح های مذکور بصورت امانی توسط دفتر فنی بنیاد استانها و یا توسط مشاورین حقیقی و حقوقی رتبه دار رشته شهر سازی مطابق با مفاد دستور العمل شماره ۰۲/۱/۱۰۲۲۰ مورخ ۸۴/۴/۱ صورت خواهد گرفت.

اهداف

اهداف کلان

رفع کمبود های موجود و پاسخگویی به نیازهای آتی مرتبط با اسکان و استقرار جمعیت در محیط های روستایی از طریق برنامه ریزی و طراحی مطلوب.

اهداف خرد

۱- طراحی مطلوب الگوی سازمان فضایی اراضی مورد نظر.

۲- تامین زمین مناسب به منظور پاسخگویی به نیازهای مسکونی.

۳- تامین شبکه زیر بنایی، تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مورد نیاز در اراضی مذکور.

شرح خدمات طرح

مرحله اول

(۱) انجام مطالعات پیشینه و زمینه

الف- بررسی مدارک ثبتی و مالکیتی (اعم از دولتی، ملی، خصوصی، وقفی، و مشاع) و نوع زمین (اعم از موات، بایر یا دایر) و کاربری موجود آن.

ب- انجام بررسی های کلی در مقیاس روستا (بررسی نتایج و ضوابط طرحهای فرداست مصوب موثر بر محدوده مورد نظر مشتمل بر طرحهای ساماندهی سکونت گاه های روستایی، طرح هادی روستا، طرح جابجایی و مکانیابی روستا و ...)

ج- بررسی طرحها و برنامه های دستگاههای اجرایی در اراضی مورد نظر.

د- بررسی گرایش مردم نسبت به اسکان در اراضی مذکور و در گونه های مختلف مسکونی مورد نظر.

(۲) انجام مطالعات پایه

الف- بررسی موقعیت اراضی مورد نظر و تعیین حدود آن و شناخت نوع و میزان اراضی همجوار به منظور رعایت و تعیین جایگاه اراضی مورد نظر در نظام تقسیمات کالبدی محل.

ب- بررسی ارتباط اراضی مورد نظر با محدوده روستا و جهات توسعه آن بر اساس پیشنهادات طرح هادی مصوب.

۳) بررسیهای محیطی

الف- بررسی ویژگیهای توپوگرافی (شامل ارتفاع، میزان شیب، جهات شیب و ...)

ب- بررسی تامین منابع آب شرب در اراضی مذکور.

ج- بررسی وضعیت زمین از نظر سوانح طبیعی، بویژه رانش، زلزله و سیل گیر بودن و غیره و راههای مقابله و کاهش اثرات سوانح طبیعی در آن.

۴) بررسی عوامل اقلیمی موثر در طراحی

الف- زاویه تابش خورشید.

ب- دما (حداکثر و حداقل مطلق و میانگین دما، تعداد روزهای یخبندان و ساعات آفتابی و ...)

ج- بررسی بادهای مناسب و نامناسب محلی و تعیین جهت باد غالب.

د- بارش (شدت و مدت بارش تاثیر آن در طراحی تاسیسات فاضلاب و دفع آبهای سطحی و ...)

و- جمع بندی بررسیهای محیطی

۵) بررسی اجتماعی- فرهنگی

الف- تعداد خانوار و جمعیت مورد نظر برای اسکان.

ب- بررسی قشرها و گروههای اجتماعی مورد نظر برای اسکان در اراضی مورد نظر.

ج- بررسی نیازها و تمایلات گروههای اجتماعی مذکور در زمینه طراحی واحدهای مسکونی، فضاهای عمومی و خدماتی و ...

د- جمع بندی بررسی های اجتماعی

۶) بررسی اقتصادی

الف- بررسی طبقات درآمدی خانواده های مورد نظر برای اسکان در اراضی مورد نظر.

ب- بررسی ارتباط فعالیتهای اقتصادی محل و نسبت آنها با طراحی فضاها و قطعات زمین در اراضی مذکور.

ج- بررسی منابع تامین اعتبار احداث واحدهای مسکونی و غیر مسکونی (خدمات عمومی) در اراضی مورد نظر.

د- جمع بندی بررسی های اقتصادی

مرحله دوم

۱- تهیه طرح آماده سازی

الف- تهیه الگوی سازمان فضایی محدوده مورد نظر

ب- کاربری اراضی پیشنهادی و ارائه سطح و سرانه کاربریها

ج- طراحی شبکه معابر و مبادین

د- طراحی هدایت و دفع شبکه آبهای سطحی

و- طراحی شبکه های تاسیسات زیر ساختی (آبرسانی، برق رسانی، تلفن و گاز)

ه- مطالعه و طراحی سیستم دفع فاضلاب

ی- مطالعه و طراحی سازه های حفاظتی در برابر سوانح طبیعی احتمالی

۲- تهیه طرح تفکیک و قطعه بندی اراضی محدوده

الف- تعیین معیارها و چار چوب کلی ملاک عمل تفکیک بر اساس مطالعات آماده سازی محدوده

ب- تعیین متوسط (طول، عرض مساحت) قطعات

ج- تعیین جهت مناسب استقرار با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه اندازی، جهت گیری قطعات در اراضی مجاور، وزش باد و ...

د- تهیه طرح تفکیک و قطعه بندی اراضی با توجه به مطالعات آماده سازی و کاربری های پیشنهادی آن و تنظیم جدول مختصات کلیه نقاط مربوط به قطعات تفکیکی

و- تعیین تاثیرات تراکمی ناشی از تفکیک زمین (بررسی ومقایسه تراکم جمعیت و تراکم خالص و ناخالص مسکونی با نقاط روستایی و شهری مجاور)

۳- اولویت بندی طرحها و پروژه های پیشنهادی

الف- بررسی و برآورد میزان اعتبار لازم جهت اجرای پروژه های مطالعاتی و اجرایی طرح

ب- تدوین ضوابط و مقررات تفکیک اراضی (ساخت و سازها، حرایم راهها و شبکه ها، ابعاد قطعات تفکیکی و ...)

نقشه های مورد نیاز آماده سازی اراضی روستایی

۱- نقشه عمومی (توپوگرافی، راه، نقاط روستایی، تقسیمات سیاسی و ...) مقیاس مناسب

۲- نقشه منطقه بندی اراضی منطقه مقیاس مناسب

۳- نقشه سازمان فضایی طرح و الگوی واحد همسایگی ۱:۵۰۰

- ۴- نقشه استقرار عوامل و عناصر طبیعی و مصنوعی در اراضی مورد نظر ۱:۵۰۰
- ۵- نقشه نحوه دفع آبهای سطحی و جهات شیب عمومی روستا ۱:۵۰۰
- ۶- نقشه تا سیسات و تجهیزات زیر بنایی ۱:۵۰۰
- ۷- نقشه مرحله بندی و اولویت بندی اجرای طرح ۱:۵۰۰
- ۸- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و حرایم مختلف ۱:۵۰۰
- ۹- نقشه شبکه معابر پیشنهادی و میداين و تفکیک و قطعه بندی اراضی ۱:۵۰۰
- ۱۰- نقشه الگوی واحد های مسکونی مقیاس مناسب