

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۱)
عنوان دستور	بررسی راهکارهای تسهیل فرایند سرمایه‌گذاری برای احداث نیروگاه‌های انرژی‌های تجدیدپذیر و پاک از طریق موارد ذیل: (۱) اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان امور اراضی و ذیل مفاد قرارداد اجاره زمین (۲) اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان جنگل‌ها و مراتع و ذیل مفاد بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو (۳) اصلاح فرایند تخصیص اراضی کشاورزی و مقررات مربوطه (۴) اصلاح قرارداد خرید تضمینی برق
شرح دستور	در متن سیاست‌های کلی نظام در بخش انرژی‌های تجدیدپذیر که توسط مقام معظم رهبری ابلاغ گردیده است، - ایجاد تنوع در منابع انرژی کشور و استفاده از آن با رعایت مسائل زیست‌محیطی و تلاش برای افزایش سهم انرژی‌های تجدیدپذیر با اولویت انرژی‌های آبی؛ و - تلاش برای کسب فن‌آوری و دانش فنی انرژی‌های نو و ایجاد نیروگاه‌ها از قبیل بادی و خورشیدی و پیل‌های سوختی و زمین گرمایی در کشور دو سیاست اصلی است که در اجرای آن‌ها و به منظور جذب و تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر، خوشبختانه در کشور ما با تصویب قوانین مناسب نظیر ماده ۶۲ قانون تنظیم بخشی از مقررات دولت، ماده ۶۱ قانون اصلاح الگوی مصرف، بند (ب) ماده ۱۳۳ قانون برنامه پنجم توسعه، هم اینک زمینه برای توسعه نیروگاه‌های خصوصی تجدیدپذیر مهیاست، بطوریکه در نتیجه اقدامات چند سال گذشته تعداد زیادی پروژه بخش خصوصی فعال شده است. به گفته وزیر نیرو در خصوص وضعیت انرژی‌های تجدیدپذیر در ایران، در جریان کنفرانس پاریس، ایران به طور داوطلبانه متعهد شده تا سال ۲۰۳۰ بیش از ۷۵۰۰ مگاوات نیروگاه تجدیدپذیر در کشور نصب کند. در جریان تدوین برنامه ششم توسعه نیز تصویب شده که ۵۰۰۰ مگاوات از این ۷۵۰۰ مگاوات تا پایان این برنامه نصب شود، یعنی سالانه یک‌هزار مگاوات نیروگاه تجدیدپذیر که خوشبختانه با توجه به شرایط شبکه برق کشور، این موضوع به سادگی امکان‌پذیر است. بر اساس مشوق‌های سرمایه‌گذاری ایجاد شده در بخش انرژی‌های تجدیدپذیر، برخی فعالان بخش خصوصی اقدام به ارائه طرح به سرمایه‌گذاران خارجی نموده اند، لکن الزام قوانین و مقررات داخلی به رعایت برخی شروط، جاذبه سرمایه‌گذاری خصوصاً سرمایه‌گذاری خارجی را در این حوزه کاهش داده و فرایند احداث این نیروگاه‌ها را در اجرا با مشکلاتی مواجه نموده است که تا مرتفع نشدن آنها، توسعه کامل در این بخش محقق نخواهد شد. اساساً در سرمایه‌گذاری برای احداث نیروگاه تجدیدپذیر، تأمین مالی به پشتوانه طرح پروژه صورت می‌گیرد و اصطلاحاً از نوع Project financing می‌باشد، از این رو بانک‌ها و موسسات مالی خصوصاً در تأمین مالی خارجی به بانک‌پذیری پروژه توجه می‌کنند که متأسفانه به دلیل مشکلات موجود در نظام حقوقی پشتیبان پروژه از جمله مفاد "قرارداد اجاره زمین"، "بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۱)
	اراضی ملی و دولتی"، "آیین‌نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی" و "قرارداد خرید تضمینی برق (Power Purchase Agreement و یا اصطلاحاً PPA)"، بانک‌پذیری این طرح‌ها کاهش می‌یابد؛ تا اندازه‌ای که برخی موارد مندرج در این قراردادها بعنوان خط قرمز برای سرمایه‌گذاران خارجی تلقی می‌گردد.
اقدامات دبیرخانه:	به منظور رسیدگی به مشکلات فعالان اقتصادی در احداث نیروگاه‌های انرژی‌های تجدید پذیر و پاک، حسب ارجاعات صورت گرفته به دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ و دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی، دبیرخانه مشترک این دو مجموعه، اقدام به برگزاری سه جلسه کارشناسی با حضور فعالان بخش خصوصی و اتاق اصناف، رئیس کمیسیون انرژی اتاق ایران، اعضای هیات مدیره سندیکای صنعت برق ایران، اعضای انجمن انرژی‌های نو و تجدیدپذیر و نمایندگان سازمان و دستگاه‌های مربوطه از جمله سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)، سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران، سازمان امور اراضی کشور، سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور، صندوق توسعه ملی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، نمود. مشکلات شناسایی شده توسط دبیرخانه طی این جلسات، ذیل ۴ بخش تفکیک و برای هریک، شرح دستور مجزا تهیه گردید. این بخش‌ها عبارت اند از: ۱) مشکلات تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان امور اراضی و ذیل مفاد قرارداد اجاره زمین ۲) مشکلات تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان جنگل‌ها و مراتع و ذیل مفاد بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو ۳) مشکلات تخصیص اراضی کشاورزی و مقررات مربوطه ۴) مشکلات قرارداد خرید تضمینی برق جمع‌بندی نشست‌های کارشناسی، در متن ایرادات و مشکلات شناسایی شده و پیشنهادات دبیرخانه و نیز در بخش جمع‌بندی کارگروه کارشناسی، لحاظ شده و در هر بخش در شرح دستور مربوطه درج گردیده است. در ادامه شرح دستور مربوط به هریک از بخش‌های برشمرده آمده است.

بخش اول

اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی
از طریق سازمان امور اراضی و ذیل مفاد قرارداد اجاره زمین

عنوان دستور	اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان امور اراضی و ذیل مفاد قرارداد اجاره زمین
شرح دستور	به استناد ماده ۳۸ "دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و تولیدی و طرح‌های غیرکشاورزی"، تخصیص اراضی از طریق سازمان امور اراضی به موجب مفاد "قرارداد اجاره زمین"، به شرح نمونه پیوست "آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع" و موضوع ماده ۱۶ آن صورت می‌گیرد. این قرارداد دارای مفادی است که از نگاه فعالان بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران خارجی با مشکلاتی همراه است و در برخی مواد نیازمند اصلاح یا حذف می‌باشد. پی نوشت: آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، حسب تبصره (۶) قانون اصلاح ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۸۲/۰۴/۰۱ توسط رئیس قوه قضاییه و وزارت جهاد کشاورزی تهیه و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۲ به تصویب هیات وزیران رسیده است.
ایرادات و مشکلات مطروحه	❖ مشکلات قرارداد اجاره زمین ۱- در ماده ۴ قرارداد، حداکثر مدت قابل تمدید اجاره زمین در قرارداد به صورت شفاف مشخص نیست، هرچند که در حال حاضر طبق بخشنامه سازمان امور اراضی کشور، قرارداد تا حداکثر ۲۰ سال قابل تمدید می‌باشد، لیکن بهتر است این مدت به صورت شفاف در متن قرارداد ذکر شود اطمینان خاطر بیشتری را برای ادامه فعالیت سرمایه‌گذار ایجاد نماید. ضمناً در خصوص نیروگاه‌های بادی، پیش از شروع به ساخت پروژه سرمایه‌گذار باید اقدام به نصب دکل بادسنجی برای اطمینان از سرعت باد و بادسنجی، مطالعه پرندگان، هیدرولوژی و ... نماید که این زمان نیز باید به دوره قرارداد اجاره اضافه شود. ۲- در ماده ۵ قرارداد، نرخ اجاره در متن قرارداد با اصول سرمایه‌گذاری به روش تامین مالی پروژه (Project financing) همخوانی ندارد و اگرچه در زمان حال معلوم می‌باشد اما میزان آن در آینده قابل پیش بینی نیست و اساساً تعیین میزان افزایش در اجاره، به تصمیمی در آینده موکول شده است که از نظر بانک و سرمایه‌گذار یک ابهام و نااطمینانی جدی می‌باشد. ۳- مفادی که موضوع کشف معدن یا آثار باستانی در محل اجرای طرح و متعاقباً فسخ قرارداد را مطرح می‌نماید، به طور آشکاری کل سرمایه‌گذاری را در خطر تعطیلی قرار می‌دهد؛ مثلاً بند ۵ ذیل ماده ۷، استخراج معدن بر نیروگاه انرژی تجدید پذیر ارجح است حتی اگر ارزشی کمتر از نیروگاه داشته باشد؛ و یا بند ۶ همان ماده؛ چرا که با توجه به اینکه تنها در دوره ساخت نیروگاه و پی‌کنی امکان کشف آثار و ابنیه تاریخی وجود دارد، این نگرانی وجود دارد که چون تعریف مشخصی از اشیا تاریخی نشده است، سازمان مربوطه به هر دلیلی حتی پیدا شدن یک تکه سفال می‌تواند تقاضای فسخ قرارداد را نماید یا بالعکس شی با ارزشی یافت شود که توسط پیمانکار و یا نیروهای ایشان با ارزش تشخیص داده نشود. لکن با توجه به اینکه طی این مدت، هزینه‌های اولیه و ثابت پروژه که سهم بالایی از

دستور جلسه پنجاه و دومین نشست کمیته موضوع ماده ۱۲ قانون احکام

دائمی برنامه‌های توسعه کشور مورخ ۹۶/۵/۱۶

کل هزینه پروژه را بر عهده دارند انجام شده است لذا منطقی به نظر نمی رسد که صرف وقوع این احتمالات بدون کارشناسی، فسخ قرارداد اتفاق بیافتد. ۴- در ماده ۱۱ مقرر گردیده است که "مستأجر مکلف است ظرف یک ماه قبل از انقضای مدت اجاره با حضور در محل اداره موجر نسبت به تسلیم درخواست تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید و در صورت عدم مراجعه مستأجر و یا عدم تمدید قرارداد اجاره و یا فسخ قرارداد اجاره ظرف سه ماه از تاریخ انقضای مدت اجاره یا از تاریخ فسخ، از مورد اجاره رفع ید نماید". از آنجا که این قرارداد ابتدا به مدت سه سال منعقد می شود و سرمایه گذار متعهد به شروع اجرای طرح است؛ موارد متعددی همچون تامین مالی و فایننس پروژه؛ ممکن است شروع ساخت را با تأخیر غیرقابل انتظار مواجه نماید و دوره پیش از ساخت را طولانی نماید که از مدت قرارداد اجاره فراتر رود. در حالیکه بدیهی است سرمایه گذار که تا این زمان هزینه زیادی را صرف نموده است به دنبال رفع مشکل خواهد بود، لذا فسخ قرارداد و رفع ید بدون توجه به مشکلات و مسائل غیر منتظره منطقی به نظر نمی رسد. ۵- در تبصره ۱ ماده ۱۱ قرارداد اجاره، در بحث جبران خسارت ناشی از ضرورت اجرای طرح عمرانی در محل نیروگاه، اولاً در مورد اعلام قبلی به مستأجر، مطلبی درج نشده است این در حالی است که مستأجر پیش از عقد اجاره انواع استعلامات از ادارات مختلف استانی را به همین منظور انجام می دهد، ضمن آنکه در صورت وقوع این مطلب، انتخاب کارشناس رسمی دادگستری توسط موجر صورت می پذیرد که خلاف اصل عدالت در قراردادهای دوجانبه می باشد. بنابراین، ذکر این بند در قرارداد مانع جدی در تامین مالی بین المللی پروژه است چرا که یک قرارداد اجاره مشروط و ضعیف را در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد.	
ایرادات و مشکلات مطروحه مربوط به قرارداد اجاره زمین و اثر آن بر کاهش بانک پذیری طرح پروژه مورد توافق اکثریت اعضای حاضر در جلسه بود؛	جمع بندی کارگروه های کارشناسی به تواریخ: ۹۶/۰۳/۰۹ و ۹۶/۰۴/۱۴
ارائه پیشنهاد به هیئت محترم وزیران جهت تدوین یک نسخه اختصاصی قرارداد اجاره زمین برای احداث نیروگاه انرژی های پاک و تجدید پذیر، مطابق ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور، با لحاظ شرایط ذیل در متن قرارداد: ۱. افزایش مدت اجاره در ماده ۴ قرارداد به مدت ۲۰ سال (با احتساب حداقل سه سال اضافه تر برای نیروگاه های بادی به مدت ۲۳ سال) ۲. ایجاد شفافیت در نحوه محاسبه اجاره بها در ماده ۵ قرارداد و تعیین رقم ثابت برای نرخ تعدیل حداکثر معادل نرخ تورم رسمی اعلام شده بانک مرکزی؛ ۳. در صورت تصویب وجود معدن بند ۵ ماده ۷ به این ترتیب اصلاح شود که حداقل برای طول دوره قرارداد خرید تضمینی برق از نیروگاه، قرارداد اجاره به قوت خود باقی بماند و استخراج از معدن صورت نگیرد یا اینکه روش و قاعده مشخص برای تعیین ارزش نیروگاه توسط کارشناس رسمی دادگستری پیش بینی شود که اطمینان خاطر سرمایه گذار فراهم گردد. روش پیشنهادی برای تعیین ارزش، "روش ارزش حال جریان نقدینگی" که	پیشنهاد دبیرخانه

توسط آیین نامه ارزشگذاری سازمان خصوصی سازی پیش بینی شده و در مواردی همانند نیروگاه که تولید، فروش و جریان نقدینگی پروژه قابل پیش بینی است، مورد استفاده قرار می گیرد. ۴. برای کاهش ریسک سرمایه گذار و اطمینان سازمان میراث فرهنگی در مورد کشف احتمالی آثار باستانی در محل پروژه موضوع بند ۶ ماده ۷، در متن قرارداد اضافه گردد که در صورت وجود هرگونه نشانه ای از آثار و ابنیه تاریخی، عملیات احداث برای دو هفته تا حداکثر دو ماه متوقف گردد و در این زمان سازمان میراث فرهنگی موظف به بررسی منطقه بوده و در صورت عدم کشف آثار تاریخی، ساخت پروژه ادامه یابد و در صورت وجود نیز ارزشگذاری طرح مشابه بند قبل صورت گیرد. ۵. در مورد تبصره ۱ ماده ۱۱ پیشنهاد می گردد در صورت امکان این تبصره حذف گردد. در غیر اینصورت به ترتیبی تعدیل و اصلاح گردد که اولاً، مراتب در مدت مشخصی پیش از اجرای طرح توسط دستگاه مجری به سرمایه گذار اعلام گردد و ثانیاً کارشناس دادگستری مرضی الطرفین برای برآورد خسارات انتخاب شود و ثالثاً، مبنای تعیین ارزش نیروگاه، روش پیشنهادی در بند ۵ تعیین گردد.	
۱. قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۸/۰۱/۲۰ ۲. دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و تولیدی و طرح های غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۰۲۰/۳۶۳۶ مورخ ۱۳۸۷/۰۲/۰۳ وزارت جهاد کشاورزی ۳. قانون اصلاح ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۸۲/۰۴/۰۱ ۴. آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۹۴/۰۶/۲۲	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه

بخش دوم

اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی

از طریق سازمان جنگل‌ها و مراتع

ذیل مفاد بخشنامه "نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو"

عنوان دستور	اصلاح فرایند تخصیص اراضی منابع طبیعی از طریق سازمان جنگل‌ها و مراتع و ذیل مفاد بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو
شرح دستور	اخیراً سازمان جنگل‌ها و مراتع بخشنامه ای را صادر و ابلاغ نموده است (بخشنامه شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲) که حسب این بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو، به سه گروه تقسیم شده است. گروه الف، مشتمل بر مواردی است که اجرای طرح بصورت تلفیقی با طرح‌های مدیریت منابع طبیعی خواهد بود که ضوابط مربوط به آن، با رویکرد تسهیل‌گری نگاشته شده است؛ گروه ب، مربوط به طرح‌هایی است که کلیه عرصه مورد درخواست برای اجرای طرح، تحت اشغال ساختمان و تاسیسات طرح قرار خواهد گرفت؛ تنها در این حالت تخصیص عرصه از سوی مدیریت امور اراضی صورت می‌گیرد. (و مطابق بند الف بر اساس قرارداد اجاره خواهد بود.) و در نهایت گروه ج، که در صورت عدم انطباق با بندهای الف و ب بخشنامه مزبور، تخصیص اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات دائمی بصورت متمرکز و نصب سایر تجهیزات و جاده‌های دسترسی بصورت غیرمتمرکز، از طریق اخذ تعهدنامه محضری صورت می‌گیرد. عمده طرح‌های احداث نیروگاه‌های بادی حائز شرایط بند (ج) این بخشنامه خواهند شد و بنابراین واگذاری اراضی به ایشان از طریق سازمان جنگل‌ها صورت می‌گیرد و طبق بخشنامه مذکور، تخصیص زمین به طرح با ارائه یک تعهد محضری توسط سرمایه‌گذار صورت می‌گیرد که این اگرچه در نگاه اول تسهیل است اما بستر حقوقی را نامطمئن‌تر و پذیرش طرح توسط بانکها را بسیار مشکل می‌سازد.
ایرادات و مشکلات مطروحه	مشکلات بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲ مطابق متن بخشنامه، هیچ قراردادی مابین طرفین امضا نمی‌شود و صرفاً سازمان جنگل‌ها، سرمایه‌گذار را ملزم به امضای یک تعهدنامه در دفاتر اسناد رسمی می‌نماید. بنابراین، سرمایه‌گذار هیچ قراردادی از مالک زمین (سازمان جنگل‌ها و مراتع) نخواهد داشت و صرفاً به صورت یک طرفه متعهد به رعایت شروط مالک زمین در دفاتر اسناد رسمی می‌شود. این روش واگذاری زمین با ابتدایی‌ترین شروط قراردادهای اجاره زمین، برخلاف قوانین کشور، الزامات شرعی قراردادهای اجاره، عرف قراردادهای اجاره و اصول اساسی پروژه‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد. از دیگر اشکالات این بخشنامه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: (۱) ابتدای بخشنامه این بخشنامه اشاره‌ای به استناد قانونی و مجوز تخصیص زمین طی مکانیسم جدید نکرده است. عبارتی این نگرانی وجود دارد که در صورت عدم وجود مبنای قانونی برای عقد قرارداد اجاره، سرمایه‌گذار با برخوردهای سازمان‌های بازرسی در آینده و لغو واگذاری مواجه شود. (۲) ردیف ۲، قسمت (ج): تعیین حق انتفاع سالانه بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری که هر سه سال یکبار تعدیل می‌شود.

اصطلاح حق انتفاع اصطلاحی است که در قراردادهای اجاره زمین اراضی ملی تا کنون مطرح نبوده است و از نظر سرمایه‌گذار لغت حقوقی جدیدی است که بار معنایی متفاوتی داراست و می‌تواند بنا به تصمیم سازمان، هر گونه تفسیر و تعیین شود. ضمناً چگونگی تعدیل و افزایش حق انتفاع در فواصل سه ساله از نظر حقوقی و مالی غیر شفاف می‌باشد. ۳) بند (پ)، ردیف ۳، قسمت (ج): سلب حق تبدیل، تفکیک، حق کاربری، فروش، انتقال عرصه و ایجاد هرگونه حق برای سایرین به هر نحو در تمام یا بخشی از عرصه تحویلی در طول مدت اجرای طرح و نیز سلب حق واگذاری مجوزهای صادره از سوی سازمان انرژی تجدیدپذیر و بهره‌وری ایران (ساتبا) به غیر بدون هماهنگی و اخذ موافقت اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان به موجب تبصره ۸ ماده ۱ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی، قراردادهای مربوط به واگذاری و بهره‌برداری زمین برای اجراء طرحهای تولیدی و یا خدماتی که توسط دستگاههای اجرائی در اختیار مجریان طرح قرار می‌گیرد به عنوان اسناد قابل قبول پذیرفته می‌شود. در حالیکه این بخشنامه، اختیار تصاحب زمین (حق بهره‌برداری) برای بانک و موسسه تامین مالی را در صورت ناتوانی شرکت در به سرانجام رساندن پروژه و جانشینی شرکت دیگر را نادیده انگاشته است. ضمناً انتقال نیروگاه که از حقوق شناخته شده سرمایه‌گذار در قرارداد خرید تضمینی برق می‌باشد، مشروط به موافقت و مجوز اداره منابع طبیعی شده است در حالیکه این انتقال فقط باید به این اداره اعلام گردد و حقوق و مسئولیت‌های مجری سابق طرح به مجری جدید یا موسسه مالی فاینانس کننده منتقل گردد. ۴) بند (ج)، ردیف ۳، قسمت (ج): حق فسخ و ابطال مجوز صادره در صورت تخلف از مفاد تعهدات برای اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان به صورت یک جانبه هر قراردادی برای فسخ دارای حدود، مراحل و زمانبندی می‌باشد که در این بخشنامه در نظر گرفته نشده است. به طور معمول، برای رفع اختلاف فرصتی چند ماهه _مثلاً ۴ ماه_ به سرمایه‌گذار باید داده شود تا اقدام به رفع مشکل و ایراد سازمان نماید (در اصطلاح Remedy period گفته می‌شود) و در صورت عدم رفع مشکل در فرجه داده شده، حق فسخ برای اداره کل محفوظ است. ۵) بند (خ)، ردیف ۳، قسمت (ج): همکاری کامل با ناظرین اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری در بازدید از روند اجرای طرح و ارائه اطلاعات دقیق مورد نیاز در طول مدت اجرای طرح الزام به گزارش‌دهی پیشرفت و بهره‌برداری پروژه به یک مرجع غیر کارشناس در امر انرژی‌های نو (اداره منابع طبیعی) علی‌رغم وجود مرجع دولتی مسئول امر انرژی‌های تجدید پذیر، موضوعی نامتعارف است. از نظر قانونی، سازمان صرفاً موظف به کنترل اجرای طرح است نه نظارت دقیق بر اجرا و بهره‌برداری طرح که می‌تواند مشکلات و اختلافات زیادی را در اجرای پروژه ایجاد نماید.	
در مورد بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱۱/۲۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲، نمایندگان سازمان جنگل‌ها و مراتع که در جلسه حضور یافتند، ضمن پذیرش برخی پیشنهادات در خصوص بخشنامه مذکور، اظهار نمودند که متعاقب صدور این	جمع‌بندی کارگروه مورخ ۹۶/۰۵/۱۱

بخشنامه، فرم قراردادی تنظیم شده است که با سرمایه‌گذار منعقد می‌گردد، لکن این قرارداد هنوز به صورت رسمی به ادارات استانی ابلاغ نشده است و فرصت بررسی نظرات در ارتباط با آن فراهم است. ذکر این نکته ضرورت دارد که اساسا به وجود چنین قراردادی در بخشنامه اشاره نشده است.	
❖ اصلاح بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲ با توجه به اینکه رویکرد سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور تسهیل‌گری در امر تخصیص زمین به پروژه‌های انرژی پاک می‌باشد، در قدم اول ضروری است که مبنای قانونی واگذاری اراضی ملی توسط سازمان جنگل‌ها و مراتع تعیین شده و به طور شفاف در قرارداد ذکر شود تا از مشکلات آتی با سازمان‌ها و نهادهای بازرسی پرهیز شود. سپس متن قرارداد مورد نظر با مشارکت فعالین بخش خصوصی تنظیم شده و امر واگذاری زمین با استفاده از این قرارداد (به جای امضای تعهدنامه محضری) صورت پذیرد. بدیهی است رفع ایرادات و ابهامات مطروحه در متن شرح دستور، می‌بایست در تدوین قرارداد مدنظر قرار گیرد.	پیشنهاد دبیرخانه
بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه

بخش سوم

اصلاح فرایند تخصیص اراضی کشاورزی و مقررات مربوطه

عنوان دستور	اصلاح فرایند تخصیص اراضی کشاورزی و مقررات مربوطه
شرح دستور	در برخی گزارشات دریافتی از سرمایه‌گذارانی که قصد احداث نیروگاه انرژی‌های تجدید پذیر (مشخصاً نیروگاه انرژی بادی) در زمین‌های کشاورزی داشته‌اند، ملاحظه شده است که پس از گذشت مدت قابل توجهی از شروع پروژه و انجام اقداماتی نظیر نصب دکل بادسنجی، مطالعات جامع بادسنجی و تهیه طرح نیروگاه (layout) و ... و نیز اخذ مجوز اتصال از شرکت توانیر و سایر مجوزهای مورد نیاز، در مرحله تملک اراضی کشاورزی از مالکین و متصرفین که کلیه اقدامات مقتضی آن برابر تشریفات قانونی صورت گرفته است، با مشکلات اساسی مواجه شده‌اند. ازجمله: ۱- آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۹۵ که علی‌رغم تصریح نص قانون بر امکان صدور سند مشاعی برای قطعات خرد شده زمین، هرگونه اقدام حقوقی نظیر صدور سند را ممنوع کرده است و متأسفانه این آیین نامه ملاک عمل ادارات و دفاتر ثبت اسناد رسمی قرار گرفته است. ۲- دیگر اینکه حتی در مواردی که پیش‌تر سند مشاعی صادر شده است، پس از اخذ مجوزهای لازم و تغییر کاربری زمین از کشاورزی به صنعتی، به موجب بخشنامه مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی، اخذ سند شش‌دانگ برای قطعه مورد نظر منوط به بهره‌برداری از پروژه شده است، لذا از آنجا که سند مشاعی ریسک پروژه را بالا می‌برد، تأمین مالی پروژه از بانک خارجی را غیرممکن می‌نماید. قابل ذکر است با اخذ مجوز تغییر کاربری، در واقع زمین از حالت زمین کشاورزی خارج شده است و کاربری صنعتی خواهد داشت، لذا از قانون "خرد شدن اراضی کشاورزی" مستثنا شده و برای صدور سند شش‌دانگ قاعدتاً دیگر منع قانونی وجود ندارد. لازم به ذکر است که محدودیت‌های در نظر گرفته شده توسط سازمان امور اراضی کشور در زمینه صدور سند مشاع و نیز صدور سند شش‌دانگ جهت جلوگیری از خرد شدن و سوء استفاده از اراضی زراعی قابل درک می‌باشد ولی این محدودیت‌ها می‌باید بگونه‌ای طراحی و در نظر گرفته شود که فرایند تملک زمین برای احداث طرح‌هایی مانند نیروگاه‌های بادی را با مشکل مواجه ننماید.
ایرادات و مشکلات مطروحه	شرکت‌هایی که قصد احداث نیروگاه بادی از طریق فابنانس را دارند و برای این منظور، اراضی کشاورزی را انتخاب نموده‌اند، با دو مانع اصلی مواجه هستند: (۱) عدم صدور سند مشاع برای اراضی کشاورزی به موجب آیین نامه جدید قانون "جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی" مصوب سال ۱۳۹۵ علی‌رغم تصریح قانون. (۲) عدم صدور سند شش‌دانگ پس از تغییر کاربری برای زمین‌های کشاورزی که بر اساس موافقت اصولی وزارت نیرو، تغییر کاربری داده شده و مورد نیاز برای احداث نیروگاه می‌باشد، بدون منع قانونی. در مورد اول) حسب حکم ماده ۲ "قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵"، تفکیک و افزاز اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افزازی مجاز نیست لکن برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است. آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۸۸ این قانون نیز، ذیل تبصره ۲ ماده ۱، اذعان نموده است که "در صورت تقاضای مالک یا مالکین، صدور سند و نقل و انتقال اسناد اراضی کشاورزی یاد شده به صورت مشاعی (بدون تفکیک و افزاز) بلامانع است." اما در آیین نامه اجرایی اخیر این

دستور جلسه پنجاه و دومین نشست کمیته موضوع ماده ۱۲ قانون احکام

دائمی برنامه‌های توسعه کشور مورخ ۹۶/۵/۱۶

قانون که در تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۸ به تصویب رسیده است ذیل بند (ت) ماده ۱، هرگونه اقدام حقوقی نظیر صدور سند را برای این اراضی ممنوع کرده است. نکته ای که مطرح می‌شد این است که بدلیل محدودیتهای فنی، امکان قرار دادن توربینها در کنار هم و خرید یکپارچه زمین وجود ندارد و این توربینها باید با فاصله حداقل ۵ برابر قطر روتور از هم که حدود ۵۰۰ متر می شود، نصب شوند. لذا در منطقه مورد نظر برای مثال با مساحت حدود ۵۰۰ هکتار امکان نصب ۱۵ توربین وجود دارد که برای هر توربین زمینی با مساحت حدود ۲ هکتار خریداری خواهد شد که این قطعات اجبارا به صورت پراکنده قرار خواهند گرفت. با در نظر گرفتن همین اصل، در صورتجلسه سال ۹۲ وزارت نیرو با سازمان امور اراضی کشور (مربوط به اراضی ملی)، میزان واگذاری برای توربینها به صورت لکه ای و برابر مربع قطر روتور توربین بادی در نظر گرفته شده است. در مورد دوم) پس از تغییر کاربری قطعات زمین مورد نظر در طرح برای نصب توربینهای بادی از کشاورزی به صنعتی، علی رغم دریافت موافقت اصولی وزارت نیرو برای تغییر کاربری صورت گرفته، برای این قطعات زمین، طبق بخشنامه وزارت جهاد کشاورزی، تا قبل از بهره برداری از طرح، سند ششدانگ صادر نمی شود. توضیح اینکه، فایننس پروژههای نیروگاه بادی از بانک خارجی، بدون داشتن سند رسمی ششدانگ امکان پذیر نیست. با توجه به میزان سرمایه‌گذاری بالا برای هر عدد توربین، و اینکه سند مشاع به معنای سهم داشتن تمامی مالکین مشاعی در زمین خریداری شده می‌باشد، نصب توربینها در زمینهای مشاع با ریسک بسیار بالایی همراه بوده که از طرف بانک خارجی بهیچ وجه قابل پذیرش نمی باشد. لذا پس از خرید زمین بصورت مشاع و صدور سند مشاع، و نیز انجام تغییر کاربری برای قطعات زمین مورد نظر در طرح (هر توربین حدود ۲ هکتار)، نیاز است که سند ششدانگ برای این قطعات زمین، صادر شود، لکن این امر در بخشنامه مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی مشروط به احداث و بهره برداری کامل از طرح گردیده است که این موضوع امکان پذیر نیست.	
در مورد تخصیص اراضی کشاورزی، این موضوع که آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی در موضوع صدور سند مشاعی فرایند تملک زمینهای کشاورزی را برای احداث نیروگاه بادی متوقف می‌کند، محرز و مورد توافق قرار گرفت و پیشنهاد شد این آئین نامه اصلاح گردد. در مورد دیگر یعنی منع صدور سند ششدانگ برای قطعات زمینی که تغییر کاربری یافته است، نماینده سازمان امور اراضی توضیح داد که این امر به موجب بخشنامه وزارت جهاد کشاورزی و به منظور جلوگیری از رفتار خلاف اشخاصی است که به دنبال تغییر کاربری و اخذ سند ششدانگ، بدون راه اندازی طرح سرمایه‌گذاری بوده اند، لکن سرمایه‌گذارانی که حقیقتا در پی احداث نیروگاه هستند را نیز با مشکل مواجه نموده است.	جمع‌بندی کارگروه مورخ ۹۶/۰۵/۱۱
در مورد اول) پیشنهاد می‌گردد به منظور رفع مشکلات بوجود آمده ناشی از آیین نامه اجرایی مصوب سال ۱۳۹۵ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، که خلاف قانون بالادستی است: اولا) مراتب اصلاح آیین نامه مصوب سال ۱۳۹۵ به ترتیب زیر توسط هیأت محترم وزیران در دستور کار قرار گیرد: ۱) ۱ اصلاح بند (ت) آیین نامه سال ۱۳۹۵ و تبدیل آن به مفاد بند (د) ماده ۱ آیین نامه قبلی مصوب سال ۱۳۸۸، به شرح زیر:	پیشنهاد دبیرخانه

خرد شدن اراضی کشاورزی: تفکیک، افراز، تقسیم و صدور سند تفکیکی که به کوچک شدن اراضی کشاورزی به کمتر از حد نصابهای فنی و اقتصادی منجر میشود. (۲) اصلاح ماده ۶ آیین نامه سال ۱۳۹۵ به شرح زیر: “اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوط موظف است در رابطه با اسناد مالکیتی تفکیکی و افرازی که بدون رعایت حد نصابهای فنی و اقتصادی و برخلاف ماده (۲) قانون و بدون اخذ تغییر کاربری صادر می‌شود، به محض اطلاع نسبت به تقدیم دادخواست و ابطال سند مالکیت صادره به مراجع قضایی صالحه اقدام نماید. متخلفین در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تحت پیگرد قانونی قرار میگیرند. در صورت تقاضای مالک یا مالکین، صدور سند و نقل و انتقال اسناد اراضی کشاورزی یادشده به صورت مشاعی (بدون تفکیک و افراز) بلامانع است.” ثانیا) تا زمان اصلاح آیین نامه، پیشنهاد می‌گردد، بخشنامه ای برای رفع مشکلات مربوطه، توسط وزارت جهاد کشاورزی، صادر گردد به نحویکه در آن، صدور سند مشاع برای طرح‌های نیروگاه‌های بادی (و سایر طرح‌های تولید برق) مطابق متن قانون و آئین نامه سال ۸۸، مجاز اعلام گردد. در مورد دوم) پیشنهاد می‌شود، بخشنامه وزارت جهاد کشاورزی، ابطال و صدور سند شش‌دانگ پس از انجام تغییر کاربری برای طرح‌های نیروگاه بادی (در صورت داشتن موافقت اصولی از وزارت نیرو) امکان پذیر گردد.	
۱. قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۲/۱۳ ۲. آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۸/۰۷/۱۴ ۳. آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۰۸ ۴. بخشنامه مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه

بخش چهارم

قرارداد خرید تضمینی برق

عنوان دستور	اصلاح قرارداد خرید تضمینی برق
شرح دستور	در اجرای مصوبه شماره ۹۵/۱۴۲۷۳/۳۰/۱۰۰ مورخ ۹۵/۰۲/۱۹ وزیر نیرو، سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)، اقدام به انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق از نیروگاه‌های تجدیدپذیر و پاک می‌نماید. اگرچه این اقدام در جلب سرمایه‌گذاران در این بخش موثر واقع شده است لکن در مفاد قرارداد منعقد اشکالاتی وجود دارد که بانک پذیری طرح پروژه‌های سرمایه‌گذاری را با مشکل مواجه می‌نماید. که در ادامه به آن پرداخته خواهد شد.
ایرادات و مشکلات مطروحه	آنچنان که گفته شد، یکی دیگر از مشکلات، ناظر بر مفاد قرارداد خرید تضمینی برق و یا اصطلاحاً قرارداد PPA است که اگرچه بطور متعدد، منعقد و اجرایی شده است و نیز سازمان برنامه و بودجه در جهت تأمین اعتبار این قراردادها به استناد ماده ۶ "قانون حمایت از صنعت برق"، ردیف بودجه اختصاص داده است، بنابراین فی‌نفسه در بانک‌های داخلی، قابلیت ترهین دارد لکن همچنان بعنوان وثیقه قابل قبول توسط بانکها مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد.
جمع‌بندی کارگروه‌های کارشناسی به تواریخ: ۹۶/۰۳/۰۹ و ۹۶/۰۴/۱۴	در مورد قرارداد PPA نیز مواردی مطرح گردید اما بنا به اظهارات نماینده ساتبا و تایید آن توسط فعالان اقتصادی، با توجه به اینکه موضوع اصلاح این قرارداد در دستور کار این سازمان قرار دارد و برای این منظور نیز اقدام به تشکیل کمیته کارشناسی نموده‌اند تا نظرات سرمایه‌گذاران و سایر ذینفعان نیز اخذ و بررسی گردد، تصمیم گرفته شد که نظرات و پیشنهادات ارجاع شده به شورا نیز توسط دبیرخانه به ساتبا ارجاع گردد.
پیشنهاد دبیرخانه	در مورد قراردادهای خرید تضمینی برق (PPA) و در راستای تسهیل تأمین مالی برای اجرای پروژه‌های تجدیدپذیر، پیشنهاد می‌گردد ضمن توصیه به سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا) در تسریع اصلاح قرارداد با رویکرد بانک پذیر کردن آن، همزمان کارگروهی متشکل از نمایندگان وزارت نیرو، بانک مرکزی و بانک‌های عامل، صندوق توسعه ملی، سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران، سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)، و نمایندگان سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و اتاق ایران تشکیل شود تا ظرف مدت یک ماه، شرایط لازم برای پذیرش قراردادهای خرید تضمینی برق (PPA) بعنوان وثیقه نزد بانک‌های داخلی و بانک‌پذیری پروژه از نظر فایننس خارجی فراهم گردد.
فهرست مستندات و مدارک پشتوانه	۱. مصوبه شماره ۹۵/۱۴۲۷۳/۳۰/۱۰۰ مورخ ۹۵/۰۲/۱۹ وزیر نیرو ۲. قانون حمایت از صنعت برق کشور مصوب ۱۳۹۴/۰۸/۱۰

آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور

۲۲/۷/۱۳۹۴

شماره ۹۵۷۰۸/ت ۵۱۱۸۴هـ

وزارت دادگستری - وزارت جهاد کشاورزی

هیأت وزیران در جلسه ۲۲/۶/۱۳۹۴ به پیشنهاد قوه قضاییه و وزارت جهاد کشاورزی و به استناد تبصره (۷) ماده (۳۳) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع - مصوب ۱۳۴۶- و اصلاحات بعدی آن، آیین نامه اجرایی ماده یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری

از جنگل ها و مراتع کشور

فصل اول - تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱- در این آیین نامه غیر از اصطلاحات اراضی دولتی، پارک جنگلی، پروانه چرا، جنگل و بیشه های طبیعی، جنگل دست کاشت عمومی، حریم قانونی تأسیسات دولتی، طرح مرتعداری، مرتع و نهالستان عمومی که تعاریف آنان طبق قانون ملی شدن جنگل های کشور - مصوب ۱۳۴۱-، قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع - مصوب ۱۳۴۶- و اصلاحات بعدی آن، لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی - مصوب ۱۳۵۹- و آیین نامه های مربوط می باشند، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف - قانون: قانون اصلاح ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع - مصوب ۱۳۸۶- و اصلاحیه مورخ ۱۳/۱۲/۱۳۹۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

ب - هیأت نظارت: هیأت نظارت موضوع ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع - مصوب ۱۳۸۶- و اصلاحیه مورخ ۱۳/۱۲/۱۳۹۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

ج - عوامل نظارتی: گروهی متشکل از سه نفر کارشناسان ذی صلاح منتخب هیأت نظارت در شهرستان که به منظور بازدید و تهیه گزارش فنی و اجرایی از اراضی واگذار شده در چارچوب وظایف، انتخاب و حکم آنها توسط رئیس هیأت نظارت استان (رئیس سازمان جهاد کشاورزی) صادر می شود.

تبصره ۱- هیأت نظارت استان می تواند به عنوان عوامل نظارتی از میان شرکت های خدمات فنی و مهندسی دارای مجوز از سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی یا سازمان نظام دامپزشکی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان حسب مورد نیز استفاده نماید.

تبصره ۲- سازمان امور اراضی کشور مکلف است زمینه نظارت مردمی از جمله سازمان های مردم نهاد، شوراهای اسلامی و سازمان بسیج مستضعفین را بر واگذاری ها فراهم کند.

د- درصد عملیات انجام شده طرح: میزان پیشرفت فیزیکی مطابق طرح مصوب در اراضی مورد واگذاری که درصد و مبنای محاسبه آن براساس زمان بندی اجرای طرح و تطبیق عملیات اجرایی و بازدید از طرح تعیین می گردد.

ه- طرح مصوب: طرح مدونی که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی تهیه و به تصویب دستگاه های متولی رسیده باشد و در زمان واگذاری عرصه های ملی و دولتی قابل واگذاری برای اجرای آن، مصوبه مراجع ذیربط (کارگروه شهرسازی و معماری استان یا کمیسیون ماده (۱۳) آیین نامه نحوه احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها) را داشته باشد.

و- کمیسیون های واگذاری: مراجعی که طبق ضوابط و مقررات، طرح های مصوب را بررسی و در مورد واگذاری یا عدم واگذاری عرصه های ملی و دولتی قابل واگذاری اعلام نظر می نمایند.

ز- عذر موجه: وضعیت و حالتی که منجر به تعطیلی دائم یا موقت طرح مصوب گردیده و یا موجبات تأخیر در اجرای آن را فراهم نموده باشد و مجری طرح (که در این آیین نامه مستأجر نامیده شده است) یا عوامل اجرایی وی به طور مستقیم یا غیرمستقیم در حدوث آن هیچ نقشی نداشته باشند.

ح - تعلل: مسامحه و قصور مستأجر در اجرای تعهدات قانونی یا قراردادی در راستای اجرای به موقع طرح مصوب.

ط - تخلف: عدم رعایت قوانین و مقررات و شرایط مندرج در قرارداد واگذاری زمین.

ی - خلاف بین: تعلل و تخلف آشکار و عذر غیرموجه مستأجر که بنا بر تشخیص هیأت نظارت قابل اغماض نبوده و موجبات تمدید و تعیین مهلت برای اجرا یا فسخ قرارداد و یا استرداد زمین را فراهم می نماید.

ک - عرصه های ملی و دولتی قابل واگذاری: اراضی منابع ملی، موات و دولتی قابل واگذاری و بلامعارض که دارای استعداد تولید اقتصادی و بهره برداری محصولات بخش های مختلف کشاورزی و غیرکشاورزی می باشد.

ل - تبدیل و تغییر کاربری غیرمتجانس: تبدیل و تغییر کاربری هایی که در ماهیت، با اهداف طرح مصوب مغایرت داشته باشد.

م - واگذاری برای امور عام المنفعه: واگذاری های صورت گرفته به بخش خصوصی و مؤسسات غیردولتی که در زمان واگذاری، غیرانتفاعی بودن فعالیت آنها در اساسنامه قید شده باشد.

ن - مناطق چهارگانه تحت اختیار سازمان حفاظت محیط زیست: مناطق موضوع بند (الف) ماده (۳) قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست - مصوب ۱۳۵۳- که توسط شورای عالی حفاظت محیط زیست به عنوان مناطق پارک ملی، آثار طبیعی ملی، پناهگاه حیات وحش و منطقه حفاظت شده با رعایت نکات مندرج در ذیل بند (الف) ماده یادشده تعیین و حدود آن تصویب شده باشد.

س - هزینه تهیه گزارش های فنی - اجرایی: وجوهی است که براساس تعرفه ابلاغی وزیر جهادکشاورزی موضوع تبصره (۳) ماده (۲) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی - مصوب ۱۳۸۹-، توسط مستأجر پرداخت می گردد.

فصل دوم - نحوه نظارت

ماده ۲- به منظور نظارت بر اجرای طرح های کشاورزی و دامپروری و سایر طرح های غیرکشاورزی موضوع قانون و تشخیص تعلل یا تخلف و عذر موجه مستأجر و تعیین درصد عملیات انجام شده طرح های یادشده در هر استان، هیأت پنج نفره نظارت با حکم وزیر جهاد کشاورزی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر کل منابع طبیعی، مدیر امور اراضی استان، رئیس مرجع صادرکننده موافقت اصولی و پروانه بهره برداری یا نماینده تام الاختیار وی (حسب مورد) و یک نفر کارشناس در رشته مرتبط با طرح تشکیل می گردد.

تبصره - کارشناس موضوع این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ درخواست سازمان امور اراضی کشور توسط مرجع ذی ربط برای صدور حکم معرفی می گردد.

ماده ۳- دبیرخانه هیأت نظارت در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر و رئیس سازمان یادشده به عنوان رئیس هیأت نظارت و مدیر امور اراضی استان به عنوان عضو و دبیر هیأت نظارت می باشد. انجام کلیه امور مربوط به تشکیل جلسه، دعوت از اعضاء، ابلاغ آراء و سایر موارد مرتبط به عهده دبیر هیأت نظارت خواهد بود.

تبصره ۱- دبیر هیأت نظارت موظف است کلیه گزارش های رسیده را ثبت و در کوتاهترین زمان ممکن پس از بررسی و تکمیل به ترتیب نوبت در دستور کار هیأت قرار دهد.

تبصره ۲- دفتر مرکزی هیأت های نظارت در سازمان امور اراضی کشور مستقر بوده و تعیین روش های کلی، تهیه و ابلاغ ضوابط، ایجاد وحدت رویه اجرایی، تدوین برنامه سالانه هیأت های نظارت و ارزیابی و بررسی حقوقی و نظارت بر عملکرد هیأت های نظارت استانی را با مسئولیت رئیس سازمان مذکور بر عهده دارد.

ماده ۴- هیأت نظارت موظف است توسط عوامل نظارتی به صورت مستمر از عرصه های واگذار شده بازدید و با بررسی سوابق و طرح مصوب و مفاد قرارداد، بر نحوه اجرای طرح و درصد عملیات انجام شده براساس زمان بندی و کیفیت اجرای طرح نظارت لازم را معمول نماید. در صورتی که گزارش عوامل نظارتی مورد تأیید هیأت نظارت قرار نگیرد، هیأت مذکور می تواند رأساً و یا از طریق عوامل نظارتی هم عرض نسبت به اعمال نظارت مجدد و تهیه گزارش لازم براساس این آیین نامه اقدام نماید.

تبصره ۱- گزارش پرونده های مربوط به واگذاری اراضی ملی و دولتی حسب مورد توسط مدیر امور اراضی یا مدیر کل منابع طبیعی هر استان به دبیرخانه هیأت نظارت ارایه می گردد.

تبصره ۲- دستگاه اجرایی و واحد صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی موظف است پیوست زیست محیطی و برنامه مصرف بهینه انرژی در مرحله بهره برداری از طرح را به سازمان جهاد کشاورزی استان اعلام و نظارت لازم بر اجرای طرح مصوب و برنامه و پیوست مذکور را تا مرحله بهره برداری طرح معمول و گزارش پیشرفت فیزیکی طرح ها را در مدت اجراء به طور سالانه دوبار به دبیرخانه هیأت نظارت منعکس نماید. تمدید جواز تأسیس و یا موافقت اصولی و صدور پروانه بهره برداری مستأجرین اراضی ملی و دولتی از سوی مرجع صادرکننده آنها، منوط به اخذ استعلام از هیأت نظارت خواهد بود و هیأت مذکور ظرف حداکثر یک ماه از تاریخ وصول استعلام، با رعایت مقررات و بررسی درصد عملیات انجام شده طرح اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره ۳ - دبیر هیأت نظارت موظف است نسبت به صدور اخطاریه از طریق پست سفارشی دو قبضه یا الکترونیکی به نشانی مندرج در قرارداد اجاره یا اعلامی از سوی مستأجر مندرج در پرونده، در دو نوبت به فاصله پانزده روز اقدام و در صورت عدم توجه مستأجر به اخطاریه های صادر شده مراتب را در دستور کار هیأت نظارت قرار دهد.

تبصره ۴- اختیارات هیأت نظارت نافذ نظارت عمومی سازمان های جهاد کشاورزی و ادارات کل منابع طبیعی نمی باشد و مراجع یادشده حسب مورد موظفند در چارچوب قراردادهای منعقد شده با مستأجر نسبت به اعمال نظارت در قالب زمان بندی اجرای طرح ها، وظایف محول شده را پیگیری و اقدام نمایند.

ماده ۵ - هیأت نظارت ضمن بررسی گزارش دبیرخانه و در صورت لزوم بازدید از محل اجرای طرح، در موارد خلاف بین ظرف یک ماه رأی خود را طی صورت جلسه ای مبنی بر تمدید و تعیین مهلت یا فسخ قرارداد یا استرداد زمین اعلام می نماید.

تبصره - دعوت از طرف قرارداد و حضور وی در جلسات هیأت نظارت بلامانع است.

ماده ۶ - دبیر هیأت نظارت موظف است پس از صدور رأی هیأت نظارت ظرف ده روز نسبت به ابلاغ کتبی رأی مستأجر به نشانی او مندرج در قرارداد اجاره و یا آخرین نشانی اعلامی از سوی او مندرج در پرونده، به نحو مقتضی اقدام کند.

تبصره ۱- چنانچه محکوم علیه خود را دایر بر عدم ابلاغ صحیح رأی تقدیم هیأت نظارت نماید، موضوع توسط هیأت نظارت بررسی و در صورت پذیرش ادعا، رأی به وی ابلاغ و آثار قانونی ابلاغ از این تاریخ جاری می گردد.

تبصره ۲- پس از ابلاغ رأی مبنی بر فسخ قرارداد یا استرداد زمین، مدیریت امور اراضی استان ظرف مدت ده روز اقدام به تأمین دلیل از طریق دادگاه محل می نماید.

ماده ۷- آرای هیأت نظارت ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می باشد. در صورت اعتراض در مهلت مقرر، مستأجر مکلف به ثبت رسید اعتراض خود در دبیرخانه هیأت نظارت استان ظرف مهلت مقرر می باشد و چنانچه در مهلت قانونی اعتراض صورت نگرفت، رأی صادر شده قطعی و لازم الاجراست. احکام قطعی صادر شده از سوی دیوان عدالت اداری جهت اجرا به هیأت نظارت ابلاغ می گردد.

ماده ۸ - پس از ابلاغ رأی قطعی مبنی بر فسخ قرارداد یا استرداد زمین، مدیریت امور اراضی استان به شرح زیر اقدام می نماید:

الف - چنانچه مستأجر وجهی را بابت خرید اراضی به حساب دولت واریز و یا هزینه هایی در راستای اجرای طرح مصوب نموده باشد، براساس تقدیم بهای روز پس از اخذ نظر کارشناس رسمی محاسبه و تأمین و به مستأجر پرداخت و یا در صندوق ثبت تودیع می نماید.

ب - اعیانی، ابنیه و مستحدثاتی که در راستای اجرای طرح مصوب احداث و تأمین دلیل شده باشد، براساس قیمت کارشناسی روز بدون لحاظ ارزش افزوده ناشی از افزایش قیمت زمین توسط کارشناس رسمی دادگستری تقویم کرده و پس از کسر حقوق قانونی دولت و مطالبات بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری تسهیلات دهنده، مابقی را از محل ردیفی که در بودجه سالانه قابل پیش بینی است، به مستأجر پرداخت و یا در صندوق ثبت تودیع می نماید.

ج - چنانچه متقاضی واجد شرایط برای جایگزینی مستأجر وجود داشته باشد و آمادگی پرداخت هزینه های مستأجر قبلی را نیز داشته باشد، نسبت به واگذاری براساس مقررات مربوط اقدام می کند.

تبصره - در مورد آن دسته از مستأجران که از تسهیلات بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری با معرفی دستگاه اجرایی ذی ربط استفاده نموده اند، مطابق شروط مندرج در قرارداد عمل می گردد.

ماده ۹- با قطعیت رأی هیأت نظارت به دلیل انقضای مدت اعتراض و یا صدور رأی قطعی از شعبه یا اجرای احکام دیوان عدالت اداری حسب مورد با توجه به مفاد رأی به شرح زیر اقدام می گردد:

الف - در صورتی که رأی مذکور ناظر به فسخ قرارداد یا استرداد زمین باشد، مراتب با رعایت ماده (۸)، از سوی دبیر هیأت نظارت به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند ابلاغ می گردد. دفترخانه مذکور موظف است ظرف یک ماه پس از اعلام مراتب، نسبت به فسخ قرارداد اجاره و یا اصلاح اسناد اجاره در مواردی که رأی هیأت نظارت دائر بر فسخ قسمتی از قرارداد باشد و همچنین در صورت انتقال زمین نسبت به اصلاح سند به نام دولت با نمایندگی سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور، اقدام و اعلامنامه مربوط را به دبیر هیأت یاد شده و مستأجر ابلاغ و از طریق ادارات ثبت محل وقوع ملک نسبت به خلع ید متصرف یا صدور دفترچه مالکیت جدید اقدام کند.

ب - چنانچه رأی هیأت نظارت، ناظر بر تمدید قرارداد اجاره و تعیین مهلت برای اجرای طرح باشد، مراتب توسط دبیر هیأت نظارت برای اجرا حسب مورد به مدیریت امور اراضی یا اداره کل منابع طبیعی و مستأجر طرف قرارداد ابلاغ می گردد.

تبصره - با فسخ قرارداد یا استرداد زمین و تخلیه یا خلع ید از مستأجر سابق، مدیریت امور اراضی استان به صورت امانی یا پیمانی مسئول نگهداری و حفاظت از عرصه و مستحدثات موجود در آن می باشد.

فصل سوم - نحوه رسیدگی به پرونده های واگذاری اراضی موضوع تبصره (۲) قانون

ماده ۱۰- در اجرای تبصره (۲) قانون، قوه قضاییه ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه نسبت به تشکیل شعبه و یا شعب ویژه مرکب از سه نفر از قضات با ابلاغ رییس قوه قضاییه اقدام می نماید.

تبصره ۱- شعبه یا شعب مذکور در تهران مستقر و جلسات هر شعبه با حضور کلیه اعضا رسمیت یافته و نظر اکثریت منوط اعتبار آراء می باشد.

تبصره ۲- قضات شعبه ویژه می توانند در صورت اقتضا با هزینه وزارت جهاد کشاورزی از نظرات کارشناسان هیأت های کارشناسی استفاده نمایند.

تبصره ۳- رسیدگی در شعبه یادشده بدون پرداخت هزینه دادرسی است و رأی صادره قطعی و غیرقابل تجدیدنظر می باشد.

ماده ۱۱- وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور) موظف است در مورد پرونده هایی که ظرف مهلت قانونی به استناد تبصره (۲) قانون از سوی آن وزارت در محاکم صالح مطرح شده و در جریان رسیدگی است، در صورت وجود یکی از شرایط ذیل نسبت به ادامه رسیدگی در شعبه یا شعب ویژه اقدام کند:

الف - واگذاری هایی که وزرای وقت جهاد سازندگی و کشاورزی با استفاده از اختیارات خود به طور مستقیم و بدون طی گردش کمیسیون های واگذاری در استان ها دستور انتقال سند را داده اند.

ب - واگذاری بدون وجود طرح تصویب

ج - عدم اجرای طرح مصوب بدون عذر موجه

د - اجرای طرح به میزان کمتر از چهل درصد

هـ - تبدیل و تغییر کاربری غیرمجاز و غیر متجانس با طرح مصوب

تبصره - رسیدگی به درخواست ابطال اسناد و استرداد زمین در مورد واگذاری های موضوع تبصره (۵) قانون، بدون توجه به شرایط یاد شده در تبصره (۲) قانون در شعب ویژه انجام می شود.

ماده ۱۲- شعبه رسیدگی کننده در موارد ماده (۱۱) به موجب درخواست و دعوای اقامه شده نسبت به یکی از شقوق زیر تصمیم گیری و رأی قطعی صادر می نماید:

الف - فسخ قرارداد واگذاری قطعی و تبدیل آن به اجاره

ب - تمدید و تعیین مهلت برای اجرای طرح

ج - دریافت بهای روز اراضی و واریز به حساب درآمد عمومی

د - استرداد زمین با توافق طرفین

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور) موظف است درخواست موضوع تبصره (۲) قانون را در قالب برگه های دادخواست به خواسته تعیین تکلیف اراضی واگذار شده از حیث اعلام فسخ قرارداد واگذاری و تبدیل آن به اجاره یا تمدید قرارداد و تعیین مهلت برای اجرای طرح یا دریافت بهای روز اراضی و واریز آن به حساب درآمد عمومی یا استرداد زمین در صورت توافق با مستأجر تقدیم نماید.

تبصره ۱- وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور) ضمن تعیین دقیق خواسته و تقویم آن در دادخواست اولیه با توجه به جریان پرونده و مباحث طرح شده در جلسات رسیدگی از حیث اعلام آمادگی و یا عدم آمادگی مستأجر برای اجرای طرح و یا تمدید قرارداد اجاره و یا امکان استرداد زمین و یا عدم امکان آن به دلیل تعاقب ایادی، می تواند موضوع دادخواست خود را در قالب یکی دیگر از موارد مندرج در این ماده تا قبل از اعلام ختم دادرسی تغییر داده و به صورت کتبی به دادگاه اعلام نماید.

تبصره ۲- درخصوص آن دسته از زمین هایی که قبل از تصویب مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام دریافت کنندگان اولیه پس از انتقال سند مالکیت از سوی وزارت جهاد کشاورزی به نام آنها نسبت به فروش و نقل و انتقال رسمی آن به اشخاص ثالث اقدام نموده باشند، ارزش زمین به قیمت روز زمان انتقال محاسبه و از دریافت کننده اولیه دریافت خواهد شد.

ماده ۱۴- در مورد اراضی واگذار شده به تعاونی های مسکن یا بخش خصوصی و غیردولتی برای امور عام المنفعه تا سال ۱۳۷۳، در صورتی که تبصره های (۵۴) و (۴۶) قوانین بودجه سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۸ نسبت به این واگذاری ها اجراء نگردیده باشد، به شرح زیر اقدام می گردد:

الف - وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور) فهرست کلیه واگذاری های قسمت اخیر تبصره (۲) قانون را به وزارت راه و شهرسازی اعلام تا نسبت به اعمال تبصره های (۵۴) و (۴۶) قوانین بودجه سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۸ در مورد اراضی واگذار شده به تعاونی های مسکن اعم از بخش خصوصی و دولتی اقدام نماید.

ب - واگذاری های صورت گرفته به دولت (وزارت خانه ها و مؤسسات دولتی) و شرکت های دولتی مشمول رسیدگی مجدد نمی باشند.

ماده ۱۵- در عرصه های موضوع تبصره (۵) قانون و نیز در عرصه هایی که به موجب رأی قضات شعبه ویژه منجر به فسخ قرارداد واگذاری توأم با استرداد زمین می گردد، مواد (۸) و (۹) این آیین نامه که به نحوی با تبصره (۲) قانون نیز مرتبط می باشد حسب مورد متناسب با موضوع توسط شعب ویژه، قابل اعمال بوده و مورد حکم قرار خواهد گرفت.

فصل چهارم - سایر مقررات

ماده ۱۶- قرارداد اجاره موضوع تبصره (۱) قانون باید مطابق نمونه پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیأت دولت است، در دفاتر اسناد رسمی منعقد شود. قراردادهای واگذاری قبلی نیز پس از پایان مدت اجاره، مطابق ترتیبات این ماده تمدید می شود.

تبصره - در مواردی که هیأت نظارت در چارچوب مفاد قانون رأی به تمدید قرارداد صادر نماید، مرجع واگذاری نسبت به تمدید آن برابر نمونه قرارداد پیوست اقدام می نماید.

ماده ۱۷- سازمان امور اراضی کشور موظف است اعتبارات مورد نیاز را برای اجرای قانون، شامل بهای اراضی، اعیانی، ابنیه و مستحدثات موجود بر روی اراضی موضوع تبصره (۴) قانون و همچنین اعتبارات موردنیاز برای پرداخت حق الزحمه هیأتها و عوامل نظارتی، هزینه های کارشناسی، تأمین دلیل و حفاظت و نگهداری از آنها را پیش بینی و به سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای درج در لوایح بودجه سنواتی کل کشور پیشنهاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است به منظور تشکیل به موقع هیأت های نظارت، جمع آوری آمار و اطلاعات، ارزیابی عملکرد و برنامه ریزی و نظارت بر اجرای صحیح این آیین نامه، نسبت به ایجاد بانک اطلاعات و تهیه نرم افزار مربوط اقدام نماید.

ماده ۱۹- وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در چارچوب قانون و این آیین نامه نسبت به تنظیم و ابلاغ دستورالعمل های مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۰- کلیه دستگاه های اجرایی موظف به همکاری با وزارت جهاد کشاورزی در اجرای قانون و آیین نامه اجرایی مربوط می باشند. نیروی انتظامی موظف است در صورت درخواست وزارت جهاد کشاورزی همکاری لازم را برای اعزام نیروی رسمی خود جهت همراهی عوامل نظارتی در بازدید از اراضی واگذار شده موضوع این آیین نامه معمول نماید. گزارش مرجع انتظامی دایر بر ممانعت متصرفان یا مالکان یا مستأجران از انجام وظایف عوامل نظارتی، اماره عدم اجرای طرح می باشد.

ماده ۲۱- از تاریخ لازم الاجراء شدن این آیین نامه، تصویب نامه های شماره ۲۰/۱۴۴ت/۳۹۰۲۸ک مورخ ۱۵/۲/۱۳۸۷ و ۲۸۴۸۶/۴۳۶۶۵ مورخ ۱۱/۲/۱۳۸۹ و ۳۸۱۳/ت/۴۵۳۸۹ک مورخ ۱۴/۱/۱۳۹۰ ملغی الاثر اعلام می گردد.

این قرارداد به استناد تبصره (۱) ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع - مصوب ۱۳۸۶- و در اجرای ماده (۸) آیین نامه اجرایی قانون برای اجرای طرح که در تاریخ مورد تصویب کمیسیون مربوط قرار گرفته با شرایط ذیل منعقد می گردد و سایر احکام آن در صورت عدم تصریح، تابع قواعد عمومی اجاره می باشد:

ماده ۱- موجر:

وزارت جهاد کشاورزی با نمایندگی

آقای/خانم فرزند شماره شناسنامه صادره از شماره ملی به موجب معرفی نامه شماره مورخ به نشانی

ماده ۲- مستأجر:

الف - شرکت/مؤسسه:

نام شرکت/مؤسسه شماره ثبت مرکز اصلی شرکت/مؤسسه با نمایندگی آقای/خانم فرزند شماره شناسنامه صادره از شماره ملی که بر طبق اساسنامه شرکت/مؤسسه و آخرین آگهی تغییرات، صاحب امضای تعهدآور و معتبر شناخته می شوند، حق امضای این قرارداد را دارا می باشد. به نشانی

ب - شخص یا اشخاص حقیقی:

نام و نام خانوادگی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد شماره ملی به نشانی

ماده ۳- مورد اجاره:

قطعه زمینی است به مساحت مترمربع شش دانگ/هکتار/ قسمتی از اراضی ملی/ دولتی تحت پلاک شماره فرعی از اصلی واقع در روستای بخش استان و با حدود اربعه و مختصات جغرافیایی پیرامونی زیر:

شمالاً: شرقاً: جنوباً: غرباً:

با ابعاد مشخص طبق نقشه حدنگاری پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می باشد و پس از امضای این قرارداد با تنظیم صورت جلسه ای تحویل مستأجر می گردد.

ماده ۴- مدت اجاره:

مدت اجاره سال هجری شمسی از تاریخ امضای سند اجاره است و پس از انقضای مدت اجاره در صورت اجرای کامل طرح مصوب، چنانچه موجر قابلیت ادامه فعالیت طرح را تأیید نماید، قرارداد اجاره به مدت و با اجاره بهایی که توسط کمیسیون مربوط تعیین می گردد قابل تمدید خواهد بود و استمرار اجاره منوط به تنظیم قرارداد اجاره جدید می باشد.

تبصره - در صورتی که مستأجر قصد استفاده از تسهیلات بانک های عامل و مؤسسات مالی و اعتباری را برای اجرای طرح داشته باشد و بانک های عامل و مؤسسات مالی و اعتباری، براساس قوانین و مقررات مربوط و رایحه گزارش توجیهی مدت اجاره را کافی ندانند، مدت قرارداد اجاره به درخواست مستأجر و تأیید کمیسیون ذی ربط و با رعایت ضوابط و مقررات مربوط اصلاح می گردد.

ماده ۵ - اجاره بها:

اجاره بهای سالیانه به طور مقطوع مبلغ (به حروف:) ریال می باشد که بنا به تشخیص کمیسیون مربوط، تعیین و حداکثر هر سه سال یک بار تعدیل می شود، اجاره بهای تعدیل شده توسط موجر قطعی است و براساس آن قبوض اقساطی از سوی دفترخانه عامل صادر می گردد.

ماده ۶ - موعد پرداخت اجاره بها:

مستأجر متعهد است اجاره بهای سال اول را در زمان تنظیم قرارداد به شماره حساب خزانه داری کل نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران واریز و اصل رسید بانکی را برای دریافت قبض اقساطی مربوط به موجر تسلیم کند و اجاره بهای سال های بعد را نیز به ترتیب مذکور در سررسید قبوض اقساطی بپردازد.

ماده ۷- شرایط ضمن عقد:

۱- مستأجر یا مستأجران (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی) به هیچ نحو از انحاء، بدون اخذ موافقت کتبی موجر، حق واگذاری تمام یا قسمتی از منافع عین مستأجره را به صورت جزیی یا کلی، تحت هر عنوانی اعم از قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق، مشارکت، وکالت و غیره ندارد و هر قراردادی که برخلاف این ماده با هر شخص حقیقی یا حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و برای موجر حق فسخ قرارداد اجاره را ایجاد می نماید. در فرض واگذاری زمین به چند مستأجر ممنوعیت موضوع این بند شامل انتقال قدرالسهم هریک از مستأجران به یکدیگر نیز خواهد بود.

۲- مستأجر مکلف است اقساط اجاره بها را در سررسید قبوض اقساطی به موجر بپردازد و در صورت عدم پرداخت یا تأخیر بیش از دو ماه در پرداخت اقساط، موجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت. تحقق و اعمال این حق منوط به صدور و ابلاغ اخطاریه از طرف موجر نخواهد بود.

۳- مستأجر حق تبدیل و تغییر کاربری، تفکیک و افراز اراضی مورد اجاره را ندارد، مگر با رعایت مقررات مربوط و موافقت کتبی وزارت جهاد کشاورزی. در غیر این صورت، موجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت.

۴- در صورتی که مستأجر در طول مدت اجاره نسبت به انتقال عین مستأجره به هر نحو به صورت کتبی یا شفاهی و در قالب اسناد عادی و یا رسمی مبادرت نماید، طبق قوانین جزایی قابل پیگرد و تعقیب کیفری می باشد.

۵- چنانچه معادن مندرج در قوانین مربوط در مورد اجاره وجود داشته باشد و یا کشف شود و دولت استخراج آن را مجاز و لازم بداند و عمل بهره برداری از معادن مانع اجرای تمام یا قسمتی از طرح شود، موجر می تواند عقد اجاره را فسخ و یا محدوده مورد احتیاج را از مورد اجاره خارج نماید. در این صورت عقد اجاره نسبت به بقیه اراضی با تنظیم قرارداد اصلاحی استمرار می یابد و چنانچه در اجرای این اقدام خسارتی متوجه مستأجر شود خسارات وارد شده براساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب موجر تعیین می گردد و هزینه کارشناسی برعهده دستگاه ذی ربط می باشد.

۶- مستأجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در عین مستأجره مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذی ربط اطلاع دهد و کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه در مورد اجاره را اجراء کند و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تأیید موجر ادامه بهره برداری مستأجر از عین مستأجره به لحاظ قانونی متعذر باشد، مکلف است عین مستأجره را رفع تصرف و به موجر تحویل نماید. در این صورت، حقوق مکتسبه بهره بردار و خسارت وارد شده و دستمزد کارشناسی با رعایت قسمت آخر از بند (۵) همین ماده تعیین و از سوی دستگاه اجرایی ذی ربط قابل پرداخت می باشد. تخلف از این بند موجب فسخ قرارداد می گردد.

۷- مستأجر مکلف است ضمن حفاظت فیزیکی و مراقبت از عین مستأجره، حریم رودخانه ها و مجاری سیلاب و حقوق ارتفاقی اشخاص از لحاظ عبور آنها و قنوات و راه های دسترسی و غیره را طبق قوانین موضوعه و عرف محل مراعات نماید و در صورت تخلف مسؤول خسارات وارد شده به دولت و اشخاص خواهد بود.

۸- خسارات وارد شده ناشی از تخلف مستأجر از مفاد این قرارداد از طرف موجر قابل مطالبه است. به موجب این قرارداد، موجر می تواند در مورد آن دسته از آرای فسخ قرارداد یا استرداد زمین صادره از هیأت نظارت که در موارد خلاف بین صادر و قطعیت یافته است، خسارت وارده به دولت ناشی از معطل ماندن اراضی ملی و دولتی و عدم اجرای طرح مذکور پس از تقویم و ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری از مستأجر اخذ و یا از هزینه های تقویمی اعیانی و مستحدثات موضوع تبصره (۴) قانون کسر و محاسبه کند.

۹- مستأجر متعهد است طرح توجیه فنی و اقتصادی و طرح های تفصیلی و برنامه اجرایی را که مورد تأیید مراجع تصویب کننده طرح قرار گرفته و پیوست لاینفک این قرارداد می باشد به نحو کامل و طبق برنامه زمان بندی در مواعد مندرج در طرح مصوب اجراء و گزارش اقدامات انجام شده را برای موجر ارسال نماید و در صورت استنکاف و تخلف، موجر با تعیین ضرب الاجل متناسب که با جلب نظر مرجع فنی ناظر بر اجرای طرح یا نظر کارشناس منتخب موجر تعیین می شود به مستأجر اخطار می نماید که به تعهدات خود عمل نماید و با انقضای مدت تعیین شده و ادامه استنکاف، موجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت.

۱۰- نمایندگان موجر که حکم مأموریت بازدید طرح را دارند با ارایه کارت شناسایی و حکم مربوط می توانند به محدوده مورد اجاره وارد شوند و مراحل مختلف عملیات اجرای طرح اعم از آماده سازی و بهره برداری از اراضی موضوع این قرارداد را نظارت نمایند و مستأجر حق ممانعت را نداشته و باید اطلاعات مرتبط با طرح را در اختیار نمایندگان موجر بگذارد. در صورتی که مستأجر مانع از ورود و بازدید مأموران مذکور شود و یا اطلاعات مرتبط با طرح را در اختیار آنان قرار ندهد، موجر با ارسال اخطاریه موعدهای مجددی برای بازدید و تسلیم اطلاعات مرتبط با طرح تعیین خواهد کرد و در صورت استنکاف مجدد، موجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت.

۱۱- مستأجر مکلف است ظرف یک ماه قبل از انقضای مدت اجاره با حضور در محل اداره موجر نسبت به تسلیم درخواست تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید و در صورت عدم مراجعه مستأجر و یا عدم تمدید قرارداد اجاره و یا فسخ قرارداد اجاره ظرف سه ماه از تاریخ انقضای مدت اجاره یا از تاریخ فسخ، از مورد اجاره رفع ید نماید و با همان مساحت و حدود که در ابتدای اجاره تحویل گرفته است، به موجر مسترد نماید. در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل عرصه ظرف مهلت مذکور،

معادل دو برابر اجاره بهای مقرر به ازای هر روز به عنوان وجه التزام بر عهده مستأجر خواهد بود و به علاوه موجر می تواند با صدور اجرائیه نسبت به خلع ید از مستأجر اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تأسیسات و ماشین آلات و سایر اموال منقول و غیرمنقول بلامعارض مستأجر که درمورد اجاره موجود است براساس ارزیابی کارشناس منتخب خود با منظور داشتن هزینه کارشناسی که برعهده مستأجر است، استیفاء نماید که درصورت عدم پرداخت، به کل بدهی مستأجر اضافه می گردد. تشخیص و تعیین میزان بدهی مستأجر منحصراً با موجر است و مستأجر به موجب همین قرارداد اجاره، تشخیص مذکور را مورد قبول قرار داده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گردید و حق هرگونه ایراد و اعتراض و ادعایی را از خود سلب و ساقط کرد.

تبصره ۱- در صورتی که جهت اجرای طرح های عمرانی ملی یا استانی مصوب نیاز به تمام یا قسمتی از عرصه موضوع این قرارداد باشد، با اعلام کتبی موجر به مستأجر طی مهلت سه ماهه نسبت به برآورد کارشناسی هزینه های صورت گرفته توسط کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب موجر و پرداخت آن از سوی مستأجر اقدام و قرارداد اصلاح و یا فسخ قرارداد می گردد.

تبصره ۲- در صورت درخواست مستأجر مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به اراضی مورد اجاره طرح که به بهره برداری رسیده، موجر می تواند پس از موافقت کمیسیون واگذاری با رعایت تبصره (۲) ماده (۹) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی، نسبت به انتقال قطعی اقدام نماید. صدور سند مالکیت اعیانی احداثی پیش بینی شده در طرح مصوب پس از اجرای کامل طرح و تأیید هیأت نظارت بلامانع و مجاز می باشد.

تبصره ۳- با توجه به تبصره (۸) ماده (۱) قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرح های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک ها ، این قرارداد به عنوان اسناد قابل قبول نزد بانک ها پذیرفته می شود و مؤسسه مالی و اعتباری می تواند با رعایت بند (۱) ماده (۷) این قرارداد معادل حقوق ناشی از این قرارداد برای مستأجر را به عنوان وثیقه بپذیرد.

موجر به موجب این قرارداد متعهد و موظف گردید در اجرای قرارداد تسهیلات اعطایی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی و اعتباری ذی نفع، این مؤسسات و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مستأجر موضوع قرارداد واگذاری زمین شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد را به بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری ذی نفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نماید.

همچنین موجر موظف است بنا به تقاضای مؤسسه مالی و اعتباری و یا بانک عامل در صورت تغییر یا تعویض در نوع قرارداد اعطای تسهیلات با توجه به عقود مورد عمل بانک یا مؤسسه مذکور برای تفویض اختیار، موافقت خود را با تبدیل تعهد مستأجر به بانک اعلام و در اسرع وقت به دفترخانه اسناد رسمی معرفی شده مراجعه نماید.

۱۲- در صورتی که به تشخیص موجر، مستأجر و شریک او که با رعایت بند (۱) ماده (۷) این قرارداد مشارکت وی ایجاد شده است، متفقاً یا منفرداً برخلاف تعهدات مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجرا نکند و از اراضی مورد اجاره بهره برداری ننماید، موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید و جایگزین نمودن شخص یا اشخاص دیگر اقدام نماید. در صورتی که مستأجر هزینه هایی در راستای اجرای طرح نموده باشد به هنگام تقویم، بهای روز براساس ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور با اخذ نظر کارشناسی محاسبه خواهد شد و موجر مکلف است پس از کسر حقوق قانونی دولت و مطالبات بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری نسبت به تأمین هزینه های مستأجر و پرداخت آن به وی یا تودیع در صندوق ثبت اقدام و همزمان نسبت به استرداد اراضی مورد اجاره اقدام نماید. موجر نسبت به تعهدات بیش از اعیانی احداث شده تعهدی ندارد.

تبصره - اعتراض به نظریه کارشناس وفق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) انجام می گیرد و نظریه کارشناسی باید به تأیید هیأت نظارت برسد.

۱۳- مستأجر و یا شرکای ایشان به تنهایی یا به اتفاق بدون موافقت موجر حق ندارند اعیان را تحت هر عنوان اعم از بیع یا صلح یا وکالت و یا وصیت و نظایر آن به غیر واگذار و یا حق نسبت به آن برای دیگری قایل شوند و تغییراتی در طرح و مستحدثات به عمل آورده و یا تأسیسات غیرمتناسب با طرح ایجاد نمایند و در صورت تخلف، موجر می تواند قرارداد اجاره را فسخ نماید.

۱۴- در تمامی مواردی که برای موجر به موجب این قرارداد حق فسخ ایجاد شده است، موجر می تواند بدون نیاز به حضور مستأجر در دفترخانه عامل ظرف دو ماه نسبت به اعمال حق فسخ اقدام نماید.

تبصره - تجویز فسخ قرارداد توسط موجر در موارد خلاف بین موضوع ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور منوط به احراز و اعلام هیأت نظارت موضوع ماده مذکور می باشد.

۱۵- در مواردی که موجر با اختیارات حاصل از این قرارداد اقدام به فسخ آن نماید و در مراجع اداری، ثبتی و دفاتر اسناد رسمی نیاز به اخذ امضای مستأجر باشد، موجر وکالت در امضاء از ناحیه وی را دارد.

۱۶- مستأجر مکلف به رعایت کلیه ضوابط تعیین شده در قرارداد و همچنین ضوابط زیست محیطی و مصرف بهینه انرژی برای کلیه طرح ها و اجرایی نمودن سیستم های آبیاری نوین برای طرح های کشاورزی که در زمان انعقاد قرارداد به وی ابلاغ شده، می باشد. تخلف از این ضوابط از موارد فسخ قرارداد تلقی می شود.

ماده ۸- هر نوع اخطار یا اعلامیه ای که برطبق این قرارداد لازم است از طرف موجر نسبت به مستأجر به عمل آید، از طریق پست سفارشی دو قبضه یا الکترونیکی به نشانی مندرج در قرارداد اجاره یا اعلامی از سوی مستأجر مندرج در پرونده، ارسال خواهد شد و تاریخ تأییدیه پستی آن و ارسال الکترونیکی، تاریخ ابلاغ می باشد. در صورتی که بانک یا مؤسسات مالی و اعتباری در قرارداد مذکور مشارکت داشته باشند، نسخه ای از اخطاریه یا اعلامیه به مستأجر، به بانک یا مؤسسات وام دهنده نیز ارسال می گردد. در صورت فسخ و ابطال قرارداد واگذاری زمین به منظور رعایت حقوق مؤسسه اعتباری و معرفی مستأجر جدید مراتب به مرجع مذکور ابلاغ می گردد.

تبصره - اقامتگاه مستأجر طبق این قرارداد نشانی مندرج در ماده (۲) قرارداد می باشد و در صورت تغییر، مستأجر مکلف است مراتب را به طور کتبی به موجر اطلاع دهد. در غیر این صورت کلیه اخطارها، ابلاغ ها و مکاتبات موضوع این قرارداد به نشانی مندرج در ماده مذکور ارسال شده و معتبر خواهد بود.

ماده ۹- مستأجر با اطلاع کامل از مفاد مندرج در آیین نامه ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور، این قرارداد را امضاء می نماید.

ماده ۱۰- این قرارداد در ۱۰ ماده و ۷ تبصره و ۱۶ بند در نسخه تنظیم گردید که همگی از اعتبار یکسان برخوردار می باشند.

امضای مستأجر

امضای موجر