



دستور جلسه پنجاه و چهارمین نشست کمیته ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مورخ ۹۶/۰۷/۰۳

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۲)
عنوان دستور	بررسی راهکارهای رفع مشکلات تملک اراضی کشاورزی و کاهش ریسک سرمایه گذاری در اجرای طرح های نیروگاه انرژی های تجدید پذیر و پاک از طریق تسهیل فرایند صدور اسناد (مشاعی و شش دانگ)
شرح دستور	در برخی گزارشات دریافتی از سرمایه گذارانی که قصد احداث نیروگاه انرژی های تجدید پذیر (مشخصا نیروگاه انرژی بادی) در زمین های کشاورزی داشته اند، 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 شده اند. از جمله: ۱- عدم امکان صدور سند مشاعی بدلیل مغایرت مفاد ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۰۸ و مفاد ماده ۲ قانون مذکور، بدین ترتیب که، آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۹۵ علی رغم 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 پیش تر سند مشاعی صادر شده است، پس از اخذ مجوزهای لازم و تغییر کاربری زمین از کشاورزی به صنعتی، به موجب بند ۷ بخشنامه شماره ۵۳/۰۲۰/۲۹۹۲۱۳ مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی، اخذ سند شش دانگ برای قطعه مورد نظر منوط به بهره برداری از پروژه شده است*، لذا از آنجا که سند مشاعی ریسک پروژه را بالا می برد، تأمین مالی پروژه از بانک خارجی را غیرممکن می نماید. 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 شش دانگ قاعدتا دیگر منع قانونی وجود ندارد. * بند ۷: "تفکیک و افراز آن میزان از اراضی زراعی و باغ ها که کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ استان با تغییر کاربری آن موافقت و مجوز آن نیز به عنوان مجری طرح صادر شده باشد، پس از بهره برداری به میزان مساحت مندرج در مجوز کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بلامانع می باشد. لازم به ذکر است که محدودیت های در نظر گرفته شده توسط سازمان امور اراضی کشور در زمینه صدور سند مشاع و نیز صدور سند شش دانگ جهت جلوگیری از خرد شدن و سوء استفاده از اراضی زراعی قابل درک می باشد ولی این محدودیت ها می باید بگونه ای طراحی و در نظر گرفته شود که فرایند تملک زمین برای احداث طرح هایی مانند نیروگاه های بادی را با مشکل مواجه ننماید.



دستور جلسه پنجاه و چهارمین نشست کمیته ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مورخ ۹۶/۰۷/۰۳

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۲)
ایرادات و مشکلات مطروحه	شرکت هایی که قصد احداث نیروگاه بادی از طریق فاینانس را دارند و برای این منظور، اراضی کشاورزی را انتخاب نموده اند، با دو مانع اصلی مواجه هستند: (۱) عدم صدور سند مشاع برای اراضی کشاورزی به موجب آئین نامه جدید قانون "جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی" مصوب سال ۱۳۹۵ علی رغم 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 افراز اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی 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 یادشده به صورت مشاعی (بدون تفکیک و افراز) بلامانع است." اما در آیین نامه اجرایی اخیر این 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 می‌باشد 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 می‌شود، 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.



دستور جلسه پنجاه و چهارمین نشست کمیته ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مورخ ۹۶/۰۷/۰۳

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۲)
جمع‌بندی کارگروه مورخ ۹۶/۰۵/۱۱	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 آیین 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 حقیقتاً در پی احداث نیروگاه هستند را نیز با مشکل مواجه نموده است.
پیشنهاد دبیرخانه	در مورد اول) 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، پیشنهاد می‌گردد اولاً، مراتب اصلاح آیین نامه مصوب ۱۳۹۵ به ترتیب زیر توسط هیأت محترم وزیران در دستور کار قرار گیرد؛ و ثانیاً تا زمان اصلاح آیین نامه، بخشنامه‌ای برای رفع مشکلات مربوطه، توسط وزارت جهاد کشاورزی، صادر گردد بنحویکه در آن، صدور سند مشاع برای طرح‌های نیروگاه‌های بادی (و سایر طرح‌های تولید برق) مطابق متن قانون و آیین نامه سال ۸۸، مجاز اعلام گردد. اصلاحات پیشنهادی در متن آیین نامه مصوب ۱۳۹۵: ۱) اصلاح بند (ت) به شرح متن زیر (متن مشابه بند (د) ماده ۱ آیین نامه قبلی (مصوب ۱۳۸۸)): 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 به شرح متن زیر: متن پیشنهادی: 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. در مورد دوم) راه حل پیشنهادی این است که برای طرح های نیروگاه بادی واجد موافقت اصولی از وزارت نیرو، صدور سند شش‌دانگ پس از انجام تغییر کاربری و بدون نیاز به احداث و بهره برداری امکان پذیر گردد؛ لذا پیشنهاد می‌گردد، به بند ۷ بخشنامه شماره ۵۳/۰۲۰/۲۹۹۲۱۳ مورخ ۹۶/۰۳/۱۳ وزارت جهاد کشاورزی، تبصره‌ای به شرح ذیل اضافه شود: تبصره اصلاحی: اراضی مورد نظر جهت احداث نیروگاه‌های بادی (طرح های زیربنایی آب و برق و گاز) از بند فوق مستثنی شده و صدور سند شش دانگ برای این اراضی پس از اخذ مجوز تغییر کاربری از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ استان به میزان مساحت مندرج در مجوز کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بلامانع می‌باشد. برای اطمینان سازمان امور اراضی از اجرای طرح، تعهدنامه محضری مبنی برای درخواست تجمیع زمین افرازی با پلاک مجاور در صورت عدم بهره برداری از طرح پس از ۵ سال، توسط متقاضی ارائه گردد.



دستور جلسه پنجاه و چهارمین نشست کمیته ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های
توسعه کشور مورخ ۹۶/۰۷/۰۳

شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه (۲)
فهرست مستندات و مدارک پشتوانه	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