



شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه ۱
عنوان دستور	اصلاح بخشنامه شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲ سازمان جنگل‌ها و مراتع با موضوع "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 برخورداری 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.



شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه ۱
	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 اجرای طرح‌های تولیدی و یا خدماتی که توسط دستگاههای اجرایی 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 تجدیدپذیر، 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.
جمع‌بندی کارگروه مورخ ۹۶/۰۵/۱۱	در مورد بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ 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



شناسه دستور	مقررات - دستور جلسه ۱
	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.
پیشنهاد دبیرخانه	❖ 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.
فهرست مستندات و مدارک پشتوانه	بخشنامه نحوه بهره‌برداری و تخصیص اراضی ملی و دولتی جهت طرح‌های انرژی‌های نو به شماره ۹۶/۱/۷۱۳۵ مورخ ۹۶/۰۳/۲۲