



شماره ۰۲۰/۱۸۴۶۵۹

۱۴۰۳/۷/۲۹

رؤسای محترم سازمان جهاد کشاورزی استان ها

پیرو ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۶۲۶ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳ و به استناد اختیارات حاصل از مواد (۳۱) و (۳۲) آئین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ و مواد (۷۵) و (۸۴) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸، به پیوست دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیرکشاورزی مشتمل بر ۵ فصل و ۴۱ ماده و ۴۶ تبصره به انضمام نمونه فرم های مربوطه برای اجرا ابلاغ و کلیه دستورالعمل ها، بخشنامه ها و ضوابط و مقررات مغایر با این دستورالعمل ملغی اعلام می گردد.

نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل اخیر حسب مورد در استان بر عهده رئیس سازمان جهاد کشاورزی و در مرکز بر عهده رئیس سازمان امور اراضی کشور می باشد.

وزیر جهاد کشاورزی - غلامرضا نوری

دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۶۲۶ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳ وزارت جهاد کشاورزی و اصلاحیه های بعدی آن

فصل اول: تعاریف

ماده ۱. تعاریف

۱- جنگل‌ها یا بیشه‌های طبیعی: مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی مرکب از موجودات از منشأ نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزه) و حیوانی صرف نظر از درجه تکامل، به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

۲- پارک جنگلی: مجموعه جنگلی طبیعی یا دست کاشت با محدوده معین است که به دلیل موقعیت مکانی مناسب، قابلیت‌های طبیعی و جذابیت‌ها برای تأمین هدفهای تفریحی، تفریحی، گردشگری، زیست محیطی و حفاظتی، مدیریت و استفاده می‌شود و به دو دسته «طبیعی» و «دست کاشت» تقسیم می‌گردد.

۳- بیشه طبیعی: اراضی طبیعی است که اغلب از درختچه و بوته خودرو و چمن پوشیده شده و حداقل مساحت آن بیشتر از نیم هکتار باشد.

۴- نهالستان: محدوده‌ای مشخص است که برای کاشت بذر درختان و درختچه‌ها و تولید نهال به منظور احیاء و توسعه رویشگاههای جنگلی و فضای سبز توسط وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری و یا واحدهای تابعه آن احداث و یا تحت مدیریت قرار می‌گیرد.

۵- مراتع: زمین‌هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً مرتع شناخته شود. اراضی آیش اگرچه پوشش نباتات و علوفه‌ای داشته باشند، مشمول تعریف مرتع نیستند.

مراتع از جهت مشجر و غیرمشجر بودن نیز به شرح زیر طبقه‌بندی می‌گردند:

الف) مرتع مشجر: اگر مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد، مرتع مشجر نامیده می‌شود؛ مشروط به آنکه حجم درختان موجود در هر هکتار در شمال، از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی بیش از ۵۰ مترمکعب و در سایر مراتع ایران بیش از ۲۰ مترمکعب باشد.

ب) مرتع غیرمشجر: زمینی 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 که آیش زراعت هستند، هرچند که دارای پوشش نباتات علوفه ای خودرو باشند، مشمول تعریف مرتع نیستند.

۶- مرتع روستایی: مرتعی است که در عرف مورد چرای دام روستاییان هر روستا قرار می گیرد و از سوی سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری، پروانه چرا به نام شورای اسلامی آن روستا صادر می گردد.

۷- پروانه چرا: مجوزی است که با در نظر گرفتن ظرفیت چرای مراتع و تعداد واحد دامی، در یک فصل چرا به نام مرتعدار در هر منطقه از کشور برای تعلیف دام صادر می شود.

۸- طرح مرتعداری: سندی از مجموعه فعالیت های اجرائی مرتبط با هم است که براساس اصول مدیریت پایدار مرتع و در قالب برنامه زمانی و مکانی معین، با پیش بینی حجم عملیات و برآورد هزینه و درآمد، تهیه و به تصویب سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری می رسد و برای اجرا در چهارچوب قوانین موجود، به مجریان واگذار می گردد.

۹- ذخیره گاه: عرصه های معینی از جنگل یا مرتع طبیعی یا بیابان با کارکرد حفاظتی است که فقط با هدف حفظ و احیای گونه های گیاهی در حال انقراض، نادر، آسیب پذیر، مورد تهدید و گونه های بومی با ارزشهای ژنتیکی خاص شناسایی و تعیین می شود.

۱۰- اراضی مستحدث: زمین هایی که در نتیجه پائین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه های دریا و دریاچه ها و جزایر و یا در نتیجه پائین رفتن آب یا خشک شدن تالاب ها ظاهر و یا ایجاد می شود.

۱۱- اراضی ساحلی: پهنه ای است که با عرض مشخص از اراضی مجاور دریا و دریاچه ها یا خلیج که حداقل از یک سو به کنار دریا، دریاچه یا خلیج متصل باشد.

۱۲- اراضی دولتی: اراضی غیر ملی که در اجرای قوانین و مقررات اراضی خالصه، بایر و موات اصلاحات اراضی، مستحدث و ساحلی و موات موضوع قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال

اسناد و مجهول المالک ثبتی به مالکیت دولت درآمده است.

۱۳- اراضی ملی: عرصه‌های مشمول قانون ملی شدن جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱ و آئین‌نامه اجرائی آن، قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و همچنین قانون حفاظت و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱.

۱۴- اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی: مقدار زمین مستعد با آب قابل تأمین و قابل استفاده‌ای که دارای توجیه اقتصادی می‌باشد و جهت تولید انبوه، بر اساس ضوابط مقرر و اگذار می‌گردد.

۱۵- نیروهای متخصص:

الف. فارغ‌التحصیلان آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، آموزشکده‌ها و دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی، دامپزشکی و امور آب، دام و آبزیان می‌باشند.

ب. جوانان روستایی فاقد شغل و بی‌زمین و کم‌زمین، پس از طی دوره‌های آموزشی و کسب مهارت در امور کشاورزی نیز متخصص تلقی شده و در اولویت قرار می‌گیرند.

ج. شرکت‌دانش‌بنیان: موسسات خصوصی یا تعاونی هستند که به منظور افزایش علم و ثروت توسعه اقتصادی بر پایه دانش و تحقق اهداف علمی و اقتصادی در راستای گسترش اختراع و نوآوری و در نهایت تجاری‌سازی نتایج تحقیق و توسعه در حوزه فناوری‌های برتر و با ارزش افزوده فراوان تشکیل می‌شود.

۱۶- کارآفرینان: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای مجوز از مراجع ذیربط قانونی صدور مجوز کسب و کار هستند و موضوع فعالیت‌های آنها، ایجاد فرصت‌های شغلی و تجهیز منابع بالقوه برای تولید در بخش کشاورزی و غیر کشاورزی بوده و دارای توانایی لازم در امور طرح‌های تولیدی و خدماتی می‌باشند.

۱۷- شروع بهره برداری: زمانی است که عملیات اجرایی طرح مطابق مندرجات طرح مصوب تولیدی خاتمه یافته و مورد تأیید دستگاه متولی طرح و مرجع واگذاری قرار گرفته باشد.

۱۸- بهره برداری: به مرحله ای از اجرای طرح اطلاق میشود که حسب گزارش عوامل نظارتی و تأیید دستگاه متولی طرح و تصویب کمیسیون ذیربط به اجرا و بهره برداری رسیده باشد.

۱۹- پروانه بهره برداری: مجوزی است که توسط دستگاه متولی صادرکننده موافقت اصولی یا جواز تأسیس در چهارچوب ضوابط و مقررات مربوطه مبنی بر بهره برداری رسیدن طرح مصوب صادر می شود.

۲۰- اراضی قابل تخصیص: عبارت از اراضی ملی و دولتی که از سوی اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان شناسایی، مکان یابی و استعدادیابی شده و قابل واگذاری بودن آن به مدیریت امور اراضی اعلام می گردد.

۲۱- طرح های اقتصادی: عبارت است از طرح های مصوب زراعی و باغبانی، تحقیقاتی، آموزشی، خدماتی، تولیدی و صنعتی و کشاورزی موضوع ماده ۷۵ مرتبط با وظایف وزارت جهاد کشاورزی که دارای بازده مطلوب بوده و از نظر اقتصادی توجیه داشته باشد.

۲۲- محدوده روستا: عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوطه رسیده باشد.

۲۳- طرح مصوب: طرح مدونی است که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی تهیه و به تصویب دستگاه های متولی طرح رسیده باشد و در زمان واگذاری عرصه های ملی و دولتی قابل واگذاری برای اجرای آن، مصوبه مراجع ذیربط (کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان یا ماده ۱۳ آیین نامه نحوه احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده و حریم شهر ها) را داشته باشد.

۲۴- سایت پلان: نقشه جانمایی ابنیه، تاسیسات و مستحذات که جزء لاینفک طرح مصوب می باشد.

۲۵- برنامه زمان بندی: جدول و برنامه زمانی مراحل اجرای طرح از شروع تا بهره برداری که جزء لاینفک طرح مصوب می باشد.

۲۶- ارزش معاملاتی (قیمت منطقه ای): قیمتی که بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم و تبصره های ذیل آن مصوب ۹۴/۴/۳۱ محاسبه می شود.

۲۷- آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری: آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها به شماره ۷۹۲۵۹/ت/۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ موضوع تصویب نامه هیأت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن.

۲۸- مبنای واگذاری اراضی موضوع این دستورالعمل: مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب، ماده ۷۵ (به استثنای طرح های زراعی و باغی) و ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی، ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه... تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و قانون استفساریه ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۳ مجلس شورای اسلامی و ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه می باشد که در این دستورالعمل به اختصار مواد ۳۱، ۳۲، ۷۰، ۷۵، ۸۴ و ۱۰۸ نام برده می شود.

تبصره. مبنای ذکر شده (ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه) مربوط به پرونده هایی است که در زمان اعتبار مواد قانونی مذکور اقدامات اولیه انجام شده و ادامه رسیدگی به تشریفات قانونی پرونده ها می تواند بر آن اساس انجام گیرد و هرگونه تشکیل پرونده و موافقت با واگذاری مستند به مواد مذکور پس از پایان اعتبار مهلت قانونی ممنوع می باشد.

فصل دوم: ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی

ماده ۲. به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی، دولتی و اراضی مستحدث و ساحلی برای ایجاد و توسعه طرح های مصوب واحدهای دامداری،

پرورش طیور و آبزیان و تأسیسات وابسته به آنها موضوع ماده ۳۱ آیین‌نامه و نیز صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی وابسته به بخش کشاورزی کمیسیونی در استان متشکل از اعضای زیر تحت عنوان کمیسیون طرح‌های کشاورزی که در این فصل کمیسیون ماده ۲ نامیده می‌شود، تشکیل می‌گردد تا با رعایت قوانین و مقررات مربوط و ضوابط این دستورالعمل، اتخاذ تصمیم نماید.

الف) رئیس سازمان جهاد کشاورزی به عنوان عضو و رئیس کمیسیون.

ب) مدیر کل امور اقتصادی و دارایی به عنوان عضو.

ج) نماینده استاندار به عنوان عضو.

د) مدیرکل منابع طبیعی و آبخیزداری به عنوان عضو.

ه) مدیر امور اراضی به عنوان عضو و دبیر کمیسیون.

و) رئیس سازمان، معاون، مدیر کل، مدیر ذیربط حسب مورد متناسب با نوع طرح به عنوان عضو.

ز) یک نفر کارشناس صاحب نظر به تشخیص رئیس سازمان جهاد کشاورزی به عنوان عضو.

تبصره ۱. جلسات کمیسیون با حضور رئیس کمیسیون و حداقل چهار عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با اکثریت آرا معتبر خواهد بود، حضور اعضاء در جلسه، قابل تفویض به غیر نمی‌باشد. کلیه اعضای حاضر، در همان جلسه موظف به امضاء فرم‌های صورتجلسات کمیسیون می‌باشند.

تبصره ۲. مدیریت امور اراضی موظف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ تصویب

کمیسیون، مصوبه مربوطه را کتباً و یا به صورت الکترونیکی به متقاضی ابلاغ نماید. نامبرده مکلف است به منظور پیگیری موضوع انعقاد قرارداد اجاره، ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ، به دبیرخانه کمیسیون مراجعه نماید. در صورت عدم مراجعه، مصوبه کمیسیون لغو و پیگیری مجدد آن مستلزم طرح پرونده در اولین جلسه کمیسیون می باشد.

تبصره ۳. دبیرخانه کمیسیون، در سازمان جهاد کشاورزی استان (مدیریت امور اراضی) مستقر می باشد.

تبصره ۴. به استناد ماده ۱ قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذار خارجی مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹، هر شرکتی که در ایران تشکیل و ثبت شده باشد و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می شود؛ لذا اشخاص خارجی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی که با ثبت شرکت در ایران سهامدار آن شرکت می شوند، شرکت ثبت شده فارغ از ملیت سهامداران آن، یک شخصیت حقوقی ایرانی محسوب می گردد. این اشخاص مکلف به رعایت کلیه قوانین و مقررات حاکم و مرتبط با موضوع این دستورالعمل در جمهوری اسلامی ایران می باشند.

ماده ۳. کلیه اراضی ملی، دولتی و مستحدث و ساحلی در حیطه اختیارات وزارت جهاد کشاورزی با رعایت کلیه ضوابط فنی و اجرایی مربوط، قابل واگذاری به واجدین شرایط می باشد، مگر در موارد زیر که واگذاری آنها مطلقاً ممنوع است.

الف) جنگل‌ها و بیشه‌های طبیعی

ب) مراتع عمومی از حریم روستاها که به تشخیص هیأت هفت نفره، جهت تعلیف احشام ضروری است

ج) نهالستان‌های عمومی

د) پارک‌های جنگلی و جنگل‌های دست کاشت عمومی

هـ) حریم قانونی تأسیسات دولتی

و) راه‌های مسیر ایل کوچ نشین‌ها و حریم مربوط به آنها

ز) اراضی حریم موضوع قانون اراضی مستحدث و ساحلی با رعایت ماده ۷ قانون و تبصره ذیل آن

تبصره. واگذاری اراضی موضوع تبصره ۴ ماده ۳۱ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴/۳/۱۴، در مناطق مذکور در بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مناطق چهارگانه تحت حفاظت مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ ممنوع می‌باشد.

ماده ۴. واگذاری اراضی به متقاضیان موضوع این فصل در اجرای ماده ۳۱ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری، به صورت اجاره با رعایت تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری کشاورزی و منابع طبیعی و بند ۲ ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور بوده و تصمیم‌گیری در خصوص تعیین موقعیت و مساحت، متناسب با طرح مصوب یا مدون و سایر شرایط مربوط به آن، در اختیار کمیسیون می‌باشد.

تبصره ۱. در اجرای مقررات این فصل، صرفاً آن قسمت از اراضی منابع ملی که ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها و نیز ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع نسبت به آنها اجرا شده و همچنین اراضی دولتی که دارای سند مالکیت یا صورت مجلس تفکیک ثبتی باشد، واگذار خواهد شد.

تبصره ۲. واگذاری اراضی ملی که در محدوده پروانه چرا و یا طرح مرتع داری قرار دارند، در اجرای قانون اصلاح تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۷/۱۲/۱۴ و آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۰۷۱۱/ت/۴۴۴۵۰ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۹ هیأت وزیران، با رعایت شیوه‌نامه و دستورالعمل‌های ممیزی و نظام بهره‌برداری مراتع ابلاغی سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و پس از پرداخت حقوق عرفی صاحبان پروانه چرا و یا مجریان طرح‌های مرتعداری و اصلاح پروانه چرا یا طرح مرتعداری بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه مطابق تخصیص و طی تشریفات قانونی با موافقت کمیسیون ذیربط واگذاری انجام خواهد شد.

ماده ۵. اخذ گواهی قابل تخصیص بودن (بدون ذکر نام) و اعلام وضعیت اراضی ملی و دولتی موضوع واگذاری منضم به نقشه دارای مقیاس مناسب و مختصات جغرافیایی با ذکر مساحت و حدود اربعه مورد تائید اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان از طریق سامانه تخصیص (پنجره واحد مدیریت زمین) و به صورت الکترونیکی صورت می پذیرد.

ماده ۶. شرایط و مدارک مورد نیاز متقاضیان اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی (از طریق درگاه های الکترونیکی):

۱- درخواست کتبی متقاضی منضم به نقشه دارای مختصات جغرافیایی.

۲- اشخاص حقیقی و در رابطه با اشخاص حقوقی (مدیر عامل و اعضای هیات مدیره) باید حداقل دارای ۱۸ سال سن باشند.

۳- جواز تأسیس، موافقت اصولی و یا هر گونه مجوز کسب و کار از سوی مراجع ذیربط.

تبصره ۱. برای تشکیل پرونده به منظور واگذاری اراضی، صدور موافقت اولیه با درج مساحت اراضی مورد نیاز و ظرفیت تولید توسط مرجع صدور مجوز کافی است و در زمان طرح در کمیسیون مربوطه، ارائه مجوز لازم مطابق بند ۳ از سوی متقاضی الزامی می باشد.

تبصره ۲. در واگذاری اراضی ملی و دولتی، رعایت آئین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها موضوع تصویبنامه شماره ۷۹۲۵۹/ت ۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ و اصلاحیه های بعدی آن الزامی می باشد.

۴ - ارائه تائیدیه اهلیت فنی و اعتباری متقاضی، از دستگاه متولی صادرکننده موافقت اصولی و یا جواز تأسیس.

۵ - طرح مصوب دارای برنامه زمان بندی و سایت پلان اجرای طرح.

۶ - اساسنامه شرکت، آگهی ثبت، آخرین تغییرات ثبتی شرکت.

۷- تعهدنامه محضری از اشخاص حقیقی و حقوقی (مدیرعامل و اعضای هیات مدیره منطبق با آخرین تغییرات شرکت در صورت سهامدار بودن) مبنی بر اقرار به کارمند نبودن و رعایت قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲.

۸ - گواهی امکان تأمین آب کافی صادره از واحدهای ذیربط وزارت نیرو براساس میزان مندرج در طرح مصوب، موافقت اصولی و یا جواز تاسیس.

تبصره ۱. در صورت ضرورت حفر چاه حسب اعلام سازمان آب منطقه ای، با تصویب کمیسیون حداکثر مساحت (۱۰۰) یکصد مترمربع بر اساس صورتجلسه تحویل موقت برای مدت حداکثر شش ماه به مجری تحویل می گردد و پس از اخذ مجوز قانونی و ارائه پروانه بهره برداری از چاه حفر شده، زمین مورد نیاز متناسب با آب قابل تامین واگذار می گردد و در صورت عدم تامین آب و یا حفر چاه صورتجلسه تحویل موقت، فاقد اعتبار بوده و مدیریت امور اراضی با هماهنگی اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان نسبت به استرداد زمین اقدام می نماید.

تبصره ۲. مستاجرین اراضی ملی و دولتی که به دلایل قهری مورد تأیید مراجع ذیربط (مدیریت آب و خاک و یا شرکت آب منطقه ای) نیاز به حفر چاه و یا احداث استخر ذخیره آب جدید در خارج از عرصه اولیه واگذاری را دارند، درخواست واگذاری اراضی مورد نیاز را به مدیریت امور اراضی استان ارائه و در اجرای مفاد این دستورالعمل اقدام قانونی لازم صورت می پذیرد.

تبصره ۳. در خصوص طرح هایی که براساس اعلام واحدهای ذیربط وزارت نیرو، امکان تامین آب و حفر چاه میسر نمی باشد، برابر اعلام دستگاه صادرکننده موافقت اصولی و یا جواز تاسیس چنانچه نیاز به تامین آب برای اجرای طرح نبوده و یا تامین آب از طریق حمل و یا ذخیره سازی در میزان مشخص امکان پذیر می باشد، این اعلام به منزله موافقت دستگاه مزبور با اجرای طرح محسوب می گردد.

۹ - به استناد ماده ۵ آئین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها موضوع تصویبنامه شماره ۷۹۲۵۹ / ت / ۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران و اصلاحیه بعدی آن، اخذ استعلام های مورد نیاز توسط دستگاه متولی صدور جواز تاسیس و یا موافقت اصولی، صورت می پذیرد.

ماده ۷. دریافت تقاضا و مدارک مشروحه در ماده ۶، تشکیل پرونده، ارائه آن به کمیسیون و انجام کلیه مکاتبات مربوط، به عهده دبیرخانه کمیسیون (مدیریت امور اراضی) می باشد.

ماده ۸. پس از تصویب تقاضا در کمیسیون و پرداخت حقوق عرفی بهره برداران با رعایت قانون اصلاح تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و بعد از اخذ اجاره بهای سال اول، مراتب توسط مدیریت امور اراضی به دفتر اسناد رسمی منعکس و مدیر جهاد کشاورزی شهرستان نسبت به امضای قرارداد اجاره اقدام می نماید.

تبصره ۱. محل مورد اجاره طبق نقشه دارای مختصات جغرافیایی با قید حدود اربعه و مساحت، توسط نمایندگان مدیریت جهاد کشاورزی و اداره منابع طبیعی و آبخیزداری شهرستان، ظرف مدت ۱۰ روز پس از انعقاد قرارداد اجاره، طی صورتجلسه ای مطابق فرم پیوست، به مستأجر تحویل داده می شود.

تبصره ۲. سازمان جهاد کشاورزی استان مجاز است اراضی ملی و دولتی تخصیص یافته را با موافقت کمیسیون برای مطالعه و طراحی و یا مطالعات تکمیلی (بدون عملیات فیزیکی بر روی عرصه) به صورت موقت و برای مدت معین (حداکثر شش ماه) وفق نمونه فرم پیوست، به اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح اختصاص دهد.

تبصره ۳. در صورتیکه به علت وجود معارض و یا دلایل پیش بینی نشده (به تشخیص کمیسیون ذیربط) امکان تحویل و تحول عرصه به مستأجر میسر نشود و تغییری در وضعیت عرصه ملی و دولتی نیز ایجاد نشده باشد، اجاره بهای مقرر در قرارداد اجاره تا زمان تحویل و تحول زمین از مستأجر وصول نمی گردد.

تبصره ۴. در صورت انقضای مدت قرارداد اجاره و عدم تمدید آن توسط مجری در مدت مقرر، اجاره بهاء بر مبنای اجرت المثل ایام تصرف (با اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری) با هزینه مستأجر محاسبه و پس از تصویب کمیسیون ذیربط اخذ می گردد.

تبصره ۵. آن دسته از پرونده‌هایی که دارای قرارداد اجاره می‌باشند و مدت آن منقضی نگردیده و از سوی موجر برای تعدیل اجاره بهاء در مدت معین اختاریه ای به مستاجر ابلاغ نشده باشد، اجاره بهای اراضی تا پایان مدت قرارداد بر اساس اجاره بهای مندرج در متن قرارداد وصول و در صورتیکه اختاریه های لازم به مستاجر ابلاغ شده باشد علاوه بر اجاره بهای مندرج در قرارداد، خسارت تاخیرتادیه نیز برابر شاخص تورم بانک مرکزی محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره ۶. در مواردی که مستاجر فوت نماید با توافق وراثت حین الفوت ظرف مدت حداکثر شش ماه از تاریخ فوت متوفی احدی از آنان که واجد شرایط این دستورالعمل بوده به نمایندگی از وراثت جایگزین مستاجر اولیه می‌گردد و یا با تشکیل شرکت با عضویت وراثت قانونی متوفی به نسبت سهم الارث بر اساس شرایط این دستورالعمل اقدام می‌شود، در صورت عدم تحقق موارد مذکور پس از پایان مهلت تعیین شده صدرالذکر با سایر اشخاص واجد شرایط به عنوان جایگزین، طبق قوانین و مقررات مربوطه اقدام گردد.

ماده ۹. اجاره بهای سالیانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های کشاورزی به استناد ارزش معاملاتی/ قیمت منطقه ای بر اساس نوع کاربری طرح (با اعمال ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره ۳ آن) در زمان واگذاری اولیه و تمدید قرارداد اجاره توسط کمیسیون تعیین می‌گردد و کمیسیون موظف است هر سه سال یک بار نسبت به تعدیل اجاره بهاء اقدام نماید.

تبصره. به استناد ماده ۱۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت با تأیید سازمان ورزش و جوانان برای خانواده‌هایی که پس از ابلاغ قانون، صاحب فرزند سوم و بیشتر می‌شوند نسبت به اعمال تخفیف اجاره بهاء اراضی به شرح ذیل اقدام می‌گردد.

فرزند سوم ۲۵ درصد، فرزند چهارم ۳۰ درصد، فرزند پنجم به بالا ۳۵ درصد.

ماده ۱۰. کمیسیون نسبت به واگذاری اراضی ملی، دولتی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها موضوع قانون تعاریف محدوده و حریم شهر... مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی، بررسی و تصمیم‌گیری می‌نماید.

تبصره. واگذاری اراضی در داخل حریم شهرها، شهرک‌ها و شهرهای جدید (از مبدا شروع حریم) صرفاً در قالب ماده ۸ قانون افزایش بهروری بخش کشاورزی و منابع طبیعی و آئین‌نامه اجرائی آن می‌باشد.

ماده ۱۱. در رابطه با دریافت اجاره بهای آن دسته از اراضی ملی و دولتی که واگذاری آنها مورد موافقت کمیسیون های واگذاری مربوطه قرار گرفته و بنا به دلایلی منجر به انعقاد قرارداد اجاره نگردیده است (قبل از تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۹) لیکن عرصه در ید متقاضی قرار دارد، موضوع مجدداً در کمیسیون مرجع واگذاری مطرح و با اخذ کلیه حقوق قانونی دولت و رعایت ضوابط و مقررات مربوطه نسبت به تنظیم قرارداد اجاره رسمی اقدام می‌گردد.

ماده ۱۲. مدت قرارداد اجاره اراضی ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۱ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری به تشخیص کمیسیون و متناسب با برنامه زمان بندی اجرای طرح، حداقل یک سال و حداکثر ۱۵ سال تعیین و در صورت اجرای تعهدات قانونی و قراردادی، با تصویب کمیسیون تمدید می‌گردد. در مورد قراردادهای بیش از سه سال، مبلغ اجاره بها هر سه سال یک بار با تصویب کمیسیون تعدیل می‌گردد.

تبصره. اجاره بهای اراضی توسط مستأجر به حساب تعیین شده از سوی خزانه واریز و تأییدیه شناسه پرداخت آن به صورت برخط در سامانه جامع اراضی ثبت و در پرونده درج می‌گردد.

ماده ۱۳. در صورتیکه مستأجر قصد استفاده از تسهیلات بانکی را برای اجرای طرح داشته باشد و بانک یا مؤسسه اعتباری بر اساس قوانین و مقررات و با ارائه گزارش توجیهی مدت قرارداد را کافی نداند، مدت مذکور بنا به درخواست کتبی بانک یا مؤسسه اعتباری و تأیید کمیسیون ذیربط اصلاح می‌گردد.

ماده ۱۴. موارد اولویت در واگذاری زمین به متقاضیان از سوی کمیسیون، به شرح ذیل لازم‌الرعایه می‌باشد:

الف) ایثارگران.

ب) مشمولین ماده ۱۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت.

ج) تعاونی‌ها و تشکل‌های تولیدی و شرکت‌های دانش‌بنیان

د) متخصصان و کارآفرینان.

ه) افراد با تجربه یا فارغ‌التحصیل در رشته‌های مرتبط با طرح ترجیحاً بومی.

و) کارمندان دولت مشروط به ترک اشتغال، بازخرید از خدمت و یا بازنشستگی.

ماده ۱۵. به هر شخص حقیقی و حقوقی فقط برای یک بار زمین واگذار می‌گردد و واگذاری بعدی حسب مورد منوط به اجرا و به بهره‌برداری رسیدن طرح مصوب قبلی (با تأیید دستگاه ذیربط و یا واحد صادرکننده جواز تأسیس و موافقت اصولی) و یا با تشخیص ضرورت و موافقت کمیسیون مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره. در صورتیکه مرجع صادرکننده موافقت اصولی و یا تصویب‌کننده طرح، خواستار توسعه زمین واگذار شده به مجری طرح باشد، بر اساس تشخیص کمیسیون با رعایت آئین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت‌های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها، اقدام خواهد شد.

ماده ۱۶. مرجع تعیین تکلیف اراضی واگذار شده برای طرح‌های کشاورزی و اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی و نیز متخصصان و کارآفرینان (موضوع ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه و ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه)، کمیسیون موضوع ماده ۲ این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۱۷. کلیه واگذاری‌های قبل از ابلاغ این دستورالعمل، در اراضی ملی و دولتی و قراردادهای منعقد شده قبلی معتبر بوده و در زمان تعدیل اجاره بها یا تجدید قرارداد، در صورت اجرای کامل تعهدات طبق طرح مصوب و با رعایت مقررات مربوط به زمان واگذاری و عنداللزوم تطبیق واگذاری انجام شده با مقررات این دستورالعمل و موافقت کمیسیون پس از وصول اجور معوقه، نسبت به انعقاد

قرارداد اجاره با مجری یا مجریان طرح اقدام خواهد شد.

ماده ۱۸. واگذاری اراضی به منظور اجرای طرح‌های مختلف تولیدی (به استثنای زراعت و باغ) موضوع این دستورالعمل به دامداران، مرتعداران، بهره‌برداران عرفی و عشایر ذیحق در داخل محدوده پروانه چرا و یا طرح مرتع داری منوط به اصلاح طرح مرتعداری و یا اصلاح و ابطال پروانه چرا می‌باشد.

ماده ۱۹. واگذاری اراضی برای طرح‌ها و مصارف کشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مراکز استان‌های گلستان، مازندران، گیلان، تهران، البرز، قزوین، قم، خراسان رضوی، فارس و اصفهان حداکثر پنجاه (۵۰) هکتار و در شهرستان‌های استان‌های گلستان، مازندران، گیلان، تهران، البرز حداکثر یکصد (۱۰۰) هکتار و در سایر استان‌ها و شهرستان‌های دیگر کشور، حداکثر دویست (۲۰۰) هکتار و در مورد شهرک‌های کشاورزی تا سطح پانصد (۵۰۰) هکتار، ضمن رعایت سایر مفاد این دستورالعمل، توسط کمیسیون ماده ۲ قابل اقدام می‌باشد و برای مازاد بر مساحت‌های مذکور و توسعه آبی طرح‌های قبلی که مساحت مورد توسعه بیش از نصاب مذکور باشد، اخذ مجوز از سازمان امور اراضی کشور الزامی است.

ماده ۲۰. میزان اراضی قابل واگذاری به متقاضیان، براساس طرح مصوب، موافقت اصولی یا جواز تأسیس ارائه شده، گواهی تخصیص، رعایت آئین نامه نصاب و ماده ۱۹ این دستورالعمل، توسط کمیسیون ذیربط بررسی و اتخاذ تصمیم می‌گردد.

فصل سوم: ضوابط و واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های غیرکشاورزی

ماده ۲۱. به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی و دولتی و اراضی مستحدث و ساحلی برای طرح‌های مصوب غیرکشاورزی، کمیسیونی در استان متشکل از اعضای ذیل، تحت عنوان کمیسیون طرح‌های غیرکشاورزی که در این فصل کمیسیون ماده ۲۱ نامیده می‌شود، تشکیل می‌گردد تا با رعایت قوانین و مقررات مربوط و ضوابط این دستورالعمل، اتخاذ تصمیم نماید.

الف) استاندار یا معاون وی به عنوان عضو و رئیس کمیسیون.

ب) رئیس سازمان جهاد کشاورزی به عنوان عضو.

ج) مدیر کل امور اقتصادی و دارایی به عنوان عضو.

د) بالاترین مقام مسئول دستگاه اجرایی یا واحد سازمانی مرتبط با طرح در استان به عنوان عضو.

ه) مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری به عنوان عضو.

و) مدیر امور اراضی به عنوان عضو و دبیر کمیسیون به عنوان عضو.

ز) یک نفر کارشناس صاحب نظر به تشخیص رئیس سازمان جهاد کشاورزی به عنوان عضو.

تبصره ۱. جلسات کمیسیون با حضور رئیس کمیسیون و حداقل چهار عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با اکثریت آرا معتبر خواهد بود، حضور اعضاء در جلسه، قابل تفویض به غیر نمی باشد. کلیه اعضای حاضر، در همان جلسه موظف به امضاء فرم های صورتجلسات کمیسیون می باشند.

تبصره ۲. اراضی مورد نیاز وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی، از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح آن یا تابع قوانین و مقررات خاص است و نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی و مؤسسات خیریه و عام المنفعه، به ترتیب از طریق تبصره های ۱ و ۵ ذیل ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت اقدام خواهد شد و در مورد پرونده های سنواتی، نسبت به تعیین تکلیف و وصول حقوق قانونی تا زمان ارجاع به کمیسیون مستند سازی اقدام و به کمیسیون مزبور احاله می گردد. (به استثنای مواردی که با تشخیص کمیسیون مستند سازی و تعیین بهره بردار اموال غیر منقول دستگاههای اجرایی، مشمول ماده ۶۹ و تبصره های ذیل آن نمی گردد).

تبصره ۳. واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی در قالب شهرک های صنعتی و نواحی صنعتی و

مجتمع‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی مصوب انجام و کمیسیون از واگذاری‌های پراکنده خودداری و مدیریت امور اراضی به منظور جلوگیری از این موضوع در اجرای ماده ۳ آئین‌نامه نصاب و با رعایت ماده ۴۴ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، قبل از واگذاری اراضی، امکان و یا عدم امکان استقرار طرح در شهرک صنعتی را از شرکت شهرک‌های صنعتی استان استعلام می‌نماید.

ماده ۲۲. مجریان طرح‌ها ملزم می‌باشند برای توسعه منابع طبیعی و رعایت مقررات زیست‌محیطی، حداقل ۱۰٪ درصد و حداکثر ۲۵٪ درصد سطح مورد واگذاری را متناسب با طرح و آب موجود با تشخیص کمیسیون برای ایجاد فضای سبز منظور نمایند.

ماده ۲۳. مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری، به تشخیص کمیسیون و متناسب با برنامه زمان‌بندی اجرای طرح، حداقل یک سال و حداکثر ۱۵ سال تعیین و در صورت اجرای تعهدات، با تصویب کمیسیون قابل تمدید می‌باشد.

تبصره ۱. اجاره بهای سالیانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های غیر کشاورزی به استناد ارزش معاملاتی/ قیمت منطقه‌ای بر اساس نوع کاربری طرح (با اعمال ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره ۳ آن) در زمان واگذاری اولیه و تمدید قرارداد اجاره توسط کمیسیون تعیین می‌گردد و کمیسیون موظف است هر سه سال یک بار نسبت به تعدیل اجاره بهاء اقدام نماید.

تبصره ۲. به استناد ماده ۱۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت با تأیید سازمان ورزش و جوانان برای خانواده‌هایی که پس از ابلاغ قانون، صاحب فرزند سوم و بیشتر می‌شوند نسبت به اعمال تخفیف اجاره بهاء اراضی به شرح ذیل اقدام می‌گردد.

فرزند سوم ۲۵ درصد، فرزند چهارم ۳۰ درصد، فرزند پنجم به بالا ۳۵ درصد.

ماده ۲۴. واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی به اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی، منوط به ارائه طرح مصوب و موافقت اصولی یا جواز تأسیس و یا هرگونه مجوز کسب و کار از طریق مراجع ذیربط می‌باشد.

ماده ۲۵. در صورت ضرورت، اصلاح مصوبات کمیسیون های موضوع مواد ۲ و ۲۱ این دستورالعمل، با رعایت مقررات و ضوابط مربوط حسب مورد با کمیسیون مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۶. واگذاری اراضی برای طرح‌ها و مصارف غیرکشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مراکز استان های گلستان، مازندران، گیلان، تهران، البرز، قزوین، قم، خراسان رضوی، فارس و اصفهان حداکثر بیست (۲۰) هکتار و در شهرستان های استان های گلستان، مازندران، گیلان، تهران و البرز حداکثر پنجاه (۵۰) هکتار و در سایر استان ها و شهرستان های دیگر کشور حداکثر یکصد (۱۰۰) هکتار و در شهرک های صنعتی دولتی و غیردولتی تا سطح دویست (۲۰۰) هکتار ضمن رعایت سایر مفاد این دستورالعمل، توسط کمیسیون ماده ۲۱ قابل اقدام می باشد و برای مازاد بر مساحت های مذکور و توسعه آتی طرح های قبلی که مساحت توسعه بیش از نصاب مذکور باشد، اخذ مجوز از سازمان امور اراضی کشور الزامی است.

ماده ۲۷. مدیریت امور اراضی استان موظف است برای اخذ مجوز انعقاد قرارداد اجاره اراضی مازاد بر مساحت های مقرر در مواد ۱۹ و ۲۶ این دستورالعمل، کلیه مدارک و مستندات پرونده را در سامانه جامع واگذاری، بارگذاری و گزارش آن را به سازمان امور اراضی کشور ارسال و پس از اخذ مجوز مواد مذکور نسبت به ادامه فرآیند واگذاری اقدام نماید.

ماده ۲۸. در زمان درخواست تمدید قرارداد اجاره طرح های موضوع مواد ۱۹ و ۲۶ این دستورالعمل که مجوز آن قبلاً صادر گردیده است، نیازی به تأیید و صدور مجوز مجدد سازمان امور اراضی نمی باشد و مدیریت امور اراضی می بایست بر اساس تأیید مرجع واگذارکننده زمین (کمیسیون) و با رعایت تبصره ذیل این ماده، نسبت به تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید.

تبصره. مبنای تعیین اجاره بهای اراضی واگذاری موضوع این دستورالعمل در زمان تعدیل و یا تمدید قرارداد اجاره، قیمت منطقه ای زمان تعدیل و یا تمدید قرارداد اجاره می باشد.

ماده ۲۹. کمیسیون موظف است مفاد تبصره های ۲ و ۳ ماده ۲، مواد ۳ و ۴ و تبصره های ذیل آنها، مواد ۶، ۷ و ۸ و تبصره های ذیل آنها، مواد ۱۰ و ۱۱ و تبصره ذیل ماده ۱۲، مواد ۱۳، ۱۴ و ۱۵ و تبصره ذیل آن و ماده ۱۷ از فصل دوم، که قابلیت تعمیم به فصل سوم این دستورالعمل را دارد رعایت نماید.

تبصره ۱. در صورت انقضای مدت قرارداد اجاره و عدم تمدید آن توسط مجری در مدت مقرر،

اجاره بهاء بر مبنای اجرت المثل ایام تصرف (با وحدت ملاک از قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر) با اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری با هزینه مستاجر محاسبه و پس از تصویب کمیسیون ذیربط اخذ می‌گردد.

تبصره ۲. آن دسته از پرونده‌هایی که دارای قرارداد اجاره می‌باشند و مدت آن منقضی نگردیده و از سوی موجر برای تعدیل در مدت معین اخطاریه ای به مستاجر ابلاغ نشده باشد، اجاره بهای اراضی تا پایان مدت قرارداد بر اساس اجاره بهاء مندرج در متن قرارداد وصول و در صورتیکه اخطاریه‌های لازم به مستاجر ابلاغ شده باشد، علاوه بر اجاره بهای مندرج در قرارداد، خسارت تاخیرتادیه نیز برابر شاخص تورم بانک مرکزی (با وحدت ملاک از قانون آئین دادرسی مدنی) محاسبه و اخذ می‌گردد.

فصل چهار : نحوه فروش و انتقال قطعی

ماده ۳۰. در صورت درخواست مجری طرح مبنی بر صدور سند مالکیت زمین واگذاری، کمیسیون مجاز است با رعایت صرفه و صلاح دولت و تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی (به استثنای طرح‌های موضوع ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور) در مورد انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی طرح‌های مصوب، به استناد مواد ۷۰، ۷۵ (به استثنای طرح‌های زراعی و باغی)، ۸۴ و بر اساس شرایط ذیل اقدام نماید.

الف) اراضی واگذار شده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری، طبق قرارداد و به استناد ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت، پس از به بهره برداری رسیدن طرح مصوب، اراضی واگذار شده موضوع ماده ۷۵ به استثنای طرح‌های زراعی و باغی، طبق قرارداد و پس از اجرای کامل طرح مصوب و هر دو مورد با تأیید عوامل نظارتی موضوع قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۸۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام و تأیید مرجع صادرکننده جواز تأسیس و یا موافقت اصولی مربوطه، توسط هیات تقویم به شرح ذیل تعیین و برای واریز به مستأجر اعلام می‌گردد.

۱- کارشناس سازمان جهاد کشاورزی به انتخاب رئیس سازمان جهاد کشاورزی

۲- کارشناس رسمی ذیربط دادگستری

۳- کارشناس اداره کل امور اقتصادی و دارایی

تبصره ۱. در صورت اختلاف نظر هیات تقویم در قیمت ارزیابی شده اراضی، بالاترین قیمت ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲. تأدیه حق الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری بر عهده مستأجر می باشد. انتخاب کارشناس رسمی دادگستری با رعایت ماده ۳۳ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱ مجلس شورای اسلامی است.

تبصره ۳. تقویم اراضی بر اساس ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت به قیمت روز اراضی صورت می پذیرد

تبصره ۴. پس از صدور صورتجلسه تقویم، مدیریت امور اراضی مکلف است نظریه هیات کارشناسی موضوع بند الف این ماده را حداکثر ظرف مدت یک ماه در کمیسیون مطرح و در صورت تایید کمیسیون مرجع واگذاری حداکثر ظرف مدت ۷ روز به صورت کتبی و یا الکترونیکی به مستأجر ابلاغ نماید. اعتبار تقویم از تاریخ صدور نظریه کارشناسی، حداکثر شش ماه می باشد. بدیهی است در صورت عدم پذیرش نظریه هیات تقویم توسط کمیسیون، موضوع به هیات کارشناسی رسمی ۳ نفره دادگستری ارجاع می گردد و هزینه کارشناسی به عهده موجر می باشد.

تبصره ۵. مستأجر ظرف مدت ۷ روز از تاریخ ابلاغ می تواند اعتراض خود را به مدیریت امور اراضی اعلام و مدیریت مذکور در اسرع وقت موضوع را به هیات کارشناسی رسمی ۳ نفره ارجاع می نماید و هزینه کارشناسی به عهده مستأجر می باشد. این نظریه پس از تصویب کمیسیون قطعی و غیر قابل اعتراض است.

تبصره ۶. انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی نسبت به آن دسته از طرح هایی که قبلاً مجوز انعقاد قرارداد اجاره از سوی وزیر یا مقام مجاز از سوی ایشان صادر شده باشد، با رعایت تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی، پس از تصویب کمیسیون ذیربط امکان پذیر می باشد.

تبصره ۷. انتقال قطعی اراضی واگذاری، منوط به رعایت سایر مفاد این ماده و تبصره های آن و مستلزم افراز و تفکیک ثبتی قطعه مورد واگذاری بوده و این امر پس از اخذ مصوبه فروش و قبل از تقویم و ارزیابی عرصه، با هماهنگی اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان انجام و کلیه هزینه های متعلقه بر عهده متقاضی می باشد.

تبصره ۸. امضای اسناد انتقال اراضی ملی و دولتی توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان منوط به پرداخت اجور و کل بهای اراضی از سوی مستأجر می باشد. رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان می تواند امضای اسناد انتقالی را با یک درجه تفویض به مدیر امور اراضی استان و یا سایر اشخاص منتخب واگذار نماید.

تبصره ۹. کلیه هزینه های مربوط به نقل و انتقال سند در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، بر عهده متقاضی می باشد.

ب) انتقال قطعی اراضی، در موارد ذیل با رعایت قوانین مربوطه و مفاد این دستورالعمل انجام می گیرد.

۱- فروش اراضی واگذار شده در اجرای ماده ۳۱ برای ایجاد مجتمع های دامپروری (شرکت های صنعتی دامداری)، به استناد تبصره ذیل ماده ۱۱۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، به قیمت منطقه ای و با اقساط پنج ساله صورت می گیرد.

۲- در مورد اراضی واگذاری به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، که تا قبل از ابلاغ قانون اصلاح بند ۲ ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی منجر به انتقال قطعی به بنیاد مسکن نگردیده است، بر مبنای قرارداد اجاره صرفا مال الاجاره آن اخذ و در صورت عدم وجود قرارداد اجاره، اجرت المثل ایام تصرف تا تاریخ ۱۳۸۷/۲/۲۵ (تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷) محاسبه و دریافت می گردد، سپس در اجرای ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به منابع طبیعی و آبخیزداری احاله می گردد و در خصوص آن دسته از اراضی صدرالذکر که خارج از طرح هادی مصوب روستا وگذار گردیده است تعیین تکلیف آن به عهده مرجع واگذاری می باشد.

۳- اراضی مورد نیاز شهرک های صنعتی دولتی و نواحی صنعتی روستایی در مناطق مختلف، حسب درخواست شرکت شهرک های صنعتی بر اساس بند ۴ ماده واحده قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ و ماده واحده قانون حمایت از نواحی صنعتی روستایی مصوب ۱۳۸۴/۷/۲۰ و آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی موضوع ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور از ابتدا به صورت انتقال قطعی و به قیمت منطقه ای در اختیار شرکت مذکور قرار می گیرد.

انتقال قطعی اراضی به شهرک های صنعتی غیر دولتی، با رعایت بند الف ماده ۳۰ این دستورالعمل و آیین نامه نصاب اراضی بر اساس ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت می باشد.

۴- اراضی مورد نیاز شهرک های کشاورزی دولتی، در مناطق مختلف حسب درخواست شرکت شهرک های کشاورزی بر اساس بند ۱ تصویب نامه شماره ۱۵۴۳۱۲/ت ۵۳۹۵۳ ه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۷ هیات وزیران مبنی بر اصلاح تبصره ماده ۴ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی موضوع ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور از ابتدا به صورت انتقال قطعی و به قیمت منطقه ای با رعایت آیین نامه نصاب اراضی در اختیار شرکت مذکور قرار می گیرد.

ماده ۳۱. اراضی واگذار شده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری که مطابق طرح مصوب اجرا شده باشد، چنانچه در زمان انتقال قطعی داخل محدوده و حریم شهرها واقع شده، به استناد تبصره ۱ ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و بر اساس تفاهم نامه فیما بین وزارتین راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی سال ۱۳۹۹ و اصلاحیه های بعدی آن اقدام می شود.

ماده ۳۲. رسیدگی به درخواست تخفیف متقاضیان انتقال قطعی پس از بررسی مدارک و مستندات توسط مدیریت امور اراضی با تصویب کمیسیون های موضوع مواد ۲ و ۲۱ دستورالعمل در مهلت اعتبار تقویم و ارزیابی صورت می پذیرد.

تبصره. کمیسیون ذیربط مجاز است در مورد طرح های موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه لایحه قانونی واگذاری حسب مورد مستند به ماده ۸۴ و ضوابط این فصل حداکثر تا ۵۰ درصد برای طرح های موضوع این دستورالعمل تخفیف اعمال نماید.

ماده ۳۳. عوامل مؤثر در اعطای تخفیف قیمت اراضی موضوع ماده ۳۲ این دستورالعمل، به شرح ذیل و جدول مربوط عبارتند از:

۱- گواهی اداره کل مدیریت بحران استانداری مبنی بر تأیید ضرر و زیان مستأجرین بر اثر زلزله، سیل، خشکسالی، آفات و امراض و... نسبت به سال‌های وقوع حوادث، حداکثر تا ۵ درصد.

۲- اجرای طرح زودتر از جدول زمان بندی تأیید شده توسط مراجع صادرکننده موافقت اصولی و گواهی مراجع مذکور حداکثر دو درصد، پرداخت به موقع دیون حداکثر یک درصد و ارسال تصویر قبوض پرداختی اجاره بها منطبق با قرارداد اجاره، ایجاد امکانات زیربنایی مانند راه، آب، برق و... ارسال تأییدیه دستگاه‌های ذیربط حداکثر یک درصد، ایجاد فضای سبز حداکثر یک درصد تخفیف حسب گزارش عوامل نظارتی و مجموعاً حداکثر ۵ درصد.

۳- به ازای هر نفر شاغل در طرح‌های کشاورزی تا یک درصد و در طرح‌های غیرکشاورزی هر سه نفر تا یک درصد و به ازای مشارکت دائم هر نفر فارغ التحصیل رشته حسب ارائه مدرک تحصیلی معتبر از مؤسسات آموزشی و دانشگاه‌های مورد تأیید وزارت علوم، تحقیقات و فناوری مرتبط با طرح تا سه درصد و حداکثر تا ۵ درصد تخفیف با ارسال تأییدیه و گواهی اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان مربوطه.

۴- برای هر طرح اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی حداکثر تا پنج درصد تخفیف با ارائه تصویر کارت اיתارگری و یا گواهی بنیاد شهید و امور ایثارگران

۵ - طرح‌های واقع در مناطق کمتر توسعه یافته حداکثر تا پنج درصد تخفیف با ارائه مصوبه هیأت وزیران مبنی بر تعیین مناطق مزبور

۶ - به استناد قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، برای هر طرح اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی ۲۵ درصد تخفیف با تأییدیه سازمان ورزش و جوانان.

جدول عوامل مؤثر در تخفیف

ردیف

عوامل مؤثر

درصد

۱

عوامل قهری و حوادث غیرمترقبه

۵

۲

نحوه انجام تعهدات

۵

۳

اشتغال زایی و فارغ التحصیلان رشته مرتبط با طرح

۵

۴

ایشانگران

۵

۵

وضعیت منطقه ای اجرای طرح

۵

۶

قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت

۲۵

۷

جمع درصد

۵۰

فصل پنجم. سایر موارد

ماده ۳۴. مدیریت امور اراضی موظف است کلیه اقدامات مرتبط با این دستورالعمل را از طریق سامانه جامع واگذاری اراضی متصل به پنجره واحد مدیریت زمین اجرا نماید.

ماده ۳۵. حفاظت از اراضی که بر اساس دستورالعمل استعدادیابی، برای واگذاری تخصیص یافته، تا زمان تحویل به متقاضی به عهده اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری می باشد.

ماده ۳۶. این دستورالعمل در مورد کلیه واگذاری های موضوع مواد ۳۱، ۳۲، ۷۰، ۷۵ به استثنای طرح های زراعی و باغی و ۱۰۸ قابل اجرا بوده و در مواردیکه نسبت به موضوعی ترتیب خاصی در این دستورالعمل پیش بینی نشده باشد، ملاک عمل، آیین نامه های اجرایی مصوب مربوطه می باشد و در صورت عدم احصا و وجود موارد ابهامی در این دستورالعمل، نظر وزیر جهاد کشاورزی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳۷. نظارت بر نحوه اجرای طرح های مصوب موضوع این دستورالعمل که در اجرای مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی تابع مفاد قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۸۶/۴/۹ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۳۱ و آیین نامه اجرایی آن و دستورالعمل مربوطه می باشد.

تبصره. اختیارات و اقدامات هیأت نظارت موضوع قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، نافی وظایف و اختیارات مراجع صادرکننده موافقت اصولی و یا جواز تاسیس نمی باشد و مراجع مذکور موظفند به استناد تبصره ۲ ماده ۴ آیین اجرایی ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور و در چهارچوب قراردادهای منعقد شده با مجریان طرح ها نسبت به اعمال نظارت لازم بر اجرای طرح، معمول نمایند.

ماده ۳۸. نمونه قرارداد اجاره مورد عمل به استناد تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۸۶/۴/۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۳ آن به شرح نمونه پیوست اصلاحیه آیین نامه اجرایی قانون مذکور موضوع تصویبنامه شماره ۵۱۱۴۸/ت/۹۵۷۰۸ هـ مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۲ هیأت وزیران خواهد بود و نمونه

قرارداد بیع پیوست و نیز فرم‌های ضمیمه، جزء لاینفک این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۳۹. در صورتیکه اراضی تحویل شده به مستأجر به دلیل اشتباه در مساحتی و یا خطای ناشی از ابزار اندازه‌گیری مازاد بر مساحت مندرج در مصوبه کمیسیون یا قرارداد اجاره باشد و مستأجر در این اراضی مازاد، اعیان و تاسیسات احداث نموده باشد که قلع و قمع آن منجر به ورود ضرر نامتعارف گردد و علاوه بر آن اراضی مازاد مستحق‌الغیر که جزء مستثنیات یا سایر اراضی ملی واگذار شده نباشد، به شرح تبصره‌های ذیل عمل می‌گردد:

تبصره ۱. در خصوص اراضی مازاد بر واگذاری اولیه نسبت به پرونده‌هایی که قبل از تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۹ (ابلاغ اولین دستورالعمل بعد از تفکیک وظایف) عرصه تحویل و تحول شده است.

الف) چنانچه مساحت اراضی مازاد بر واگذاری تا ۵ درصد مساحت مورد واگذاری باشد مرجع واگذاری نسبت به اصلاح مساحت اقدام می‌نماید.

ب) چنانچه مساحت اراضی تصرفی مازاد بر واگذاری بیش از ۵ درصد تا سقف ۱۵ درصد باشد، نسبت به ارسال سوابق پرونده به سازمان امور اراضی کشور اقدام تا در کارگروه مشترک فیما بین سازمانهای امور اراضی و منابع طبیعی و آبخیزداری کشور بررسی و تعیین تکلیف گردد.

ج) چنانچه مساحت اراضی تصرفی مازاد بر واگذاری، بیشتر از ۱۵ درصد مساحت مورد واگذاری باشد، مراتب به اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان اعلام تا نسبت به رفع تصرف اراضی مازاد بر ۱۵ درصد واگذاری اقدام نماید.

تبصره ۲. در خصوص اراضی مازاد بر واگذاری اولیه نسبت به پرونده‌هایی که از تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۹ (ابلاغ اولین دستورالعمل بعد از تفکیک وظایف) لغایت ابلاغ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی، عرصه تحویل و تحول شده است به شرح بندهای ذیل عمل می‌شود:

الف) چنانچه مساحت اراضی تصرفی مازاد بر واگذاری کمتر از ۲ درصد مساحت مورد واگذاری باشد مرجع واگذاری نسبت به اصلاح مساحت اقدام می‌نماید.

ب) چنانچه مساحت اراضی تصرفی مازاد بر واگذاری، بیشتر از ۲ درصد مساحت مورد واگذاری باشد مراتب به اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان اعلام تا نسبت به رفع تصرف اراضی مازاد بر ۲ درصد واگذاری اقدام نماید.

تبصره ۳. تعیین تکلیف اراضی تصرفی مازاد بر واگذاری بعد از ابلاغ قانون افزایش بهره وری بر عهده اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری می باشد

تبصره ۴. نحوه تعیین اجاره بهای اراضی مازاد بر اساس اجرت المثل ایام تصرف مطابق نظر کارشناس رسمی دادگستری (با هزینه متقاضی) از زمان تاریخ تحویل و تحول عرصه محاسبه و انتقال قطعی اراضی موصوف نیز مطابق ماده ۳۰ دستورالعمل عمل می گردد .

ماده ۴۰. از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، سایر دستورالعمل ها و بخشنامه های مغایر از جمله دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی، تولیدی و طرح های غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۰۲۰/۱۱۵۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۹ و اصلاحیه های بعدی آن ملغی می باشد.

ماده ۴۱. این دستورالعمل در پنج فصل، ۴۱ ماده و ۴۶ تبصره تهیه و از تاریخ ابلاغ، لازم الاجرا می باشد.