

دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و غیرکشاورزی

رؤسای محترم سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها

پیرو ابلاغیه شماره ۱۱۵۱۵/۰۲۰ مورخ ۱۹/۴/۱۳۸۵ به استناد اختیارات حاصله از مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۳۱/۲/۱۳۵۹ شورای انقلاب و مواد ۷۵ و ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۲۸/۱۲/۱۳۷۳ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تنفیذ شده در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و ماده ۷۰ قانون اخیرالذکر، به پیوست دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و غیرکشاورزی مشتمل بر ۵ فصل و ۴۱ ماده و ۴۲ تبصره به ضمیمه نمونه قراردادها و مستندات مربوطه برای اجرا ابلاغ و کلیه دستورالعملها، بخشنامهها و ضوابط و مقررات مغایر با دستورالعمل مذکور ملغی‌الاثرا اعلام می‌گردد.

نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل حسب مورد در استان به عهده رئیس سازمان جهاد کشاورزی و در مرکز به عهده رئیس سازمان امور اراضی می‌باشد. مقتضی است وصول آن را به سازمان امور اراضی اعلام نمائید.

وزیر جهاد کشاورزی - محمدرضا اسکندری

فصل اول - تعاریف

ماده ۱-

در این دستورالعمل تعاریف ذیل در معانی مربوط به کار می‌رود:

۱- جنگل یا مرتع یا بیشه طبیعی: مجمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشاء نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علوفه، علف و خزه) و حیوانی صرف‌نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

۲- نهالستان‌ها: جنگل‌های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

۳- مراتع: اعم است از مشجر و غیرمشجر.

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 چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً مرتع شناخته شود. اراضی که آیش زراعتند ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه‌ای خودرو باشند مشمول تعریف مرتع نیستند.

۴- طرح مرتعداری: مجموعه اقداماتی که به منظور اعمال مدیریت مراتع با هدف حفظ، احیاء، توسعه و بهره‌برداری صحیح در محدوده‌های معینی از مراتع کشور توسط سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور تدوین و تصویب می‌شود و برای اجرا در چارچوب قوانین موجود به مجریان واگذار می‌گردد.

۵ - اراضی مستحده: زمین‌هایی است که در نتیجه پسروری آب دریاها، دریاچه‌ها، و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک‌شدن تالاب‌ها ایجاد شده باشد.

۶ - اراضی ساحلی: زمین‌هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحده قرار دارد.

۷- اراضی دولتی: اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از اراضی موات و اراضی که به نحوی از انحاء به دولت منتقل شده باشد اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول‌المالک و غیره، و نیز اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی و یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده و یا عدم اجرا مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

۸ - اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی: مقدار زمین مستعد با آب قابل تأمین و قابل استفاده‌ای که دارای توجیه اقتصادی می‌باشد و جهت تولید انبوه براساس ضوابط مقرر در آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی واگذار می‌گردد.

- ۹- نیروهای متخصص: فارغ‌التحصیلان آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، آموزشکده‌ها و دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی، دامپزشکی و امور آب، دام و آبزیان می‌باشند. جوانان روستائی فاقد شغل و بی‌زمین و کم‌زمین دارای مدرک تحصیلی دیپلم و پائین‌تر پس از طی دوره‌های آموزشی و کسب مهارت در امور کشاورزی نیز متخصص تلقی شده و در اولویت قرار می‌گیرند.
- ۱۰- اراضی قابل تخصیص: اراضی منابع ملی و دولتی که برابر «دستورالعمل ضوابط و شرایط شناسایی، استعدادیابی، تعیین کاربری و تخصیص اراضی» مشخص شده و قابل تخصیص و واگذاری خواهد بود.
- ۱۱- کارآفرینان: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که هدف موضوع فعالیت‌های آن‌ها ایجاد فرصت‌های شغلی و تجهیز منابع بالقوه برای تولید در بخش کشاورزی بوده و دارای توانائی لازم در امور طرح‌های تولیدی می‌باشند.
- ۱۲- احیاء و تبدیل به احسن: عبارت است از عملیات اجرایی مورد نیاز طرح‌های مختلف طرح‌های تولیدی می‌باشند.
- ۱۳- شروع بهره‌برداری: زمانی که عملیات اجرایی طرح و تبدیل به احسن مطابق مندرجات طرح مصوب تولیدی خاتمه یافته و مورد تأیید مرجع واگذاری قرار گرفته باشد.
- ۱۴- طرح‌های اقتصادی: عبارت است از طرح‌های مدون زراعی و باغبانی، تحقیقاتی، آموزشی، خدماتی، تولیدی و صنعتی کشاورزی موضوع ماده ۷۵ مرتبط با وظایف وزارت جهاد کشاورزی که دارای بازده مطلوب بوده و از نظر اقتصادی توجیه داشته باشد.
- ۱۵- حریم روستا: مقدار زمین موات (اعم از مرتع و غیره) اطراف روستا که عرفاً به مصالح و منابع آن وابسته بوده و برای انتفاع و رفع نیازهای طبیعی مورد استفاده اهالی قرار می‌گیرد به نحوی که اگر از استفاده از آن منع شوند نوعاً دچار زحمت و مشکل گردند.
- ۱۶- طرح مدون: عبارت است از مجموعه اطلاعات فنی، مالی، اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی که در قالب گزارشات مطالعاتی گردآوری و تدوین گردیده است.
- ۱۷- عرف محل: میزان زمینی است که درآمد حاصل از آن برای تأمین زندگی و معاش یک خانواده کافی باشد.
- ۱۸- مبناء واگذاری اراضی موضوع این دستورالعمل: مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۳۱/۲/۱۳۵۹ شورای انقلاب و مواد ۷۵ و ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۲۸/۱۲/۱۳۷۳ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و قانون استفساریه ماده (۱۰۸) قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۳/۱۱/۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی و ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد که در این دستورالعمل به اختصار مواد «۳۱»، «۳۲»، «۷۰»، «۷۵»، «۸۴» و «۱۰۸» نام‌برده می‌شود.

فصل دوم - ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی

ماده ۲-

به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی و دولتی برای ایجاد و توسعه طرح‌های مصوب واحدهای دامداری، پرورش طیور و آبزیان و تأسیسات وابسته به آن‌ها و صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی وابسته به بخش کشاورزی و نیز طرح‌های اقتصادی زراعی و باغبانی موضوع مواد ۳۱، ۷۰، ۷۵ و ۱۰۸ کمیسیون در استان متشکل از اعضاء زیر تحت عنوان کمیسیون طرح‌های کشاورزی که در این فصل کمیسیون 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 رئیس کمیسیون

ب) رئیس سازمان امور اقتصادی و دارایی

ج) نماینده استاندار

د) مدیرکل منابع طبیعی

ه) مدیر امور اراضی به عنوان عضو و دبیر کمیسیون

و) رئیس سازمان/ معاون/ مدیرکل/ مدیر ذیربط حسب مورد متناسب با نوع طرح

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

تبصره ۱-

جلسات کمیسیون با حضور رئیس کمیسیون و حداقل چهار عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با اکثریت آراء معتبر خواهد بود و حضور اعضاء در جلسه قابل تفویض به غیر نمی باشد.

تبصره ۲-

مدیریت امور اراضی موظف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز مصوبه کمیسیون را کتباً به متقاضی ابلاغ نماید. نامبرده مکلف است به منظور پیگیری موضوع انعقاد قرارداد اجاره ظرف مدت دو 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.

ماده ۳-

کلیه اراضی منابع ملی و دولتی در حیطه اختیارات وزارت جهاد کشاورزی با رعایت کلیه ضوابط مربوط قابل واگذاری به واجدین شرایط می باشد مگر در موارد زیر که واگذاری آن ها مطلقاً ممنوع است:

الف) جنگل ها و بیشه های طبیعی

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

ج) نهالستان های عمومی

د) پارک های جنگلی و جنگل های دست کاشت عمومی

ه) حریم قانونی تأسیسات دولتی

و) راه های مسیر ایل کوچ نشین ها و حریم مربوط به آن ها

تبصره -

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

ماده ۴ -

واگذاری اراضی به متقاضیان موضوع این فصل در اجرای مواد ۳۱ و ۷۵ به صورت اجاره، ماده ۱۰۸ به صورت قرارداد بیع و ماده ۷۰ به صورت رایگان خواهد بود 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 -

پروانه چرا (پروانه بهره‌برداری مراتع) به استناد تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مدرک معارض محسوب شده و واگذاری اراضی محدوده پروانه بهره‌برداری با رعایت حقوق دارندگان ذیحق پروانه چرا براساس آیین‌نامه اجرایی شماره ۳۳۶۳۹/ت ۲۶۹۴۵ مورخ ۱۳/۸/۱۳۸۲ هیأت محترم وزیران و اصلاحات بعدی آن و دستورالعملهای مربوط خواهد بود و اداره کل منابع طبیعی مکلف است پس از تعیین تکلیف دارندگان ذیحق پروانه چرا اراضی آزاد شده را به مدیریت امور اراضی تخصیص دهد.

ماده ۵ -

واگذاری اراضی ملی و دولتی به عشایر (کانون اسکان) با رعایت ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه و آئین‌نامه اجرایی آن توسط کمیسیون انجام می‌گردد.

ماده ۶ -

دریافت تقاضا، تشکیل پرونده، اخذ گواهی قابل تخصیص بودن 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 تأیید اداره منابع طبیعی و مدارک مشروحه در ماده ۷، تکمیل پرونده، ارائه آن به کمیسیون و انجام کلیه مکاتبات مربوطه به عهده دبیرخانه کمیسیون (مدیریت امور اراضی) می‌باشد.

ماده ۷ -

شرایط و مدارک مورد نیاز متقاضیان اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی:

- ۱) درخواست کتبی متقاضی
- ۲) جواز تأسیس یا موافقت اصولی از سوی مراجع ذیربط
- ۳) طرح مصوب و یا مدون دارای برنامه زمانبندی اجرای طرح
- ۴) اساسنامه شرکت، آگهی ثبت، آخرین تغییرات ثبتی شرکت و مسؤولیت‌ها در صورتی که تشکل حقوقی باشد.
- ۵) تعهدنامه محضری مبنی بر عدم اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی (مدیرعامل و هیأت‌مدیره) در دستگاه‌های دولتی و عدم شمول لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۲۲/۱۰/۱۳۳۷ به استثناء اعضای که عضویت آنها در مجامع عمومی، هیأت‌های مدیره، شوراها، مؤسسات و شرکتهای دولتی به عنوان نمایندگان قانونی سهام دولت و به موجب قانون در ارتباط با وظایف و مسؤولیتهای پست و شغل سازمانی می‌باشد.
- ۶) گواهی امکان تأمین آب کافی صادره از واحدهای ذیربط وزارت نیرو به استثنای طرح توسعه باغات دیم در اراضی شیب‌دار که براساس مقررات و آئین‌نامه مربوطه اقدام می‌شود.
- ۷) سایر گواهی‌ها و استعلام‌ها حسب مورد در صورت لزوم.

تبصره ۱-

در صورت ضرورت به حفر چاه حسب اعلام سازمان آب منطقه‌ای با تصویب کمیسیون حداکثر یکصد (۱۰۰) مترمربع برابر قرارداد داخلی به مدت حداکثر (۳) سه ماه تحویل می‌گردد و پس از اخذ مجوزات قانونی و ارائه پروانه بهره‌برداری از چاه محفوره، اراضی مورد نیاز طرح واگذار می‌گردد.

تبصره ۲-

مدیرعامل و اعضاء هیأت‌مدیره انات شرکت باید حداقل دارای ۱۸ سال سن و یا متاهل باشند. داشتن کارت پایان خدمت یا معافیت دائم برای مدیرعامل و اعضاء هیئت‌مدیره ذکور و همچنین برای اشخاص حقیقی ذکور الزامی است.

ماده ۸-

پس از تصویب تقاضا در کمیسیون، مراتب توسط مدیریت امور اراضی به دفترخانه اسناد رسمی منعکس و مدیر امور اراضی نسبت به امضاء قرارداد اجاره اقدام می‌نماید.

تبصره ۱-

محل مورد اجاره طبق نقشه موضوع ماده (۶) این دستورالعمل با قید حدود اربعه و مساحت توسط نمایندگان مدیریت جهادکشاورزی و منابع طبیعی طی صورتجلسه‌ای مطابق فرم پیوست به مستاجر تحویل داده می‌شود.

تبصره ۲-

مدیریت امور اراضی موظف است علاوه بر تکالیفی که به موجب قرارداد اجاره به عهده مستاجر می‌باشد مراتب را به نحو مقتضی پی‌گیری و با توجه به گزارش عوامل نظارتی در کمیسیون مطرح و براساس تصمیم کمیسیون نسبت به تمدید یا عدم قرارداد اجاره اقدام نماید.

تبصره ۳-

در صورتی که پس از انقضاء مهلت در قرارداد اجاره تا قبل از ابلاغ این دستورالعمل از طریق موجر (مدیریت امور اراضی) جهت تعدیل اجاره‌بها و تمدید قرارداد اجاره به مستاجر ابلاغ کتبی نشده باشد در زمان مراجعه، مدیریت امور اراضی می‌بایست با توجه به نظریه اخذ شده از کمیسیون و استعلام قیمت منطقه‌ای از اداره امور اقتصادی و دارایی نسبت به تعدیل اجاره بها و انعقاد قرارداد اجاره رسمی منوط به اینکه اجاره بها تعیین شده از اجاره سنوات گذشته کمتر نباشد اقدام نماید.

تبصره ۴-

سازمان جهادکشاورزی استان مجاز است اراضی ملی و دولتی تخصیص یافته را با موافقت کمیسیون برای مطالعه و طراحی و یا مطالعات تکمیلی و آماده‌سازی اراضی مجتمع‌های تولیدی و طرح‌های احیاء و توسعه کشاورزی به صورت موقت و برای مدت معین وفق نمونه فرم پیوست به مؤسسات و شرکتهای ذیصلاح اختصاص دهد.

ماده ۹-

اجاره‌بها سالانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های موضوع این فصل حداقل معادل ده درصد (۱۰٪) و حداکثر معادل ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) زمان واگذاری توسط کمیسیون تعیین می‌گردد.

ماده ۱۰-

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

ماده ۱۱-

در رابطه با دریافت اجاره‌بها آن دسته از اراضی منابع ملی و دولتی که واگذاری‌های آنها مورد موافقت کمیسیون‌های واگذاری مربوطه قرار گرفته و بنا به دلایلی منجر به قرارداد اجاره رسمی نشده به شرح ذیل اقدام می‌شود:
الف) در صورتی که اجاره‌بها تعیین شده توسط مجری طرح در موعد مقرر پرداخت شده باشد، برای مهلت باقیمانده قرارداد اجاره رسمی تنظیم می‌گردد.

ب) هرگاه اجاره‌بها تعیین شده در موعد مقرر پرداخت نشده باشد، مدیریت امور اراضی مکلف است اجاره‌بها سنوات گذشته را براساس مصوبات فعلی کمیسیون تعدیل و با تنظیم قرارداد اجاره (عادی) دریافت و برای مدت باقیمانده، قرارداد اجاره رسمی منعقد نماید.

ج) پرونده اراضی منابع ملی و دولتی که به استناد مصوبات کمیسیون‌های واگذاری، بنا به دلایلی بدون قرارداد اجاره تحویل و تحول شده باشد مجدداً در کمیسیون‌های واگذاری مطرح و پس از تعیین اجاره‌بها براساس ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) دوره بهره‌برداری نسبت به تنظیم قرارداد اجاره اقدام می‌گردد.

د) پرونده اراضی منابع ملی و دولتی که تا قبل از ابلاغ این دستورالعمل به استناد مصوبات کمیسیون‌های واگذاری، مورد موافقت قرار گرفته و لیکن مجری بدون قرارداد اجاره و صورت مجلس تحویل و تحول راساً اراضی مذکور را در اختیار گرفته و عملیات اجرائی طرح مصوب را شروع کرده باشد مجدداً در کمیسیون مطرح و اجاره‌بها سالیانه حداقل معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) فعلی از زمان مصوبه اولیه تعیین و مدیریت امور اراضی با مجری طرح قرارداد اجاره تنظیم می‌نماید.

ماده ۱۲-

مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۱ به تشخیص کمیسیون و متناسب با برنامه زمانبندی اجرای طرح حداقل یک سال و حداکثر پانزده سال تعیین و در صورت اجرای تعهدات، با تصویب کمیسیون تمدید می‌گردد. در مورد قراردادهای بیش از سه سال، میزان اجاره‌بها هر سه سال یک بار با تصویب کمیسیون تعدیل می‌گردد.

تبصره ۱-

مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۵، حداقل پنج سال و حداکثر سی (۳۰) سال تعیین و هر پنج سال یک بار در صورت معتبر بودن جواز تأسیس یا موافقت اصولی و اجرای تعهدات، تمدید و میزان اجاره‌بها توسط کمیسیون تعدیل می‌گردد.

تبصره ۲-

اجاره‌بها اراضی توسط مستاجر به حساب تعیین شده از سوی خزانه واریز و رسید آن تحویل مدیریت امور اراضی می‌شود.

ماده ۱۳-

در صورتی که مستاجر قصد استفاده از تسهیلات بانکی را برای اجرای طرح داشته باشد و بانک یا مؤسسه اعتباری براساس 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 اصلاح می‌گردد.

ماده ۱۴-

موارد اولویت در واگذاری اراضی به متقاضیان از سوی کمیسیون به شرح زیر لازم‌الرعايه می‌باشد:

(الف) افراد بی‌زمین، کم‌زمین و روستائیان بیکار ساکن در محل.

(ب) متخصصان و کارآفرینان بخش کشاورزی با اولویت ساکنین محل.

(ج) افراد با تجربه یا فارغ‌التحصیلان در رشته‌های مرتبط با طرح.

(د) کارمندان دولت مشروط به ترک اشتغال، با خرید از خدمت و یا بازنشستگی.

(ه) سایر اشخاص واجد شرایط.

تبصره ۱-

واجدین شرایط این ماده که جزو ایثارگران و یا تحصیلکرده‌های کشاورزی و منابع طبیعی ساکن در محل هستند و تعاونی‌ها و تشکل‌های کشاورزی و تولیدی در شرایط مساوی در اولویت قرار دارند.

تبصره ۲-

اولویت بند (الف) در مواردی که عرصه مورد واگذاری مستعد کشت برای زراعت و باغبانی (غیر از طرحهای اقتصادی موضوع ماده ۷۵) باشد لازم‌الاجراء است و در این صورت توسط شورای هیأت هفت نفره واگذاری زمین هر استان و متناسب با تعداد متقاضیان واجد شرایط ساکن در محل و در حد عرف محل، اتخاذ تصمیم می‌نماید.

ماده ۱۵-

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

تبصره -

در صورتی که مرجع صادرکننده موافقت اصولی و یا تصویب‌کننده طرح خواستار توسعه اراضی واگذار شده به مجری طرح باشد بنا به تشخیص کمیسیون، اراضی به مجری طرح واگذار می‌شود.

ماده ۱۶-

مرجع تصویب واگذاری اراضی طرح‌های کشاورزی و اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی و نیز متخصصان و کارآفرینان (موضوع ماده ۱۰۸)، کمیسیون موضوع ماده ۲ می‌باشد.

تبصره -

واگذاری زمین به کارآفرینان و متخصصان پس از آگهی در جراید رسمی و کثیرالانتشار و اطمینان از تأمین آب کافی امکان پذیر می باشد.

ماده ۱۷-

کلیه واگذاری های قبل از ابلاغ این دستورالعمل در اراضی منابع ملی و دولتی و قراردادهای منعقد شده قبلی معتبر بوده و در زمان تعدیل اجاره بها یا تجدید قرارداد و در صورت اجرای کامل تعهدات طبق مندرجات طرح مصوب و با رعایت مقررات مربوط به زمان واگذاری و عنداللزوم تطبیق واگذاری انجام شده با مقررات این دستورالعمل 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 طرح های مختلف تولیدی موضوع این دستورالعمل به دامداران و مرتعداران و بهره برداران عرفی و عشایر ذیحق منوط به اصلاح طرح مرتعداری و یا اصلاح و ابطال پروانه بهره برداری و لغو حق بهره برداری می باشد.

تبصره ۱-

میزان اراضی واگذاری به هر یک از مرتعداران و بهره برداران عرفی و عشایر ذیحق در صورت اصلاح طرح و یا ابطال پروانه و تبدیل دامداری سنتی به صنعتی حسب مورد حداکثر تا سه برابر عرف محل و به صورت رایگان و انتقال قطعی منوط به اجرای طرح می باشد.

تبصره ۲-

در صورت ابطال پروانه بهره برداری به هر خانوار بهره بردار حداکثر تا سه برابر عرف محل فقط برای یک بار در یکی از مناطق بیلاق یا قشلاق زمین واگذار می شود.

ماده ۱۹-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف کشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مساحت های بیش از پنج (۵) هکتار در استان های گیلان، مازندران، تهران و گلستان (اراضی خارج از حاشیه اترک تا حوزه گرگانرود) و بیش از یکصد و پنجاه (۱۵۰) هکتار در سایر استان ها، مناطق و اراضی حاشیه شمال استان گلستان ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می باشد.

تبصره ۱-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های اقتصادی (زراعت - باغبانی) موضوع ماده ۷۵ به ازاء هر نفر حداکثر پنجاه (۵۰) هکتار و در قالب شکل‌های تولیدی متناسب با تعداد سهام‌داران حداکثر پانصد (۵۰۰) هکتار و بیش از مساحت مذکور با رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

تبصره ۲-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی به متخصصان و کارآفرینان (موضوع ماده ۱۰۸) به صورت فردی حداقل پنجاه (۵۰) و حداکثر دویست و پنجاه (۲۵۰) هکتار و در قالب شکل‌های کارآفرین متناسب با طرح مربوطه و میزان اشتغال‌زایی و تعداد سهام‌داران و تخصص آن‌ها حداکثر دوهزار (۲۰۰۰) هکتار با رعایت مفاد این دستورالعمل می‌باشد.

تبصره ۳-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی در قالب مجتمع‌های تولیدی و کشاورزی دارای طرح مصوب حداکثر تا پانصد (۵۰۰) هکتار که مشتمل بر تعدادی از قطعات واگذاری‌های جزء بوده از شمول این ماده مستثنی می‌باشد.

ماده ۲۰-

میزان اراضی قابل واگذاری به متقاضیان با توجه به طرح مصوب یا مدون با رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ذیل ماده ۱۹ و موافقت اصولی (یا جواز تأسیس) ارائه شده، توسط کمیسیون تعیین می‌گردد.

فصل سوم - ضوابط 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 برای طرح‌های مصوب غیرکشاورزی کمیسیونی در استان متشکل از اعضاء زیر تحت عنوان کمیسیون طرح‌های غیرکشاورزی که در این فصل کمیسیون 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 رئیس کمیسیون.

ب) رئیس سازمان جهاد کشاورزی.

ج) رئیس سازمان اموراتصادی و دارایی.

د) بالاترین مقام مسئول دستگاه یا واحد سازمانی مرتبط با طرح در استان.

ه) مدیرکل منابع طبیعی.

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

تبصره ۱-

جلسات کمیسیون با حضور رئیس کمیسیون و چهار (۴) عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با اکثریت آراء معتبر خواهد بود و حضور اعضاء در جلسه قابل تفویض به غیر نمی‌باشد.

تبصره ۲-

اراضی مورد نیاز وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح آن تابع قوانین و مقررات خاص است و نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی و مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه به ترتیب از طریق تبصره‌های ۱ و ۵ ذیل ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت اقدام خواهد شد و چنانچه دستگاه‌ها و مؤسسات مذکور متقاضی زمین به صورت بلاعوض و یا با حق استفاده نباشند، در صورتی که در موافقتنامه متبادله دستگاه‌های دولتی و در مورد مؤسسات عمومی غیردولتی و عام‌المنفعه با رعایت مقررات مربوط برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی، بودجه و اعتبارات لازم برای تأمین اراضی پیش‌بینی شده باشد، واگذاری اراضی با رعایت ضوابط این دستورالعمل متناسب با طرح مصوب امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۳-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی در قالب شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی و مجتمع‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی مصوب انجام و کمیسیون حتی‌المقدور از واگذاری‌های پراکنده خودداری نماید.

تبصره ۴-

چنانچه در قوانین موضوعه کشور مقرراتی برای تأمین اراضی مورد نیاز طرح‌های مرتبط با وظایف دستگاه‌های اجرایی پیش‌بینی شده باشد، با رعایت مقررات مذکور و ضوابط این دستورالعمل اقدام خواهد شد.

ماده ۲۲-

مجریان طرح‌ها ملزم می‌باشند برای توسعه منابع طبیعی و رعایت مقررات زیست محیطی حداکثر ۲۵٪ سطح مورد واگذاری را متناسب با طرح و آب موجود با تشخیص کمیسیون برای درختکاری منظور و ایجاد نمایند.

ماده ۲۳-

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

تبصره -

اجاره بها سالانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های موضوع این فصل حداقل معادل بیست درصد (۲۰٪) و حداکثر معادل ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) زمان واگذاری توسط کمیسیون تعیین می‌گردد. در مورد قراردادهای بیش از سه سال، میزان اجاره بهاء هر سه سال یک بار با تصویب کمیسیون تعدیل می‌گردد.

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 از دستگاه‌های ذی‌ربط می‌باشد.

تبصره -

کمیسیون می‌تواند برای احداث شهرک‌های صنعتی موافقت اولیه خود را اعلام، و اراضی مورد نظر را به صورت موقت و برای مدت معین بدین منظور تخصیص دهد. در این مدت متقاضی به هیچ عنوان حق دخل و تصرف در عرصه مورد نظر را نخواهد داشت و واگذاری قطعی بعد از ارائه مصوبه هیأت وزیران صورت می‌پذیرد.

ماده ۲۵-

هرگونه اصلاح تصمیم کمیسیون‌های موضوع فصول ۲ و ۳ این دستورالعمل با رعایت مقررات و ضوابط مربوط حسب مورد با کمیسیون مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۶-

واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مساحت‌های بیش از سه (۳) هکتار در استان‌های گیلان، مازندران، تهران، گلستان (اراضی خارج از حاشیه اترک تا حوزه گرگانرود) و شهرهای شیراز، اصفهان، تبریز، اهواز، مشهد، کرج و بیش از یکصد (۱۰۰) هکتار در سایر استان‌ها، مناطق و اراضی حاشیه شمال استان گلستان، ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تائید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

ماده ۲۷-

مدیریت امور اراضی موظف است برای اخذ مجوز قرارداد اجاره اراضی به میزان سطوح مقرر در ماده (۱۹) و تبصره‌های ذیل آن و ماده (۲۶) این دستورالعمل مراحل عملیاتی اقدام هر پرونده را همراه نظریه کمیسیونهای مربوط به سازمان امور اراضی گزارش نماید.

ماده ۲۸-

در زمان درخواست تمدید قرارداد اجاره طرحهای موضوع مواد ۱۹ و ۲۶ این دستورالعمل نیازی به تأیید و صدور مجدد سازمان امور اراضی نمی‌باشد و مدیریت امور اراضی می‌بایست بنا بر تأیید مرجع واگذارکننده زمین و با رعایت تبصره ذیل این ماده نسبت به تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید.

تبصره -

مبنای تعیین اجور در زمان تعدیل و یا تمدید قرارداد اجاره، قیمت منطقه‌ای زمان تعدیل و یا تمدید قرارداد اجاره می‌باشد.

ماده ۲۹-

کمیسیون موظف است در اجرای این فصل از دستورالعمل مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ماده «۲»، مواد «۳» و «۴» و تبصره ذیل آنها، مواد «۶» و «۷» و «۸» و تبصره‌های ذیل آنها و مواد «۱۰» و «۱۱» و تبصره ۲ ذیل ماده «۱۲» و مواد «۱۳» «۱۴»، و ماده «۱۵» و تبصره ذیل آن و ماده «۱۷»، از فصل دوم را رعایت نماید.

فصل چهارم - نحوه فروش و انتقال قطعی اراضی

ماده ۳۰-

در صورت درخواست مجری طرح، کمیسیون مجاز است در مورد انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی طرح‌های مصوب به استناد مواد ۷۰، ۷۵، ۸۴، ۱۰۸ و قانون استفساریه ماده ۱۰۸ مصوب ۳/۱۱/۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی براساس شرایط ذیل اقدام نماید:

الف) زمین واگذارشده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ و ۷۵ طبق قرارداد پس از اجرا و یا به‌بهره‌برداری رسیدن کامل طرح مصوب و تأیید عوامل نظارتی موضوع ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور و تأیید مراجع صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی توسط هیأت کارشناسی ذیل، تقویم و برای واریز به مستاجر اعلام می‌گردد.

۱) کارشناس سازمان جهادکشاورزی.

۲) کارشناس دارای رتبه سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و یا کارشناس واجد صلاحیت سازمان نظام دامپزشکی حسب مورد و با معرفی سازمان‌های مذکور.

۳) کارشناس رسمی ذیربط دادگستری.

۴) کارشناس سازمان اموراتصادی و دارایی.

تبصره ۱-

تأدیه حق الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و سازمان نظام دامپزشکی برعهده مستاجر می‌باشد. انتخاب کارشناسان مذکور منوط به عدم وجود رابطه خادم و مخدومی با وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۲-

تقویم اراضی براساس قیمت روز اراضی ملی و دولتی همجوار طرح و بدون ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری مجری طرح که در عرصه هزینه شده باشد صورت می‌پذیرد.

تبصره ۳-

پس از وصول صورتحساب تقویم، مدیریت امور اراضی مکلف است نتیجه تقویم را حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز به صورت کتبی به مستاجر ابلاغ نماید. اعتبار تقویم اراضی از تاریخ ابلاغ به مستاجر، حداکثر شش ماه می‌باشد.

تبصره ۴-

در صورت اعتراض مستاجر، ارزیابی مجدد توسط سه نفر از کارشناسان رسمی ذیربط دادگستری انجام می‌گیرد و تأدیه حق الزحمه کارشناسان نیز به عهده وی می‌باشد.

تبصره ۵ -

انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی نسبت به آن دسته از طرح‌هایی که قبلاً مجوز انعقاد قرارداد اجاره از سوی وزیر یا مقام مجاز از سوی ایشان صادر شده باشد با رعایت مقررات مربوط، پس از تصویب کمیسیون ذیربط امکانپذیر می‌باشد.

تبصره ۶ -

انتقال قطعی اراضی منوط به رعایت سایر مفاد این ماده و تبصره‌های آن و مستلزم افراز و تفکیک ثبتی قطعه مورد واگذاری بوده و این امر در هنگام معرفی متقاضی به دفترخانه اسناد رسمی با هماهنگی اداره کل منابع طبیعی انجام خواهد شد. کلیه هزینه‌های متعلقه برعهده متقاضی می‌باشد.

تبصره ۷-

امضاء اسناد انتقال اراضی ملی و دولتی توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان منوط به پرداخت مال الاجاره معوقه و کل بهای اراضی از سوی مستاجر می‌باشد.

تبصره ۸ -

کلیه هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال اسناد در ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی به عهده متقاضی می‌باشد.

(ب) انتقال قطعی اراضی در موارد ذیل با رعایت قوانین مربوطه و مفاد این دستورالعمل انجام می‌گیرد:

۱- فروش اراضی واگذار شده در اجرای ماده ۳۱ برای ایجاد مجتمع‌های دامپروری به استناد تبصره ذیل ماده ۱۱۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت به قیمت منطقه‌ای و با اقساط پنج ساله صورت می‌گیرد.

۲- واگذاری زمین به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت احداث طرح‌های مسکونی روستایی پس از ارائه طرح هادی، مستند به قانون اصلاح بند ۲ ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۲۸/۲/۱۳۷۹ مجلس شورای اسلامی به صورت رایگان بوده و انتقال قطعی منوط به انجام طرح می‌باشد.

۳- به استناد بند ۹ قسمت (الف) ماده ۲۸ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی، واگذاری اراضی جهت احداث مجتمع‌های خدمات رفاهی در جاده‌های کشور به صورت رایگان می‌باشد.

۴- اراضی مورد نیاز شهرک‌های صنعتی دولتی و نواحی صنعتی روستایی در مناطق مختلف حسب درخواست شرکت شهرک‌های صنعتی براساس بند ۴ ماده واحده قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران مصوب ۱۱/۳/۱۳۷۶ مجلس شورای اسلامی و ماده واحده قانون حمایت از نواحی صنعتی روستایی مصوب ۲۰/۷/۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی از ابتدا به صورت انتقال قطعی و به قیمت منطقه‌ای در اختیار شرکت مذکور قرار می‌گیرد.

۵ - واگذاری اراضی غیرکشاورزی خارج از حریم شهرها مورد نیاز سازمان تربیت بدنی و بخش خصوصی و تعاونی به منظور احداث و توسعه اماکن و فضای ورزشی مورد تأیید سازمان مذکور، پس از اجرای کامل طرح به ترتیب به صورت رایگان و قیمت ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امورات اقتصادی و دارائی براساس قسمت دوم بند «ج» ماده ۱۱۷ قانون برنامه چهارم صورت می‌گیرد.

۶ - واگذاری قطعی اراضی کشاورزی به دامداران و مرتعداران و بهره‌برداران عرفی و عشایری با رعایت مفاد آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم (تنفیذی ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم)، رایگان خواهد بود.

۷- فروش اراضی موضوع ماده ۱۰۸ براساس مقررات و آئین‌نامه اجرایی مربوط می‌باشد.

ماده ۳۱-

اراضی واگذار شده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ که مطابق طرح مصوب اجراء و احیاء شده باشد چنانچه در زمان انتقال قطعی داخل محدوده و حریم شهرها واقع شده باشند. براساس مفاد تبصره یک ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۹/۴/۱۳۸۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام اقدام می‌شود.

ماده ۳۲-

رسیدگی به درخواست تخفیف متقاضیان انتقال قطعی پس از بررسی مدارک و مستندات توسط مدیریت امور اراضی با تصویب کمیسیون‌های موضوع مواد ۲ و ۲۱ و در مهلت اعتبار تقویم صورت می‌پذیرد.

تبصره -

کمیسیون ذیربط مجاز است در مورد طرح‌های موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ و ۷۵، حسب مورد مستند به ماده ۸۴ و ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۵ و ضوابط این فصل حداکثر تا ۵۰ درصد برای طرح‌های موضوع این دستورالعمل تخفیف اعمال نماید.

ماده ۳۳-

عوامل موثر در اعطای تخفیف قیمت اراضی موضوع ماده ۳۲ این دستورالعمل به شرح ذیل و جدول مربوط عبارتند از:
الف) عوامل قهری و حوادث غیرمترقبه: چنانچه مجری یا مجریان طرح‌ها به علت حادث شدن عوامل قهری و غیرمترقبه از قبیل (زلزله، سیل، خشکسالی، آفات و امراض و...) بنا به ارائه گواهی از ستاد حوادث غیرمترقبه استان متحمل ضرر و زیان شده باشند. از حداکثر پانزده درصد (۱۵٪) تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ب) نحوه انجام تعهدات: طرح‌هایی که زودتر از برنامه زمانبندی شده به بهره‌برداری رسیده حداکثر (۶) درصد، پرداخت به موقع دیون از حداکثر (۱) درصد، ایجاد امکانات زیربنایی (چنانچه محل اجرای طرح فاقد امکانات زیربنایی مانند راه، آب، برق و ... باشد و مجری طرح با سرمایه‌گذاری از محل اعتبارات تسهیلاتی طرح و یا با سرمایه شخصی، امکانات مذکور را با تأیید دستگاه یا واحد مربوطه فراهم نموده باشد) و یا فضای سبز (حداکثر ۵ درصد) مجموعاً از ۱۲ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ج) اشتغال‌زایی طرح: در طرح‌های کشاورزی به ازای هر نفر شاغل یک درصد تخفیف و در طرح‌های غیرکشاورزی به ازای هر سه نفر شاغل یک‌درصد تخفیف و حداکثر از ۷ درصد بهره‌مند خواهد شد.

تبصره -

طرح‌های آموزشی و فرهنگی از ۷ درصد تخفیف اشتغال‌زایی بدون احتساب تعداد اشتغال بهره‌مند خواهند شد.

د) ایثارگران: برای هر طرح اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی حداکثر از ۵ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ه) وضعیت منطقه اجرای طرح: طرح‌های اجرا شده در مناطق کمتر توسعه یافته از ۷ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

و) فارغ‌التحصیلان رشته مرتبط با طرح: به ازای عضویت هر نفر فارغ‌التحصیل رشته مرتبط با طرح، یک درصد و حداکثر از ۴ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد. امتیاز این بند علاوه بر امتیاز مندرج در بند (ج) می‌باشد.

جدول عوامل موثر در تخفیف

درصد	عوامل مؤثر	ردیف
15	عوامل قهری و حوادث غیرمترقبه	1
12	نحوه انجام تعهدات	2

7	اشتغالزائی	3
5	ایثارگران	4
7	وضعیت منطقه اجرای طرح	5
4	فارغ التحصیلان رشته مرتبط با طرح	6
50	جمع درصد	

فصل پنجم - سایر موارد

ماده ۳۴-

مدیریت امور اراضی موظف است مصوبات کمیسیون‌های موضوع این دستورالعمل را اجرا نموده و گزارش عملکرد فعالیت‌ها را مطابق فرم‌های مربوط تهیه و به سازمان امور اراضی ارسال نماید.

ماده ۳۵-

حفاظت از اراضی که براساس دستورالعمل استعدادیابی، برای واگذاری تخصیص یافته تا زمان تحویل به متقاضی به عهده اداره کل منابع طبیعی می‌باشد.

ماده ۳۶-

این دستورالعمل در مورد کلیه واگذاری‌های موضوع مواد «۳۱»، «۳۲»، «۷۰»، «۷۵» و «۱۰۸» قابل اجرا بوده و در مواردی که نسبت به موضوعی ترتیب خاصی در این دستورالعمل پیش‌بینی نشده باشد ملاک عمل آیین‌نامه‌های اجرایی مصوب مربوطه می‌باشد و در صورت عدم احصاء و وجود موارد ابهامی در این دستورالعمل نظر وزیر جهاد کشاورزی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳۷-

نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های مصوب موضوع این دستورالعمل تابع مفاد قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۹/۴/۱۳۸۶ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.

تبصره ۱-

دبیرخانه کمیسیونهای موضوع مواد ۲ و ۲۱ این دستورالعمل (مدیریت امور اراضی) موظف است بطور مستمر گزارش اقدامات مربوط به هیأت نظارت و عوامل نظارتی موضوع قانون فوق‌الذکر را از دبیرخانه هیأت نظارت اخذ و در راستای انجام مفاد این دستورالعمل مورد بهره‌برداری قرار دهد.

تبصره ۲-

اختیارات و اقدامات هیأت نظارت نافی وظایف و اختیارات مرجع واگذاری اراضی نمی‌باشد و مرجع مذکور موظف است در چارچوب قراردادهای منعقد شده با مجریان طرحها نسبت به اعمال نظارت لازم برحسب اجرای مفاد اقدام لازم معمول نمایند.

ماده ۳۸-

قرارداد اجاره مورد عمل به استناد تبصره (۱) ماده ۳۳ قانون اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۹/۴/۱۳۸۶ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام به شرح نمونه پیوست آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور خواهد بود و نمونه قرارداد بیع پیوست و نیز فرمهای ضمیمه، جزء لاینفک این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۳۹-

دستورالعمل اصلاحی شماره ۰۱۱/۱۹۷۵۴ مورخ ۲۷/۱۰/۱۳۸۳ طرح طوبی، مبنا و مرجع واگذاری زمین نبوده و ناظر بر اعطای تسهیلات و هدایت‌های فنی مجریان طرحها و رعایت اصول صحیح کشت گونه‌های مشمول طرح فوق می‌باشد و کماکان مفاد آن لازم‌الرعایه خواهد بود.

ماده ۴۰-

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل سایر دستورالعملها و بخشنامه‌های مغایر از جمله دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی، تولیدی و طرحهای غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه ۱۱۵۱۵/۰۲۰ مورخ ۱۹/۴/۱۳۸۵ ملغی می‌باشند.

ماده ۴۱-

این دستورالعمل در ۵ فصل و ۴۱ ماده و ۴۲ تبصره تهیه و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراء می‌باشد.
وزیر جهاد کشاورزی - محمد رضا اسکندری

قرارداد بیع

این قرارداد در اجرای بند (هـ) قسمت چهارم ماده ۷ آئین‌نامه اجرائی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۶/۹/۱۳۷۹ هیأت‌وزیران تنفیذ شده در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه ... به منظور اجرای طرحهای تولیدی اقتصادی، با شرایط زیر منعقد می‌گردد:

ماده ۱- طرفین قرارداد:

این قرارداد فی‌مابین وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جهاد کشاورزی استان) با نمایندگی آقای فرزند دارای شماره شناسنامه صادره از به موجب معرفی‌نامه شماره مورخ صادره از به عنوان نماینده وزارت جهاد کشاورزی که در این قرارداد مرجع واگذاری نامیده می‌شود از یک طرف و دریافت‌کننده زمین:

الف) آقای فرزند دارای شماره شناسنامه متولد صادره از

ب) شرکت / مؤسسه ثبت شده در دفتر ثبت شرکتهای به شماره که مرکز اصلی آن است با نمایندگی آقای فرزند دارای شماره شناسنامه که بر طبق اساسنامه شرکت حق امضاء این قرارداد را دارا می‌باشد به عنوان متعهد و خریدار که در این قرارداد (مجری طرح) نامیده می‌شود از طرف دیگر با رعایت مفاد سایر شرایط مندرج در این قرارداد منعقد می‌گردد.

نشانی کامل مرجع واگذاری:

نشانی کامل مجری طرح:

ماده ۲- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از انجام عملیات احیاء و تبدیل به احسن زمین موضوع قرارداد توسط مجری طرح و تعهد مرجع واگذاری به انتقال قطعی زمین پس از اتمام احیاء کل اراضی و دریافت کل ثمن معامله، بنابراین ارکان موضوع قرارداد عبارتند از:

الف: مورد معامله:

عبارت از واگذاری تمامیت/ قسمتی از قطعه زمین اراضی ملی/دولتی

به مساحت هکتار/مترمربع تحت پلاک فرعی از اصلی واقع در روستای بخش شهرستان استان با حدود اربعه:

شمالاً جنوباً

شرقاً غرباً

که در نقشه پیوست قرارداد ترسیم و ابعاد آن مشخص شده و با امضاء این قرارداد به تصرف مجری طرح درآمد است.

ب: عملیات احیاء و تبدیل به احسن:

مجری طرح متعهد و مکلف است مطابق مندرجات طرح تولیدی مصوب پیوست این قرارداد (که جزء لاینفک قرارداد می‌باشد) و در مدت تعیین شده نسبت به عملیات احیاء و تبدیل به احسن زمین موصوف با رعایت شروط مندرج در این قرارداد بطور کامل اقدام نماید.

ج: ثمن (قیمت):

قیمت زمین موضوع قرارداد مبلغ (به اعداد) ریال معادل مبلغ (به حروف) ریال می‌باشد که پس از اجرای طرح و همزمان با شروع دوره بهره‌برداری از تاریخ الی به اقساط مساوی اخذ خواهد شد و مجری طرح موظف است مبلغ مذکور را به حساب اعلام شده از ناحیه مرجع واگذاری واریز و اصل فیش پرداختی را تحویل نماید و مرجع واگذاری نیز پس از دریافت آخرین قسط و اتمام احیاء کل اراضی پس از کسب مجوز لازم، نسبت به انتقال قطعی اراضی به مجری طرح اقدام خواهد نمود.

ماده ۳- شروط قرارداد و تعهدات طرفین:

- ۱- مدت اجرای طرح و اتمام عملیات احیاء و تبدیل به احسن از تاریخ تنظیم این قرارداد سال هجری شمسی است که مجری طرح موظف و متعهد است ظرف این مدت اراضی موضوع قرارداد را به نحو احسن و براساس مندرجات طرح تولیدی مصوب احیاء و عمران نماید.
- ۲- مجری طرح حق تبدیل، تغییر کاربری، تفکیک، افراز، انتقال اعیان به اشخاص ثالث، فروش و انتقال حقوق تصرفی خود را جزاً یا کلاً به هیچ وجه ندارد مگر به اذن مرجع واگذاری کتباً و با پذیرش شرایط مورد نظر مرجع واگذاری.
- ۳- در صورتی که بنا به تشخیص مرجع واگذاری، مجری طرح بدون عذر موجه در ظرف مدت مقرر نسبت به اجرای طرح اقدام ننماید قرارداد بیع منفسخ و اراضی عیناً به دولت مسترد می‌گردد در صورتی که به دلایل مختلفی مجری در مهلت مقرر موفق به اجرای طرح و اتمام احیاء اراضی نشده باشد بایستی حداکثر ظرف مدت ۲ ماه دلائل خود را کتباً به مرجع واگذاری اعلام نماید تشخیص عذر موجه در صلاحیت مرجع واگذاری است.
- ۴- پس از احیاء کامل طرح مجری طرح از مرجع واگذاری درخواست می‌نماید از اجرای عملیات طرح بازدید و احیاء و تبدیل به احسن زمین را تأیید نماید.
- در صورتی که طبق گزارش مأمورین اعزامی توسط مرجع واگذاری، طرح به مرحله اجرا کامل رسیده باشد مرجع واگذاری نسبت به تأیید آن اقدام و در این زمان، دوره بهره‌برداری آغاز و همزمان با شروع این دوره مجری طرح موظف است نسبت به پرداخت بهای اراضی مطابق اقساط تعیین شده اقدام نماید و پس از پرداخت آخرین قسط، مرجع واگذاری متعهد است نسبت به فروش و انتقال قطعی مورد معامله به مجری طرح پس از کسب مجوز لازم اقدام نماید.
- ۵- در صورتی که مجری طرح نسبت به انجام تعهدات مندرج در این قرارداد تعلق و یا تخلف ورزد، با توجه به شرایط ضمن عقد، خطاریه در دو نسخه تهیه و یک نسخه آن به وسیله پست سفارشی به نشانی مجری طرح مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می‌باشد در صورتی که بانکها در قرارداد مذکور بنحوی مشارکت داشته باشند نسخه‌ای از خطاریه یا اعلامیه برای بانک وام‌دهنده نیز ارسال خواهد شد.
- ۶- چنانچه معادن مندرج در قانون در مورد واگذاری وجود داشته و یا کشف شود که دولت استخراج آن را مجاز بداند و عمل بهره‌برداری از معادن مانع اجرای تمام یا قسمتی از طرح بشود مرجع واگذاری می‌تواند قرارداد بیع را فسخ و یا محدوده مورد احتیاج را از مورد واگذاری خارج نماید در این صورت قرارداد بیع نسبت به باقی اراضی کماکان به قوت خود باقی است و چنانچه در اجرای این اقدام خسارتی متوجه مجری طرح شود، خسارات وارده براساس نظریه سه نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب مرجع واگذاری تعیین می‌گردد. هزینه کارشناسان به عهده مجری طرح می‌باشد که در این صورت حقوق مکاتبه بهره‌بردار و خسارات وارده و دستمزد کارشناسی از سوی دستگاه اجرائی ذیربط قابل پرداخت می‌باشد تخلف مجری طرح از این بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.
- ۷- مرجع واگذاری حق دارد به منظور تحقق به موقع تعهدات مجری طرح در مراحل مختلف اجرای طرح، بر عملیات اجرائی جهت آماده‌سازی اعم از حفر چاه، انتقال آب و ایجاد شبکه‌های مختلف آبیاری و سایر تعهدات مجری در طرح پیشنهادی نظارت نماید در صورتی که مطابق بند ۳ فوق‌الذکر در مدت زمان تعیین شده به تعهدات خود عمل ننماید قرارداد بیع تنظیمی فسخ شده تلقی می‌گردد.
- ۸- نمایندگان مرجع واگذاری که حکم مأموریت بازدید از طرح را دارند با ارائه حکم مربوطه مجازند به محدوده اراضی مورد قرارداد (جهت نظارت بر مراحل اجرا طرح) وارد شده و عملیات اجرائی طرح مصوب را مورد بررسی و ارزیابی قرارداد و نتیجه ارزیابی و نظارت را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز به مجری طرح کتباً ابلاغ و مجری طرح نیز مکلف است حداکثر ظرف ۱۵ روز دلائل تأخیر در عملیات اجرائی را به مرجع واگذاری اعلام نماید.
- ۹- در صورت تمایل مجری طرح جهت استفاده از تسهیلات اعتباری، کلیه بانکهای کشور مکلفند اراضی و اعیان طرحهای موضوع این آئین‌نامه را به عنوان رهن و وثیقه پذیرفته و با اولویت نسبت به اعطای تسهیلات اعتباری اقدام نمایند. مرجع واگذاری نیز مکلف است اراضی را در رهن بانک عامل قرارداده و در صورت فسخ معامله، بانک مرتهن با پذیرش تعهدات مجری طرح، قائم‌مقام مجری طرح خواهد بود.
- ۱۰- خسارت وارده ناشی از تخلف مجری طرح در اجرای صحیح این قرارداد و به تشخیص کارشناس مرجع واگذاری قابل مطالبه است.
- ۱۱- ایجاد هرگونه تغییرات در شرکت موضوع این قرارداد نظیر تغییر شرکاء، نقل و انتقال سهام، کاهش سرمایه، ادغام یا انحلال شرکت ممنوع است مگر با اجازه کتبی و قبلی مرجع واگذاری، تخلف از این بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

۱۲- در صورت فسخ قرارداد، مجری طرح موظف است حداکثر ظرف یک ماه نسبت به عودت زمین و رفع ید آن اقدام نماید و آن را به همان صورت که در ابتدا تحویل گرفته (از نظر مساحت و حدود) به مرجع واگذاری تحویل نماید در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل ظرف مدت مذکور مرجع واگذاری می‌تواند با صدور اجرائیه نسبت به خلع ید از مجری طرح اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تأسیسات و ماشین‌آلات و سایر اموال منقول و غیرمنقول بلامعارض مجری طرح، استیفاء نماید. مجری طرح به موجب همین قرارداد تشخیص و تعیین میزان بدهی توسط کارشناس منتخب مرجع واگذاری را مورد قبول قرار داده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گردید و حق هرگونه ایراد و اعتراض و ادعائی را از خود سلب و ساقط نموده است.

تبصره ۱) در صورتی که مرجع واگذاری به تمام یا قسمتی از اعیان و تأسیسات موجود در اراضی مورد واگذاری، احتیاج داشته باشد. مراتب را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ فسخ قرارداد، کتباً به مجری طرح ابلاغ می‌نماید. در این صورت بهاء اموال مذکور طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب مرجع واگذاری پس از وضع بدهیها و خسارات حاصله به شرح بند ۱۲ یاد شده، به مجری طرح پرداخت خواهد شد و در صورت انتقال اعیانی به اشخاص ثالث از سوی مجری طرح، وکیل (مرجع واگذاری) حق خواهد داشت اقدام به ابطال انتقال اعیانها از طریق مراجع صلاحیتدار و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تأسیسات و اعیانها به نام خود و یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی نماید.

تبصره ۲) نشانی همان است که در این قرارداد درج شده در صورت تغییر، مجری طرح مکلف است کتباً به مرجع واگذاری اطلاع دهد. ۱۳- مجری طرح در تمام موارد زیر و در مدت عقد قرارداد ضمن عقد خارج لازم، مرجع واگذاری را وکیل بلاعزل خود با اختیارات تامه لازم قرار داده است.

الف) در صورتی که به تشخیص مرجع واگذاری مجری طرح و شریک او (بانکها و مؤسسات اعتباردهنده) متفقاً یا منفرداً برخلاف تعهدات مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجراء نکنند و اراضی مورد قرارداد را بدون عذر موجه معطل بگذارند مجری طرح به موجب این قرارداد به مرجع واگذاری اختیار می‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وی اقدام و معادل پنجاه درصد سرمایه‌گذاری انجام شده توسط مجری طرح را به قیمت روز یا قیمت تمام‌شده (هر کدام که کمتر باشد) به اقساطی که مدت آن از دوبرابر مدت سرمایه‌گذاری بیشتر نباشد پس از کسر بدهیهای بانکی، مالیات و غیره به مجری طرح مسترد نماید.

ب) تخلف مجری طرح از هر یک از شروط فوق و استنکاف وی از انجام به موقع تعهدات، موجب فسخ قرارداد از ناحیه مرجع واگذاری می‌باشد و تشخیص مرجع واگذاری در مورد اجراء یا عدم اجراء طرح در موعد مقرر، لزوم یا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع ید از مستأجر و تعیین جانشین و تقویم و ارزیابی سرمایه‌گذاری انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مجری طرح و نیز سایر مواردی که در این قرارداد تشخیص موضوع به عهده مرجع واگذاری گذاشته شده قطعی و غیرقابل اعتراض بوده و مجری طرح به موجب این شرط حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نموده است.

ماده ۴- این قرارداد در ۴ ماده و ۱۳ بند (شرط) تنظیم گردیده و در تاریخ

به امضاء طرفین رسیده است.

امضاء نماینده مرجع واگذاری امضاء مجری طرح

صورتجلسه تحویل و تحول اراضی ملی و دولتی

بسمه تعالی

در اجرای تبصره یک ماده ۸ دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و غیرکشاورزی، موضوع

ابلاغیه شماره

مورخ و با توجه به بند مصوبه مورخ کمیسیون موضوع فصل دوم/فصل سوم دستورالعمل در تاریخ میزان هکتار/مترمربع از اراضی پلاک فرعی اصلی واقع در بخش

شهرستان جهت اجرای طرح با حدود اربعه مندرج در کروکی یا نقشه مربوطه به شرح زیر:

شمالاً شرقاً

جنوباً غرباً

به موجب این صورتجلسه تحویل شرکت/آقای/خانم گردید.

شرایط:

اراضی مزبور از تاریخ لغایت به مدت سال در اختیار شرکت/آقای/خانم قرار می‌گیرد تا در چارچوب ضوابط و مقررات مربوطه و مصوبه کمیسیون یاد شده برای اجرای طرح فوق‌الاشاره اقدام گردد.

۱- چنانچه در اجرای مقررات قانون واگذاری، زمین تحویلی بلااستفاده بماند و یا مجری طرح به تعهدات خود عمل ننماید. اراضی موصوف به مدیریت جهاد کشاورزی مسترد می‌شود و تحویل‌گیرنده حق هرگونه ادعایی را در این زمینه از خود سلب می‌نماید.

۲- پس از تحویل و تحول مسئولیت حفاظت و نگهداری اراضی تحویلی از هر حیث بر عهده تحویل‌گیرنده زمین می‌باشد.

۳- زمین تحویل شده صرفاً برای اجرای طرح پیش‌بینی در بند صورتجلسه کمیسیون صدرالذکر بوده و در صورت گزارش هیأت نظارت مبنی بر عدم اجرای تعهدات توسط مجری و لغو مصوبه واگذاری، هیچ‌گونه ادعا یا اعتراضی از ناحیه مجری طرح پذیرفته نخواهد بود.

۴- هرگونه انتقال قطعی اراضی یا تمدید قرارداد منوط به کسب مجوز جداگانه از کمیسیون طرحهای کشاورزی و غیرکشاورزی می‌باشد.

نام و امضاء تحویل‌گیرنده: نام و امضاء تحویل‌دهنده:

صورتجلسه تخصیص اراضی به مؤسسه / شرکت

بسمه تعالی

در اجرای تبصره ۴ ماده ۸ دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی، دولتی برای طرحهای کشاورزی و غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه شماره مورخ

و با توجه به بند مصوبه مورخ کمیسیون موضوع فصل دوم/سوم دستورالعمل در تاریخ مساحت هکتار/مترمربع از اراضی پلاک

فرعی اصلی و به شماره ورقه مالکیت بخش شهرستان

روستای مطابق نقشه پیوست به مدت از تاریخ لغایت

برای مطالعه و طراحی و یا مطالعات تکمیلی و آماده‌سازی اراضی مجتمع‌های تولیدی و طرحهای احیاء و توسعه کشاورزی به مؤسسه/شرکت تعرفه و تخصیص می‌یابد.

۱- این صورتجلسه صرفاً برای تخصیص اراضی به منظور فوق به مؤسسه / شرکت مذکور بوده و از نظر واگذاری فاقد هرگونه اعتبار قانونی می‌باشد.

۲- سازمان جهاد کشاورزی در مدت یاد شده از واگذاری اراضی تخصیصی به اشخاص غیرخودداری خواهد نمود.

۳- هرگونه عملیات اجرایی و زیربنایی غیر از اقدامات پیش‌بینی شده در طرح فوق‌الذکر در عرصه تخصیص یافته، تخلف از مفاد این صورتجلسه محسوب و قابل پیگرد قانونی است.

نام و نام خانوادگی و امضاء نام و نام خانوادگی و امضاء

نماینده مؤسسه / شرکت نماینده سازمان جهاد کشاورزی

یا مدیریت امور اراضی

ماده ۳۸-

فرم‌های مورد نیاز و نمونه قراردادها جزء لاینفک این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۳۹-

دستورالعمل اصلاحی شماره ۰۱۱/۱۹۷۵۴ مورخ ۲۷/۱۰/۱۳۸۳ طرح طوبی مبنای واگذاری زمین نبوده و ناظر بر اعطای تسهیلات و هدایت‌های فنی مجریان طرح‌ها و رعایت اصول صحیح کشت گونه‌های مشمول طرح فوق می‌باشد و کماکان مفاد آن لازم‌الرعايه خواهد بود.

ماده ۴۰-

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل سایر دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های مغایر از جمله دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی، تولیدی و طرح‌های غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه ۱۱۵۱۵/۰۲۰ مورخ ۱۹/۴/۱۳۸۵ ملغی می‌باشند.

ماده ۴۱-

این دستورالعمل در ۵ فصل و ۴۱ ماده و ۴۲ تبصره تهیه و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراء می‌باشد.
علیرضا اورنگی محمدرضا اسکندری
رئیس سازمان امور اراضی وزیر جهاد کشاورزی