

**دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای  
طرح های کشاورزی و غیر کشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۶۲۶ مورخ  
۸۷/۲/۳ وزارت جهاد کشاورزی**

**فصل اول**

**(( تعاریف ))**

**ماده ۱:** در این دستورالعمل تعاریف ذیل در معانی مربوط به کار می رود:

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

**۲- نهالستان ها:** جنگل های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

**۳- مراتع:** اعم است از مشجر و غیر مشجر

**الف - مرتع مشجر:** اگر مرتع دارای درختان جنگلی خود رو باشد مرتع مشجر نامیده می شود مشروط به آن که حجم درختان موجود در هر هکتار در شمال از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی بیش از ۵۰ متر مکعب و در سایر مراتع ایران بیش از ۲۰ متر مکعب باشد.

**ب - مرتع غیر مشجر:** زمینی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه ای خود رو بوده و با توجه به سابقه چرا عرفاً مرتع شناخته شود، اراضی که آیش زراعتند ولو آن که دارای پوشش نباتات علوفه ای خود رو باشند مشمول تعریف مرتع نیستند.

**۴- طرح مرتعداری:** مجموعه اقداماتی که به منظور اعمال مدیریت مراتع با هدف حفظ، احیاء توسعه و بهره برداری صحیح در محدوده های معینی از مراتع کشور توسط سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور تدوین و تصویب می شود و برای اجرا در چارچوب قوانین موجود به مجریان واگذار می گردد.

**۵- اراضی مستحذته:** زمین هایی است که در نتیجه پسروری آب دریاها، دریاچه ها، و تغییر بستر رودخانه ها یا خشک شدن تالاب ها ایجاد شده باشد.

۶- **اراضی ساحلی:** زمین‌هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحدثه 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، مجهول المالك 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 تامین و قابل استفاده‌ای که دارای توجیه اقتصادی می باشد و جهت تولید انبوه بر اساس ضوابط مقرر در آئین نامه اجرائی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی واگذار می گردد.

۹- **نیروهای متخصص:** فارغ التحصیلان آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، آموزشکده‌ها و دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی، دامپزشکی و امور آب، دام و آبزیان می‌باشند. جوانان روستائی فاقد شغل و بی زمین و کم زمین دارای مدرک تحصیلی دیپلم وپائین تر پس از طی دوره‌های آموزشی و کسب مهارت در امور کشاورزی نیز متخصص تلقی شده و در اولویت قرار می گیرند.

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- **کار آفرینان:** 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 طرح های تولیدی می‌باشند.

۱۲- **احیاء و تبدیل به احسن:** عبارت است از عملیات اجرایی مورد نیاز طرح های مختلف طرح های تولیدی می‌باشند.

۱۳- **شروع بهره‌برداری:** زمانی که عملیات اجرائی طرح و تبدیل به احسن مطابق مندرجات طرح مصوب تولیدی خاتمه یافته و مورد تأیید مرجع واگذاری قرار گرفته باشد.

۱۴- **طرح های اقتصادی:** عبارت است از طرح های 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 منافع آن وابسته بوده و برای انتفاع و رفع نیازهای طبیعی مورد استفاده اهالی قرار می گیرد 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 در آمد حاصل از آن برای تامین زندگی و معاش یک خانواده کافی باشد.

۱۸- **مبنا و واگذاری اراضی موضوع این دستورالعمل:** مواد ۳۱<sup>۱</sup> و ۳۲<sup>۲</sup> آئین نامه اجرائی لایحه اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب و مواد ۷۵<sup>۳</sup> و ۸۴<sup>۴</sup> قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه<sup>۵</sup> اقتصادی....تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه<sup>۶</sup> و قانون استفساریه ماده (۱۰۸) قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۳ مجلس شورای اسلامی<sup>۷</sup> و ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه<sup>۸</sup> می باشد که در این دستورالعمل به اختصار مواد «۳۱»، «۳۲»، «۷۰»، «۷۵»، «۸۴» و «۱۰۸» نام برده می شود.

---

۱- مراجعه شود به صفحه ۴۵

۲- مراجعه شود به صفحه ۴۶

۳- مراجعه شود به صفحه ۴۷

۴- مراجعه شود به صفحه ۵۸

۵- مراجعه شود به صفحه ۶۲

۶- مراجعه شود به پاورقی صفحه ۶۲

۷- مراجعه شود به صفحه ۶۸

۸- مراجعه شود به صفحه ۸۰

## فصل دوم

### ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی

**ماده ۲:** به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی و دولتی برای ایجاد و توسعه طرح های مصوب واحدهای دامداری، پرورش طیور و آبزیان و تاسیسات وابسته به آنها و صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی وابسته به بخش کشاورزی و نیز طرح های اقتصادی زراعی و باغبانی موضوع مواد ۳۱، ۷۰، ۷۵ و ۱۰۸ کمیونی در استان متشکل از اعضاء زیر تحت عنوان کمیسیون طرح های کشاورزی که در این فصل کمیسیون نامیده می شود تشکیل می گردد 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)** مدیر کل منابع طبیعی

**(ه)** مدیر امور اراضی به عنوان عضو و دبیر کمیسیون

**(و)** رئیس سازمان / معاون / مدیر کل / مدیر ذریبط 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 آنها 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 تاسیسات دولتی

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

**تبصره:** واگذاری اراضی موضوع تبصره ۴ ماده ۳۱ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴/۳/۱۴<sup>۱</sup> در مناطق مذکور در بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مناطق چهار گانه تحت حفاظت، مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸<sup>۲</sup> ممنوع می باشد.

**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 تصمیم گیری در خصوص تعیین موقعیت و مساحت، متناسب با طرح مصوب یا مدون و سایر شرایط مربوط به آن در اختیار کمیسیون می باشد.

**تبصره ۱-** در اجرای مقررات این فصل صرفاً آن قسمت از اراضی منابع ملی که ماده ۱۳ آئین نامه اجرائی قانون ملی شدن جنگل ها<sup>۳</sup> و نیز ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع<sup>۴</sup> نسبت به آنها اجرا شده و همچنین اراضی دولتی که دارای سند مالکیت یا صورت مجلس تفکیک ثبتی باشد واگذار خواهد شد.

۱- مراجعه شود به صفحه ۱۱۰

۲- مراجعه شود به صفحه ۱۱۲

۳- مراجعه شود به صفحه ۱۱۳

۴- مراجعه شود به صفحه ۱۱۳

**تبصره ۲-** پروانه چرا ( پروانه بهره‌برداری مراتع ) به استناد تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت<sup>۱</sup> مدرک معارض محسوب شده و واگذاری اراضی محدوده پروانه بهره‌برداری با رعایت حقوق دارندگان ذیحق پروانه چرا بر اساس آئین نامه اجرائی شماره ۲۳۶۳۹/ت/۲۶۹۴۵ هـ مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۴ هیأت محترم وزیران<sup>۲</sup> 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<sup>۳</sup> و آئین نامه اجرایی آن<sup>۴</sup> توسط کمیسیون انجام می گردد .

**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 تایید 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) می باشد.

**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 زمان بندی اجرای طرح

(۴) اساسنامه شرکت، آگهی ثبت، آخرین تغییرات ثبتی شرکت و مسئولیت‌ها در صورتی که تشکل حقوقی باشد.

(۵) تعهد نامه محضری از اشخاص حقیقی مبنی بر اقرار به کارمند نبودن و عدم شمول قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲ و اشخاص حقوقی تعهد به عدم شمول ممنوعیت های مقرر در قانون مذکور نسبت به مدیر عامل ، هیات مدیره ، بازرسین و شخصیت حقوقی شرکت .

۱- مراجعه شود به صفحه ۵۹

۲- آئین نامه اجرائی تبصره (۱) بند (۵) الحاقی ماده (۸۴) قانون وصول برخی از در آمد های دولت و مصرف آن در موارد معین در صفحه ۶۰

۳- مراجعه شود به صفحه ۸۰

۴- مراجعه شود به صفحه ۸۰

۶) گواهی امکان تامین آب کافی صادره از واحدهای ذریبط وزارت نیرو به استثنای طرح توسعه باغات دیم در اراضی شیب دار که براساس مقررات و آئین نامه مربوطه اقدام می شود .

۷) سایر گواهی ها و استعلام ها حسب مورد در صورت لزوم.

**تبصره ۱-** در صورت ضرورت به حفر چاه حسب اعلام سازمان آب منطقه ای با تصویب کمیسیون حداکثر یکصد (۱۰۰) متر مربع برابر قرارداد داخلی به مدت حداکثر (۳) سه ماه تحویل می گردد و پس از اخذ مجوزات قانونی و ارائه پروانه بهره برداری از چاه محفوره، اراضی مورد نیاز طرح واگذار می گردد.

**تبصره ۲-** مدیر عامل و اعضاء هیئت مدیره انانث شرکت باید حداقل دارای ۱۸ سال سن و یا متاهل باشند . داشتن کارت پایان خدمت یا معافیت دائم برای مدیر عامل و اعضاء هیئت مدیره 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 می نماید .

**تبصره ۱-** محل مورد اجاره طبق نقشه موضوع ماده (۶) این دستورالعمل با قید حدود اربعه و مساحت توسط نمایندگان مدیریت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی طی صورتجلسه ای مطابق فرم پیوست به مستاجر تحویل داده می شود.

**تبصره ۲-** مدیریت امور اراضی موظف است علاوه بر تکالیفی که به موجب قرارداد اجاره به عهده مستاجر می باشد مراتب را به نحو مقتضی پیگیری و با توجه به گزارش عوامل نظارتی در کمیسیون مطرح و بر اساس تصمیم کمیسیون نسبت به تمدید یا عدم تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید.

**تبصره ۳-** در صورتی که پس از انقضای مهلت در قرارداد اجاره تا قبل از ابلاغ این دستورالعمل از طریق ماجر (مدیریت امور اراضی) جهت تعدیل اجاره بهاء و تمدید قرارداد اجاره به مستاجر ابلاغ کتبی نشده باشد در زمان مراجعه، مدیریت امور اراضی می بایست با توجه به نظریه اخذ شده از کمیسیون و استعلام قیمت منطقه ای از اداره امور اقتصادی و دارایی نسبت به تعدیل اجاره بها و انعقاد قرارداد اجاره رسمی منوط به این که اجاره بها تعیین شده از اجاره سنوات گذشته کمتر نباشد اقدام نماید.

**تبصره ۴-** سازمان جهاد کشاورزی استان مجاز است اراضی ملی و دولتی تخصیص یافته را با موافقت کمیسیون برای مطالعه و طراحی و یا مطالعات تکمیلی و آماده سازی اراضی مجتمع های تولیدی و طرح

های احیاء و توسعه کشاورزی به صورت موقت و برای مدت معین وفق نمونه فرم پیوست به موسسات و شرکتهای ذیصلاح اختصاص دهد .

**ماده ۹:** اجاره بها سالانه اراضی واگذار شده برای طرح های موضوع این فصل حداقل معادل ده درصد (۱۰٪) و حداکثر معادل ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) زمان واگذاری توسط کمیسیون تعیین می گردد .

**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<sup>۱</sup> بررسی و تصمیم گیری می نماید.

**ماده ۱۱:** در رابطه با دریافت اجاره بها آن دسته از اراضی منابع ملی و دولتی که واگذاری های آنها مورد موافقت کمیسیون های واگذاری مربوطه قرار گرفته و بنا به دلایلی منجر به قرارداد اجاره رسمی نشده به شرح ذیل اقدام می شود:

**الف)** در صورتی که اجاره بها تعیین شده توسط مجری طرح در موعد مقرر پرداخت شده باشد، برای مهلت باقیمانده قرارداد اجاره رسمی تنظیم می گردد.

**ب)** هر گاه اجاره بها تعیین شده در موعد مقرر پرداخت نشده باشد، مدیریت امور اراضی مکلف است اجاره بها 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 کمیسیون های واگذاری، بنا به دلایلی بدون قرارداد اجاره تحویل و تحول شده باشد مجدداً در کمیسیون های واگذاری مطرح و پس از تعیین اجاره بها براساس ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) دوره بهره برداری نسبت به تنظیم قرارداد اجاره اقدام می گردد.

**د)** پرونده اراضی منابع ملی و دولتی که تا قبل از ابلاغ این دستورالعمل به استناد مصوبات کمیسیون های واگذاری، مورد موافقت قرار گرفته ولیکن مجری بدون قرارداد اجاره و صورت مجلس تحویل و تحول راساً اراضی مذکور را در اختیار گرفته و عملیات اجرایی طرح مصوب را شروع کرده باشد مجدداً در



کمیسیون مطرح و اجاره بها 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 می نماید.

**ماده ۱۲:** مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۱ به تشخیص کمیسیون و متناسب با برنامه زمان بندی اجرای طرح حداقل یک سال و حداکثر پانزده سال تعیین و در صورت اجرای تعهدات، با تصویب کمیسیون تمدید می گردد. در مورد قراردادهای بیش از سه سال، میزان اجاره بهاء هر سه سال یک بار با تصویب کمیسیون تعدیل می گردد.

**تبصره ۱-** مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۵ آئین نامه اجرائی ماده ۷۵، حداقل پنج سال و حداکثر سی (۳۰) سال تعیین و هر پنج سال یک بار در صورت معتبر بودن جواز تاسیس یا موافقت اصولی و اجرای تعهدات، تمدید و میزان اجاره بها توسط کمیسیون تعدیل می گردد.

**تبصره ۲-** اجاره بها اراضی توسط مستاجر به حساب تعیین شده از سوی خزانه واریز و رسید آن تحویل مدیریت امور اراضی می شود.

**ماده ۱۳:** در صورتی که مستاجر قصد استفاده از تسهیلات بانکی را برای اجرای طرح داشته باشد و بانک یا موسسه اعتباری براساس قوانین و مقررات و با ارائه گزارش توجیهی مدت قرارداد را کافی نداند مدت مذکور بنا به درخواست کتبی بانک یا موسسه اعتباری و تأیید کمیسیون اصلاح می گردد.

**ماده ۱۴:** موارد اولویت در واگذاری اراضی به متقاضیان از سوی کمیسیون به شرح زیر لازم الرعایه می باشد:

**الف)** افراد بی زمین، کم زمین و روستائیان بیکار ساکن در محل.

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

**ج)** افراد با تجربه یا فارغ التحصیلان در رشته‌های مرتبط با طرح.

**د)** کارمندان دولت مشروط به ترک اشتغال، باز خرید از خدمت و یا باز نشستگی.

**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 لازم الاجراء 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 تائید دستگاه ذیربط و یا واحد صادر کننده جواز تاسیس) و یا با تشخیص ضرورت و موافقت کمیسیون ذیربط امکان پذیر می‌باشد.

**تبصره ۵-** در صورتی که مرجع صادر کننده موافقت اصولی و یا تصویب کننده 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 ۵-** واگذاری زمین به کارآفرینان و متخصصان پس از آگاهی در جراید رسمی و کثیرالانتشار و اطمینان از تامین آب کافی امکان پذیر می‌باشد.

**ماده ۱۷:** کلیه واگذاری‌های قبل از ابلاغ این دستورالعمل در اراضی منابع ملی و دولتی و قراردادهای منعقد شده قبلی معتبر بوده و در زمان تعدیل اجاره‌بها 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 طرح‌های مختلف تولیدی موضوع این دستورالعمل به دامداران و مرتع‌داران و بهره‌برداران عرفی و عشایر ذیحق منوط به اصلاح طرح مرتعداری و یا اصلاح و ابطال پروانه بهره‌برداری و لغو حق بهره‌برداری می‌باشد.

**تبصره ۱-** میزان اراضی واگذاری به هریک از مرتعداران و بهره‌برداران 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 بهره‌برداری به هر خانوار بهره‌بردار حداکثر تا سه برابر عرف محل فقط برای یک بار در یکی از مناطق ییلاق یا قشلاق زمین واگذار می شود.

**ماده ۱۹:** واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف کشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مساحت‌های بیش از پنج (۵) هکتار در استان‌های گیلان، مازندران، تهران و گلستان (اراضی خارج از حاشیه اترک تاحوزه گرگانرود) و بیش از یکصد و پنجاه (۱۵۰) هکتار در سایر استان‌ها، مناطق و اراضی حاشیه شمال استان گلستان ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تایید 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 سهام داران حداکثر پانصد (۵۰۰) هکتار و بیش از مساحت مذکور با رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تایید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می باشد.

**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 اشتغال زائی و تعداد سهام داران و تخصص آن‌ها حداکثر دو هزار (۲۰۰۰) هکتار با رعایت مفاد این دستورالعمل می باشد.

**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 می باشد.

**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 تاسیس) ارائه شده، توسط کمیسیون تعیین می گردد.

## فصل سوم

## ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های غیر کشاورزی

**ماده ۲۱:** به منظور بررسی درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی مبنی بر واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح های مصوب غیر کشاورزی کمیسیونی دراستان متشکل از اعضاء زیرتحت عنوان کمیسیون طرح های غیر کشاورزی که در این فصل کمیسیون نامیده می شود تشکیل می گردد 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 امور اقتصادی 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 نمی باشد .

**تبصره ۲ -** اراضی مورد نیازوزارتخانه ها 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 غیر دولتی 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 چنانچه دستگاهها و مؤسسات مذکور متقاضی زمین به صورت بلاعوض و یا با حق استفاده نباشند ، در صورتی که در موافقتنامه متبادله دستگاه های دولتی و در مورد مؤسسات عمومی غیردولتی و عام المنفعه با رعایت مقررات مربوط برای اجرای طرح های عمومی و عمرانی ، بودجه و اعتبارات لازم برای تامین اراضی پیش بینی شده باشد ، واگذاری اراضی با رعایت ضوابط این دستورالعمل متناسب با طرح مصوب امکان پذیر 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 حتی المقدور از واگذاری‌های پراکنده خود داری نماید.

**تبصره ۴ -** چنانچه در قوانین موضوعه کشور مقرراتی برای تامین 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 ۵ -** اجاره‌بها 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 غیر کشاورزی به اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی منوط به ارائه طرح مصوب و موافقت اصولی یا جواز تاسیس از دستگاه‌های ذی‌ربط می‌باشد.

**تبصره ۵:** 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 هیات 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 غیر کشاورزی 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 تایید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می باشد.

**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 تایید و صدور مجوز مجدد سازمان امور اراضی نمی باشد و مدیریت امور اراضی می بایست بنابر تایید مرجع واگذار کننده زمین و با رعایت تبصره ذیل این ماده نسبت به تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید.

**تبصره ۵:** مبنای تعیین اجور 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 در اجرای این فصل از دستورالعمل مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ماده «۲»، مواد «۳» «۴» و تبصره ذیل آنها، مواد «۶» «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 ۸۵/۱۱/۳ مجلس شورای اسلامی بر اساس شرایط ذیل اقدام نماید:

**الف)** زمین واگذار شده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ طبق قرارداد مستند به ماده ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت پس از به بهره‌برداری رسیدن طرح مصوب و اراضی واگذار شده موضوع ماده ۷۵ طبق

قرارداد و پس از اجرای کامل طرح مصوب و تأیید عوامل نظارتی موضوع قانون اصلاحی ماده ۳۳ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام<sup>۱</sup> و تأیید مرجع صادر کننده جواز تاسیس یا موافقت اصولی مربوطه توسط هیات کارشناسی ذیل، تقویم و برای واریز به مستاجر اعلام می گردد.

۱) کارشناس سازمان جهاد کشاورزی.

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

۳) کارشناس رسمی ذیربط دادگستری.

۴) کارشناس سازمان امور اقتصاد و دارایی

**تبصره ۱-** تادیه حق الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و سازمان نظام دامپزشکی بر عهده مستاجر می باشد. انتخاب کارشناسان مذکور منوط به عدم وجود رابطه خادم و مخدومی با وزارت جهاد کشاورزی می باشد.

**تبصره ۲-** تقویم اراضی براساس قیمت روز اراضی ملی و دولتی همجوار طرح و بدون ارزش افزوده ناشی از سرمایه گذاری مجری طرح که در عرصه هزینه شده باشد صورت می پذیرد.

**تبصره ۳-** پس از وصول صورتجلسه 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 می باشد.

**تبصره ۴-** در صورت اعتراض مستاجر، ارزیابی مجدد توسط سه نفر از کارشناسان رسمی ذیربط دادگستری انجام می گیرد و تادیه حق الزحمه کارشناسان نیز به عهده وی می باشد.

**تبصره ۵-** 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 مقررات مربوط، پس از تصویب کمیسیون ذیربط امکان پذیر می باشد.

**تبصره ۶-** انتقال قطعی اراضی منوط به رعایت سایر مفاد این ماده و تبصره های 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 هزینه های متعلقه بر عهده متقاضی می باشد.

**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 می باشد.

**تبصره ۸-** کلیه هزینه های مربوط به نقل و انتقال اسناد در ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی به 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 به استناد تبصره ذیل ماده ۱۱۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت<sup>۱</sup> به قیمت منطقه ای و با اقساط پنج ساله صورت می گیرد.

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

۳- به استناد بند ۹ قسمت (الف) ماده ۲۸ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی<sup>۳</sup>، واگذاری اراضی جهت احداث مجتمع های خدمات رفاهی درجاده های کشور به صورت رایگان می باشد.

۴- 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 تاسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی<sup>۴</sup> و ماده واحده قانون حمایت

۱- مراجعه شود به بند ۵ جدول صفحه ۲۷۱

۲- مراجعه شود به پاورقی صفحه ۵۸

۳- بند ۹- فراهم سازی زمینه های لازم جهت ایجاد مجتمع های خدمات رفاهی درجاده های کشور از طریق اعطای کمک های بلاعوض و واگذاری اراضی منابع طبیعی به صورت رایگان توسط وزارت جهاد کشاورزی.

۴- مراجعه شود به صفحه ۲۰۶



از نواحی صنعتی روستایی مصوب ۱۳۸۴/۷/۲۰ مجلس شورای اسلامی<sup>۱</sup> از ابتدا به صورت انتقال قطعی و به قیمت منطقه ای در اختیار شرکت مذکور قرار می گیرد.

۵- واگذاری اراضی غیر کشاورزی خارج از حریم شهرها مورد نیاز سازمان تربیت بدنی و بخش خصوصی و تعاونی به منظور احداث و توسعه اماکن و فضای ورزشی مورد تایید سازمان مذکور، پس از اجرای کامل طرح به ترتیب به صورت رایگان و قیمت ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی براساس قسمت دوم بند "ج" ماده ۱۱۷ قانون برنامه چهارم<sup>۲</sup> صورت می گیرد.

۶- واگذاری قطعی اراضی کشاورزی به دامداران و مرتع داران و بهره برداران عرفی و عشایری با رعایت مفاد آیین نامه اجرایی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم (تنفیذی ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم)، رایگان خواهد بود.

۷- فروش اراضی موضوع ماده ۱۰۸ بر اساس مقررات و آیین نامه اجرایی مربوط می باشد.

**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 آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶/۴/۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام 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 و در مهلت اعتبار تقویم صورت می پذیرد.

۱- مراجعه شود به صفحه ۲۱۴

۲- بند ج- وزارت جهاد کشاورزی موظف است اراضی غیر کشاورزی و غیر مناطق چهارگانه محیط زیست خارج از حریم استحقاقی شهرها را که مورد نیاز سازمان تربیت بدنی است و در اختیار دارد، به منظور احداث و توسعه اماکن و فضاهای ورزشی تأمین و به طور رایگان به سازمان تربیت بدنی واگذار نماید. ضمناً وزارت مذکور موظف است با تأیید سازمان تربیت بدنی اراضی با شرایط فوق را که مورد نیاز بخش خصوصی و تعاونی برای احداث اماکن ورزشی است به قیمت ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی واگذار نماید. کاربری این قبیل اراضی به هیچ وجه تغییر نخواهد کرد. مناطق چهارگانه محیط زیست از شمول مفاد این بند مستثنی هستند.

**تبصره ۵-** کمیسیون ذریبط مجاز است در مورد طرح های موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ و ۷۵ ، حسب مورد مستند به ماده ۸۴ و ماده ۳ آئین نامه اجرائی ماده ۷۵ و ضوابط این فصل حداکثر تا ۵۰ درصد برای طرح های 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 غیر مترقبه:** چنانچه مجری یا مجریان طرح ها به علت حادث شدن عوامل قهری و غیر مترقبه از قبیل (زلزله، سیل، خشکسالی، آفات و امراض و ...) بنا به ارائه گواهی از ستاد حوادث غیر مترقبه استان متحمل ضرر و زیان شده باشند. حداکثر پانزده درصد (۱۵٪) تخفیف بهره مند خواهند شد.

**ب) نحوه انجام تعهدات:** طرح هایی که زودتر از برنامه زمان بندی شده به بهره برداری رسیده حداکثر (۶) درصد ، پرداخت به موقع دیون از حداکثر (۱) درصد) ، ایجاد امکانات زیر بنایی ( چنانچه محل اجرای طرح فاقد امکانات زیربنایی مانند راه، آب، برق و ... باشد و مجری طرح با سرمایه گذاری از محل اعتبارات تسهیلاتی طرح و یا با سرمایه شخصی، امکانات مذکور را با تایید دستگاه یا واحد مربوطه فراهم نموده باشد) و یا فضای سبز (حداکثر ۵ درصد) مجموعاً ۱۲ درصد تخفیف بهره مند خواهند شد.

**ج) اشتغال زائی طرح:** در طرح های کشاورزی به ازای هر نفر شاغل یک درصد تخفیف و در طرح های غیر کشاورزی به ازای هر سه نفر شاغل یک درصد تخفیف و حداکثر از ۷ درصد بهره مند خواهد شد.

**تبصره ۵-** طرح های آموزشی و فرهنگی از ۷ درصد تخفیف اشتغال زایی بدون احتساب تعداد اشتغال بهره مند خواهند شد.

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

**ه) وضعیت منطقه اجرای طرح:** طرح های اجرا شده در مناطق کمتر توسعه یافته از ۷ درصد تخفیف بهره مند خواهند شد.

(و) فارغ التحصیلان رشته مرتبط با طرح : به ازای عضویت هر نفر فارغ التحصیل 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) می باشد.

### جدول عوامل موثر در تخفیف

ردیف	عوامل مؤثر	(درصد)
۱	عوامل قهری و حوادث غیرمترقبه	۱۵
۲	نحوه انجام تعهدات	۱۲
۳	اشتغال زائی	۷
۴	ایثارگران	۵
۵	وضعیت منطقه اجرای طرح	۷
۶	فارغ التحصیلان رشته مرتبط با طرح	۴
جمع درصد		۵۰

## فصل پنجم

### سایر موارد

**ماده ۳۴:** مدیریت امور اراضی موظف است مصوبات کمیسیون های 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 می باشد.

**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 پیش بینی نشده باشد ملاک عمل آئین نامه‌های اجرائی مصوب مربوطه می باشد 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 طرح های مصوب موضوع این دستورالعمل تابع مفاد قانون اصلاح ماده ۳۳ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۸۶/۴/۹ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام<sup>۱</sup> و آئین نامه اجرائی آن<sup>۲</sup> می باشد.

**تبصره ۱-** دبیرخانه کمیسیون های موضوع مواد ۲ و ۲۱ این دستورالعمل (مدیریت امور اراضی) موظف است به طور مستمر گزارش اقدامات مربوط به هیات نظارت و عوامل نظارتی موضوع قانون فوق الذکر را از دبیرخانه هیات نظارت اخذ و در راستای انجام مفاد این دستورالعمل مورد بهره برداری قرار دهد.

**تبصره ۲-** اختیارات و اقدامات هیات نظارت نافی وظایف و اختیارات مرجع واگذاری اراضی نمی باشد و مرجع مذکور موظف است در چارچوب قراردادهای منعقد شده با مجریان طرحها نسبت به اعمال نظارت لازم بر حسن اجرای مفاد اقدام لازم معمول نمایند.

**ماده ۳۸:** قرارداد اجاره مورد عمل به استناد تبصره (۱) ماده ۳۳ قانون اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۸۶/۴/۹ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام به شرح نمونه پیوست آئین نامه اجرایی قانون مذکور خواهد بود و نمونه قرارداد بیع پیوست و نیز فرمهای ضمیمه<sup>۳</sup>، جزء لاینفک این دستورالعمل می باشد.

**ماده ۳۹:** دستورالعمل اصلاحی شماره ۱۹۷۵۴/۰۱۱ مورخ ۸۳/۱۰/۲۷ طرح طوبی<sup>۴</sup> مبنا و مرجع واگذاری زمین نبوده و ناظر بر اعطای تسهیلات و هدایت های فنی مجریان طرحها و رعایت اصول صحیح کشت گونه های مشمول طرح فوق می باشد و کماکان مفاد آن لازم الرعایه خواهد بود.

**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 غیر کشاورزی موضوع ابلاغیه ۰۲۰/۱۱۵۱۵ مورخ ۸۵/۴/۱۹ ملغی می باشند.

**ماده ۴۱:** این دستورالعمل در ۵ فصل و ۴۱ ماده و ۴۲ تبصره تهیه و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراء می باشد.

## محمد رضا اسکندری - وزیر جهاد کشاورزی

۱ - مراجعه شود به صفحه ۸۴

۲ - مراجعه شود به صفحه ۸۸

۳ - مراجعه شود به صفحه ۱۰۱

۴ - مراجعه شود به صفحه ۴ کتاب طرح طوبی

تاریخ:

شماره:

## قرارداد بیع

این قرارداد در اجرای بند (ه) قسمت چهارم ماده ۷ آئین نامه اجرائی ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۷۹/۹/۶ هیأت وزیران تنفیذ شده در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه... به منظور اجرای طرح های تولیدی اقتصادی، با شرایط زیر منعقد می گردد.

### ماده یک - طرفین قرارداد:

این قرارداد فیما بین وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جهاد کشاورزی) با نمایندگی آقای ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... به موجب معرفی نامه شماره ..... مورخ ..... به عنوان نماینده وزارت جهاد کشاورزی که در این قرارداد مرجع واگذاری نامیده می شود از یک طرف و دریافت کننده زمین .

الف) آقای ..... فرزند ..... دارای شناسنامه ..... متولد ..... صادره از ..... شرکت / مؤسسه ثبت شده در دفتر ثبت شرکت های به شماره ..... که مرکز اصلی آن ..... است با نمایندگی آقای ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... که برطبق اساسنامه شرکت حق امضاء این قرارداد را دارا می باشد به عنوان متعهد و خریدار که در این قرارداد (مجری طرح) نامیده می شود از طرف دیگر با رعایت مفاد سایر شرایط مندرج در این قرارداد منعقد می گردد.

نشانی کامل مرجع واگذاری :

نشانی کامل مجری طرح :

### ماده دو ( 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 / مترع 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 درآمده 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 می باشد) و در مدت تعیین شده نسبت به عملیات احیاء و تبدیل به

احسن زمین موصوف با رعایت شروط مندرج در این قرارداد به طور کامل اقدام نماید.

ج) ثمن (قیمت):

قیمت زمین موضوع قرارداد مبلغ (به اعداد) ریال معادل (مبلغ به حروف)

ریال می باشد 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 واصل 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 سه) 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، 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 می گردد. در صورتی

که به دلائل مختلفی مجری در مهلت مقرر موفق به اجرای طرح و اتمام احیاء ارضی 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 می نماید 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 بهره برداری 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 تعلل و یا تخلف ورزد، لازم است با توجه به شرایط ضمن عقد اختطاریه در دو نسخه تهیه و یک نسخه آن بوسیله پست سفارشی به نشانی مجری مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می باشد در صورتی که بانک ها در قرارداد مذکور به نحوی مشارکت داشته باشند نسخه ای از اختطاریه یا اعلامیه برای بانک وام دهنده نیز ارسال خواهد شد.

۶- چنانچه معادنی مندرج در قانون در مورد واگذاری وجود داشته و یا کشف شود که دولت استخراج آن را مجاز بداند و عمل بهره برداری از معادن مانع اجرای تمام یا قسمتی از طرح بشود مرجع واگذار کننده می تواند 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 ۳ نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب مرجع واگذاری تعیین می گردد. هزینه کارشناسان به عهده مجری طرح می باشد که در این صورت حقوق مکتسبه بهره بردار و خسارات وارده و دستمزد کارشناسی از سوی دستگاه اجرائی ذیربط قابل پرداخت می باشد. 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 آماده سازی 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 فوق الذکر در مدت زمان تعیین شده به تعهدات خود عمل ننماید قرارداد بیع تنظیمی فسخ شده تلقی می گردد.

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 بانک های کشور مکلفند اراضی و اعیان طرحهای موضوع این آئین نامه 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 قرارداد و در صورت فسخ معامله بانک مرتهن با پذیرش تعهدات مجری قائم مقام 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 هر گونه 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 می تواند با صدور اجرائیه نسبت به خلع ید از مجری طرح اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده از محل تاسیسات و ماشین آلات و سایر اموال منقول و غیر منقول بلامعارض مجری طرح، استیفاء نماید. مجری طرح به موجب همین قرارداد تشخیص و تعیین کارشناس منتخب مرجع واگذاری را مورد قبول قرارداد و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گردید و حق هر گونه 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 تاسیسات موجود در اراضی مورد واگذاری، احتیاج داشته باشد. مراتب را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ فسخ قرارداد و کتباً به مجری طرح ابلاغ می نماید. در این صورت بهاء اموال مذکور طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب مرجع واگذاری پس از وضع بدهی ها 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 اعیانی ها از طریق مراجع صلاحیت دار و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تاسیسات و اعیانی ها 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 لازمه قراردادده است.

**الف -** در صورتی که به تشخیص مرجع واگذاری مجری طرح و شریک او (بانک ها و مؤسسات اعتبار دهنده) 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 می دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وی اقدام و معادل پنجاه درصد سرمایه گذاری انجام شده توسط مجری طرح را به قیمت روز یا قیمت تمام شده (هر کدام که کمتر باشد) به اقساطی که مدت آن از دو برابر مدت سرمایه گذاری بیشتر نباشد پس از کسر بدهی های 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 می باشد 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 سرمایه گذاری 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. /ش

**امضاء مجری طرح :**

**امضاء مرجع واگذاری :**

بسمه تعالی

## صورتجلسه تخصیص اراضی به موسسه / شرکت

در اجرای تبصره ۴ ماده ۸ دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی، دولتی برای طرح های کشاورزی

و غیر کشاورزی موضوع ابلاغیه شماره مورخ و با توجه به بند مصوبه مورخ

کمیسیون موضوع فصل دوم / سوم دستورالعمل در تاریخ مساحت هکتار / متر مربع 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

آماده سازی اراضی مجتمع های تولیدی و طرح های احیاء و توسعه کشاورزی به موسسه / شرکت

تعرفه و تخصیص می یابد.

۱- این صورتجلسه صرفاً " برای تخصیص اراضی به منظور فوق به موسسه / شرکت مذکور بوده و از نظر واگذاری

فاقد هر گونه اعتبار قانونی می باشد

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

۳- هر گونه عملیات اجرایی و زیربنایی غیر از اقدامات پیش بینی شده در طرح فوق الذکر 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 سازمان جهاد کشاورزی

نماینده موسسه / شرکت

یا مدیریت امور اراضی

بسمه تعالی

## صور تجلسه تحویل و تحول اراضی ملی و دولتی

در اجرای تبصره یک ماده ۸ دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیر کشاورزی، 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 صور تجلسه تحویل شرکت /آقای/خانم گردید.

شرایط :

اراضی مزبور از تاریخ لغایت به مدت سال در اختیار شرکت / آقای / خانم قرار می گیرد تا در چارچوب ضوابط و مقررات مربوطه و مصوبه کمیسیون یاد شده برای اجرای طرح فوق الاشاره 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 می شود و تحویل گیرنده حق هرگونه ادعایی را در این زمینه از خود سلب می نماید.

۲- پس از تحویل و تحول مسئولیت حفاظت و نگهداری اراضی تحویلی از هر حیث بر عهده تحویل گیرنده زمین می باشد.

۳- زمین تحویل شده صرفاً برای اجرای طرح پیش بینی در بند صور تجلسه کمیسیون صدرالذکر بوده و در صورت گزارش هیات نظارت مبنی بر عدم اجرای تعهدات توسط مجری و لغو مصوبه واگذاری، هیچ گونه 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 طرح های کشاورزی و غیر کشاورزی می باشد.

نام وامضاء تحویل دهنده:

نام وامضاء تحویل گیرنده: