



سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)  
«دستورالعمل اسناد مالکیت و اجاره املاک و اراضی»

شناسه سند: IR-۵۰۳-I-۱۶۲۶۲۷			
تاریخ سند: ۱۶۲۶۲۷			
مشخصات	تهیه کننده	تایید کننده	تصویب کننده
نام واحد	دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدیدپذیرها و بهره‌وری انرژی	معاونت سرمایه‌گذاری و تنظیم مقررات	معاون وزیر و رئیس سازمان
نام و نام خانوادگی	احمد توکلی	آرش امیدی	محمود کمانی
امضا			

طبقه‌بندی	دسترسی عادی <input checked="" type="checkbox"/> حساس <input type="checkbox"/> محرمانه <input type="checkbox"/>
دسترسی مجاز	واحدهای سازمان <input checked="" type="checkbox"/> برون سازمانی <input checked="" type="checkbox"/> واحدهای خاص شامل:

محل درج مهر کنترل



ح. ا. امین بیگانی

کد سند: ۵۶-۱-۵۰۳-۱۲-۱۲ تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ شماره بازنگری: ۰ صفحه: ۲ از ۶	<b>دستورالعمل اسناد مالکیت و اجاره املاک و اراضی</b>	 وزارت نیرو سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)
---	--	---

دست اندرکاران:


نام و نام خانوادگی	نام واحد سازمانی	سمت
احمد توکلی	دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدیدپذیرها و بهره‌وری انرژی	مدیرکل دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدید پذیرها و بهره‌وری انرژی
سالار آتش‌پر	دفتر برنامه‌ریزی راهبردی و تنظیم مقررات	مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی راهبردی و تنظیم مقررات
زهره اولیاء	دفتر برنامه‌ریزی راهبردی و تنظیم مقررات	رئیس گروه تنظیم مقررات و تعرفه‌ها
محمد کمره‌ای	دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدیدپذیرها و بهره‌وری انرژی	رئیس گروه حقوقی پروژه‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی
محمدحسین جمشیدی	دفتر برنامه‌ریزی راهبردی و تنظیم مقررات	کارشناس گروه تنظیم مقررات و تعرفه‌ها

تاریخچه سند:

شماره ویرایش	تاریخ ایجاد/بازنگری	بخش/شماره صفحه	علت تغییر	شرح تغییرات	کارشناس مسئول
-	۱۴۰۲/۰۶/۲۷	-	-	جلسه بررسی اولیه	کمره‌ای
-	۱۴۰۲/۰۷/۰۵	-	-	تنظیم پیش نویس	جمشیدی
-	۱۴۰۲/۰۷/۱۹	-	-	جلسه بررسی نهایی	کمره‌ای

*Handwritten signature*




<p>کد سند: IR-۵۳-۱-۵۴  تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷  شماره بازنگری: ۰  صفحه: ۳ از ۶</p>	<p><b>دستورالعمل اسناد مالکیت و اجاره  املاک و اراضی</b></p>	 <p>وزارت نیرو  سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و  برودرستی انرژی‌های نو (سازنا)</p>
--	--	--

فهرست مطالب

- ۱- هدف ..... ۴
- ۲- محدوده کاربرد ..... ۴
- ۳- مسئولیت اجرا ..... ۴
- ۴- اختیار تغییر روش اجرایی: ..... ۴
- ۵- تعاریف ..... ۴
- ۶- شرایط بررسی اسناد ..... ۵

*Handwritten signature*



<p>کد سند: IR-۵۳-۲-۰۶          تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷          شماره بازنگری: ۰۰          صفحه: 4 از 6</p>	<p><b>دستورالعمل اسناد مالکیت و اجاره          املاک و اراضی</b></p>	 <p>وزارت نیرو          سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و          بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)</p>
---	--	---

#### ۱- هدف

هدف از تهیه این دستورالعمل، هماهنگ‌سازی درون سازمانی جهت پاسخگویی یکسان به متقاضیان، تسهیل فرآیند صدور مجوز احداث و عقد قرارداد با متقاضیان احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر و پاک بر مبنای مدل‌های سرمایه‌گذاری و مصوبه خرید تضمینی برق وزیر محترم نیرو به شماره ۱۴۰۱/۴۳۷۶۶/۱۰/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۴ می‌باشد.

#### ۲- محدوده کاربرد

کاربرد این دستورالعمل در سطح "ساتبا"، نمایندگان "ساتبا" و اشخاص متقاضی احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر و پاک می‌باشد.

#### ۳- مسئولیت اجرا

مسئولیت اجرای این دستورالعمل بر عهده دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی و مسئولیت نظارت بر حسن اجرای آن بر عهده بالاترین مقام اجرایی "ساتبا" می‌باشد.


#### ۴- اختیار تغییر روش اجرایی:

تغییر این دستورالعمل با پیشنهاد دفتر قراردادها و امور حقوقی تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی صورت می‌پذیرد.

#### ۵- تعاریف

- ساتبا: سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق
- سرمایه‌گذار: شخص حقیقی یا حقوقی که متقاضی احداث "نیروگاه" می‌باشد
- نیروگاه: "نیروگاه" تجدیدپذیر و پاک که توسط "سرمایه‌گذار" احداث می‌گردد.
- سند رسمی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند.
- سند عادی: هر سندی غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی
- سند منگوله‌دار: سند‌های دفترچه‌ای قدیمی که با سیم و سرب پلمپ شده‌اند. در این نوع اسناد تمام اطلاعات در مورد ملک، مالکان قبلی، انتقال، شماره ملک، مساحت و ... به صورت کامل درج شده است.
- سند تک برگ: سند‌های جدید تک برگ دارای شناسه ملی که تمامی اطلاعات مربوط به ملک و نقشه کاداستر ملک، کد پستی ملک، هولوگرام و کروکی محل قرارگیری ملک را دارا می‌باشند.
- سند شورایی: این نوع اسناد توسط شورای محلی یک منطقه مهر زده شده و مورد تأیید قرار گرفته است.




<p>کد سند: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷-۵۰۳-۱-۶۴  تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷  شماره بازنگری: ۰۰  صفحه: ۵ از 6</p>	<p><b>دستورالعمل اسناد مالکیت و اجاره  املاک و اراضی</b></p>	 <p>وزارت نیرو  سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و  بروردنی انرژی‌های پاک (ساتبا)</p>
--	--	--


- **وکالت نامه:** سندی است که شخص دیگری را برای انجام امری نائب خود قرار داده و در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم و ممکن است قابل عزل و بلاعزل باشد. حدود اختیارات وکیل در وکالت نامه قید می شود.
- **سند واگذاری زمین شهری:** زمین هایی که سازمان امور اراضی یا دستگاه های دیگری در حدود قوانین و مقررات به اشخاص (حقیقی و حقوقی) واگذار می نمایند.
- **اراضی مشاع:** به زمین هایی اطلاق می گردد که بین اشخاص متعددی به صورت شراکتی تعلق دارد و تمام اجزاء آن متعلق به همه مالکین است.
- **سند وقفی:** املاک وقفی، املاکی هستند که با رعایت مقررات، وقف شده و مدیریت و اداره آن در اختیار متولی یا ادارات اوقاف قرار داشته و طبق وقفنامه باید نسبت به آن عمل شود.
- **اجاره نامه:** سندی است که در دفاتر اسناد رسمی یا بنگاه های معاملات ملکی مجاز بین طرفین تنظیم و براساس مقررات قانونی موجر حق انتفاع از مورد اجاره را به مستأجر در قبال دریافت مبلغی واگذار می نماید.
- **سند اجاره منابع طبیعی:** سندی است که ادارات کل منابع طبیعی براساس مقررات قانونی، اراضی ملی را به شخص یا اشخاص (حقیقی و حقوقی) برای مدت معینی به صورت اجاره واگذار می نمایند.
- **سند واگذاری شهرک های صنعتی:** سند زمین هایی است که در داخل محدوده شهرک های صنعتی و با رعایت مقررات مربوط به اشخاص (حقیقی و حقوقی) برای فعالیت های صنعتی واگذار می شود.

#### ۶- شرایط بررسی اسناد

اسناد مالکیت مورد اشاره در بند تعریف با احراز شرایط زیر قابل قبول می باشد:

- ۱-۶- نسخه اصل سند ملک شخصی برای بررسی باید ارائه شود و پس از احراز اصالت آن نسخه کپی در سوابق نگهداری شود.
- ۲-۶- اسناد تک برگی ثبتی زمین شخصی که دارای محل استقرار ملک می باشد با محل مورد نظر متقاضی مطابقت داشته باشد.
- ۳-۶- سند مالکیت عین یا منافع ملک شخصی باید به نام شخص متقاضی (حقوقی یا حقیقی) باشد.
- ۴-۶- اسناد عادی که شخص متقاضی متصرف می باشد به استناد ماده ۳۵ قانون مدنی قابل پذیرش است مشروط بر اینکه مالکین ابعاد چهارگانه ملک، با قید شماره پلاک ثبتی، محدوده تصرفات متقاضی را تأیید نموده و دهیاری یا بخشداری یا نیروی انتظامی محل یا شورای روستا مراتب را مورد تأیید قرار داده باشند و متقاضی




کد سند: IR-53-I-56 تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ شماره بازنگری: ۰۰ صفحه: 6 از 7	<b>دستور العمل اسناد مالکیت و اجاره املاک و اراضی</b>	 وزارت نیرو سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)
--	---	---

طی تعهدنامه محضری تمامی مسئولیت های ناشی از طرح هرگونه دعوا و ادعا در خصوص مالکیت زمین را بعهده بگیرد.

۵-۶- در صورتیکه اسناد مالکیت وقفی باشد متقاضی می‌تواند طبق وقفنامه، متولی یا اداره اوقاف محل باشد و چنانچه سند استیجاری باشد، باید سند اجاره از متولی یا اداره اوقاف را ارائه دهد.

۶-۶- جهت احداث "نیروگاه" در اراضی مشاع، ضمن ارائه رضایت کلیه مالکین مشاع، لازم است سهم متقاضی در زمین مشاع، مفروز الرعیه و روی نقشه مشخص شده باشد.

تبصره: با عنایت به اینکه در اسناد تک برگی (کاداستر) نقل و انتقال و در رهن بودن سند ذکر نمی‌شود در صورت لزوم از سازمان یا اداره ثبت استعلام می‌گردد.

۷-۶- متقاضی احداث "نیروگاه" در اراضی کشاورزی باید به استناد تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، مجوز تغییر کاربری از کمیسیون ماده ۱ جهاد کشاورزی استان مربوطه اخذ و به سازمان ارائه نمایند.

تبصره: در صورتیکه سند زمین ارائه شده توسط متقاضی بر اساس تشخیص "ساتبا" فاقد اعتبار قانونی یا براساس حکم قطعی دادگاه معقول یا به جهاتی فاقد اعتبار شده باشد، "ساتبا" نسبت به ابطال پروانه احداث و بهره برداری و فسخ قرارداد اقدام می‌نماید.

۶-۸- چنانچه متقاضی قصد احداث نیروگاه در زمین‌های استیجاری را داشته باشد، ضروری است سند رسمی اجاره زمین (با کاربری غیرزراعی) با حداقل مدت اجاره ۲۵ سال را ارائه نماید.

تبصره ۱: متقاضیان احداث "نیروگاه" در شهرک‌های صنعتی باید مجوز فعالیت و قرارداد واگذاری زمین را ارائه نمایند.

تبصره ۲: در صورت تنظیم سند اجاره در دفتر املاک، سند باید دارای هولوگرام، شماره پیگیری و امضا شهود باشد. ضمناً ذکر مدت تمدید اجاره در سند اجاره الزامی است.

تبصره ۳: احداث "نیروگاه" در زمین‌های مورد اجاره از اراضی ملی که در آن واحد صنعتی احداث و بهره برداری شده است، با ارائه سند اجاره و پروانه بهره برداری معتبر و رعایت گذشت حداقل ۳ سال از فعالیت واحد صنعتی در زمان ارائه درخواست به "ساتبا" مجاز می‌باشد.

اوله