



آیین نامه شماره (6) سال 2017 واگذاری اراضی به پروژه های سرمایه گذاری

وابسته بازرگانی سفارت جمهوری اسلامی ایران
در عراق ، بغداد - فروردین ماه سال 1401





شورای وزیران

بر اساس مفاد بند (سوم) ماده (80).
قانون اساسی و بند (الف) بند (پنجم)
از ماده (10) و بند (اول) ماده (30) قانون
سرمایه گذاری شماره (13) سال 2006.
آیین نامه زیر صادر شد:
آیین نامه شماره (6) سال 2017

**"فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش
عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار"**



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 1: اول: کمیسیون ملی سرمایه گذاری با هماهنگی کمیسیون سرمایه گذاری در اقلیم یا در استان ها املاک مناسب برای اجرای طرح های سرمایه گذاری را تعیین می کنند

ماده 1: دوم: هماهنگی با مالک در خصوص تخصیص املاک مناسب برای ایجاد پروژه های سرمایه گذاری

ماده 1: سوم: املاک تخصیص یافته برای پروژه ظرف (30) روز از تاریخ واگذاری فارق از مشکلات به سرمایه گذار تحویل داده می شود ، در صورتی که وزارتخانه ها و سازمان های غیر وابسته به یک وزارتخانه متعهد به واگذاری املاک و مستغلات تعیین شده برای سرمایه گذاری در مدت (60) شصت روز از تاریخ درخواست کمیسیون ملی سرمایه گذاری نباشند، هیأت وزیران می تواند مالکیت آن را بدون جریمه به کمیسیون سرمایه گذاری برای تخصیص به پروژه سرمایه گذاری واگذار کند.



ماده 2 : اول: الف: کمیته ای متشکل از:

- رئیس کمیسیون سرمایه گذاری کشور به عنوان رئیس.
- رئیس کمیسیون سرمایه گذاری اقلیم کردستان یا استان به عنوان عضو.
- مدیرکل سازمان امور مالیاتی کشور به عنوان عضو.
- مدیرکل اداره ثبت اسناد و املاک، عضو .
- نماینده از صاحب ملک، عضو.

ماده 2 : اول: ب: کمیته مقرر در بند (الف) این بند ارزش املاک و مستغلات متعلق به بخش دولتی را برای اهداف پروژه های استراتژیک و پروژه های سرمایه گذاری که ارزش آنها (250.000.000) دوپست و پنجاه میلیون دلار آمریکا یا بیشتر باشد را ارزیابی می کند.



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 2: دوم: الف: تشکیل کمیته ها از:

- رئیس کمیسیون سرمایه گذاری اقلیم یا استان یا اقلیم به عنوان رئیس.
- نماینده از کمیسیون سرمایه گذاری ملی به عنوان عضو
- نماینده از اداره کل مالیات در استان به عنوان عضو
- نماینده اداره ثبت اسناد و املاک در استان به عنوان عضو
- نماینده از مالک املاک در استان به عنوان عضو

ماده 2: دوم: ب: کمیته موضوع بند (الف) این بند ارزش املاک و مستغلات دولت و بخش عمومی را برای طرح های سرمایه گذاری که ارزش آنها کمتر از (250.000.000) دوپست و پنجاه میلیون دلار آمریکا یا بیشتر باشد، ارزیابی می کند.

ماده 2: سوم: کمیته های مقرر در بندهای (اول) و (دوم) این ماده با نظارت های تشخیصی جاری در سازمان امور مالیاتی کشور و اداره ثبت اسناد و املاک راهنمایی شده و برای برآورد از قوانین قانونی مربوطه برای ارزش ملک، کارشناسان و متخصصان به منظور برآورد کمک هزینه فروش و اجاره کمک می گیرند .



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 3: اول: صاحبان املاک و مستغلات موظف به برآورد سود فروش یا اجاره از کمیته های تشکیل شده در ماده (2) این نظام هستند و در صورت عدم انطباق، کمیسیون سرمایه گذاری ملی گزارش های ارزیابی خود را به هیأت وزیران ارائه می کند تا هیأت وزیران تصمیم مقتضی در تأیید آنها صادر کند.

ماده 3: دوم: صاحبان املاک غیرمنقول تخصیص یافته به طرح های سرمایه گذاری موظفند ظرف (30) روز از تاریخ برآورد مازاد فروش، اجاره یا مستاجر، نسبت به انعقاد قرارداد تصرف قانونی در مورد آنها اقدام کنند.

ماده 3: سوم: کمیسیون ملی سرمایه گذاری، عملکرد کمیته های ارزیابی موضوع ماده (2) این نظام را پیگیری و ارزیابی و دستور تشکیل آنها را صادر می کند.



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 4: اول: تملك اراضي واگذار شده براي پروژه هاي مسكن در مقابل طرح هاي اساسي در ازاي فروش (10%) ده درصد ارزش زمين مشروط بر اينكه سرمايه گذار متعهد شود زيربناي خارجي پروژه را رايگان تحويل دهد. اختصاص (10%) ده درصد از مساحت اختصاص يافته براي پروژه مسكوني به منظور سرمايه گذاري به مالك طرف قرارداد واگذار مي شود

ماده 4: دوم: سرمايه گذار، توسعه دهنده فرعي (پيمانكار دوم) مالك زمين هاي تعيين شده براي مقاصد مسكن كه خارج از طرح بدون پرداخت هزينه است، مشروط بر اينكه ارزش زمين در ارزش واحد مسكوني فروخته شده به شهروند لحاظ نشده باشد و سرمايه گذار متعهد به اجراي زيربناي پروژه را به صورت رايگان تحويل دهد و (10%) ده درصد از مساحت تخصيص يافته پروژه مسكن به مالك به منظور سرمايه گذاري آن تخصيص يابد

ماده 4: سوم: الف: مالکیت زمین تخصیص یافته پروژه های صنعتی خارج از طرح اصلی با کار مزد فروش 5 درصد ارزش واقعی زمین میباشد

ماده 4: سوم: ب: مالکیت زمین اختصاص یافته برای پروژه های صنعتی که در محدوده طرح اصلی قرار دارند با قیمت فروش 15 درصد ارزش واقعی زمین میباشد .



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 5: مالک یا طرف دارای حق تصرف با هماهنگی کمیسیون سرمایه گذاری کشور، اراضی و املاک اختصاص یافته به طرح های سرمایه گذاری را بر اساس درصدی از کمک هزینه اجاره سالانه برآورد شده برای هر یک از کمیته ها به اجاره می دهد. بر اساس ماده (2) این نظام و به شرح زیر تشکیل شده است:

ماده 5: اول: الف: زمین های مورد نیاز برای اجرای پروژه یا پروژه های مسکونی یا شهرهای مسکونی چند منظوره مانند مجتمع تفریحی، تجاری یا خدماتی در محدوده شهرهای مسکونی پس از تفکیک در قبال اجاره یا (توافق یا قرارداد مدت دار) به نرخ مقطوع (7%) هفت درصد از ارزش کمک هزینه اجاره برآورد شده (10%) از ارزش واقعی زمین مشروط بر اینکه سرمایه گذار زمین هایی را که برای منافع عمومی استفاده می شود مانند پارک ها، خیابان ها و سایرین ظرف مدت (60) شصت روز از تاریخ تکمیل پروژه به صورت رایگان به ادارات دولتی ذیربط دهد.

ماده 5: اول: ب: اراضی تعیین شده برای خدمات عمومی غیرانتفاعی در مجتمع های مسکونی از قبیل مراکز انتظامی و آتش نشانی و زیارت گاه ها از شمول مفاد بند (الف) فوق مستثنی هستند.



ماده 5: دوم: اراضی و ساختمانهای مورد نیاز برای اجرای طرحهای سرمایه گذاری کشاورزی، صنعتی، خدماتی، گردشگری، تجاری، تفریحی و غیره به شرح زیر:

ماده 5: دوم: الف: اراضی اختصاص یافته به طرح های کشاورزی که منجر به افزایش و بهبود تولیدات دامی و گیاهی می شود با هدایت فنی مصوب وزارت جهاد کشاورزی به شرح زیر اجاره داده می شود.

1. اراضی احیا شده مناسب کشاورزی و دارای سهم آب به مبلغ اجاره (20%) بیست درصد.
2. اراضی احیا نشده مناسب کشاورزی و دارای سهم آب به ازای اجاره بها (10%) ده درصد.
3. اراضی غیر اصلاحی، نامناسب برای کشاورزی و فاقد سهم آب با حق اجاره (2%) دو درصد.
4. اراضی غیر اصلاحی و نامناسب برای کشاورزی و فاقد سهم آب با حق اجاره (1%) یک درصد.



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 5 :دوم :ب: پروژه های صنعتی که در مناطقی برای پروژههای سرمایه‌گذاری صنعتی در نظر گرفته شده است با اجاره یا (قرارداد مدت دار) با (2%) دو درصد هزینه پرداخت شود .

ماده 5 :دوم :ج: پروژه های برق، نفت و سایر پروژه های واقع در خارج از محدوده شهرداری که به صورت (BOT) ساخت، بهره برداری، انتقال یا (BOO) ساخت، بهره برداری، تملک یا غیر آن با اجاره یا هزینه مقطوع (2%) اجرا می شود.

ماده 5 :دوم :د: پروژه های خدماتی از قبیل پروژه های مؤسسات بهداشتی و آموزشی و غیره با اجاره بها یا مقطوع (5%) پنج درصد.

ماده 5 :دوم :ه: پروژه های گردشگری مانند شهرهای توریستی، شهر بازی، مجتمع های تفریحی و غیره با هزینه اجاره (10%) ده درصد.

ماده 5 :دوم :و: پروژههای تجاری از قبیل مراکز تجاری، هتلها و غیره با اجاره بها یا هزینه (قرارداد مدت دار) (10%) ده درصد برای پانزده سال اول از تاریخ شروع عملیات تجاری پروژه و نسبت درصد پس از پایان مدت فوق الذکر مبلغ سه درصد ارزش پروژه را به عنوان هزینه اجاره پرداخت می نماید.



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 6: ارزیابی هزینه های اجاره بها مقرر در سامانه هر پنج سال یکبار بررسی می شود.

ماده 7: اول: هزینه های فروش ، اجاره یا (قرارداد مدت دار) ، مشروط بر اینکه پس از کسر پنجاه درصد (پنجاه درصد) از مالک و مابقی درصد، مجدداً به مالک تخصیص داده شود، به خزانه عالی منتقل می شود. کمک هزینه باید به بودجه سازمان های دولتی مرتبط با ارائه خدمات زیربنایی، خدمات عمومی یا خارجی در پروژه پرداخت شود

ماده 7: دوم: (5%) پنج درصد هزینه فروش واحدهای مسکونی به زیرساخت های خارجی مورد نیاز پروژه اختصاص می یابد.

ماده 7: ثالثاً: تاریخ استحقاق مالکیت، اجاره یا کمک هزینه (قرارداد مدت دار) از تاریخ شروع عملیات تجاری یا تولید پروژه شروع می شود، مشروط بر اینکه سرمایه گذار متعهد به اتمام پروژه در مدت مقرر در قرارداد باشد.



فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی به منظور سرمایه گذاری و قرارداد مدت دار

ماده 8: اول: یارانه‌های فروش، اجاره یا (قرارداد مدت دار) مقرر در این سامانه برای طرح‌های سرمایه‌گذاری مسکونی که قبل از صدور دومین اصلاحیه قانون سرمایه‌گذاری شماره (50) سال 2015 مجوز سرمایه‌گذاری مؤثر دریافت کرده‌اند، اعمال می‌شود. و هیچ قرارداد مالکیت منحصرأً برای آن منعقد نشده است.

ماده 8: دوم: فروش یا اجاره یا (قرارداد مدت دار) مقرر در این سامانه مشمول طرح‌های سرمایه‌گذاری (با در نظر گرفتن بند اول فوق) نمی‌شود که اجاره بها یا هزینه‌های فروش آنها طبق مقررات قانون فروش و اجاره املاک و اراضی دولتی و بخش عمومی برای مقاصد سرمایه‌گذاری شماره (7) سال 2010 برآورد شده است.

ماده 9: نظام فروش و اجاره املاک دولتی و عمومی به منظور سرمایه‌گذاری شماره 7 سال 2010 لغو می‌شود.

ماده 10: این آیین نامه از تاریخ درج در روزنامه رسمی لازم الاجرا است.

دکتر. حیدر العبادی
نخست وزیر



وابسته بازرگانی سفارت جمهوری اسلامی ایران
در عراق ، بغداد – فروردین ماه سال **1401**

Iraq.tpoir@gmail.com

+964 7700055150-3

www.Iraq.tpo.ir



G

