



شناسه	دستورالعمل	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۴/۰۳/۰۶
عنوان موضوع	اصلاح مواد ۲ و ۳ دستورالعمل شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ پیرامون آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (موضوع عوارض تغییر کاربری و ضمانت نامه های اجرایی برای شهرک های صنعتی غیردولتی)		
مرجع طرح موضوع	اتاق اصناف مشهد		
شرح موضوع	موضوع عوارض تغییر کاربری و ضمانت نامه های اجرایی برای شهرک های صنعتی غیردولتی در دستورالعمل شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ و تصویب نامه شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ هیأت وزیران مورد بررسی قرار گرفته است. در ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی هرگونه تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها را به منظور حفظ کشاورزی ممنوع نموده است. ماده ۲ این قانون نیز هر گونه تغییر کاربری این اراضی را مستلزم پرداخت ۸۰٪ از قیمت روز اراضی و باغ ها نموده است. اما در تبصره ۲ ماده ۲ این قانون (اصلاحی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱) برخی از طرح ها را از پرداخت عوارض معاف نموده است. در بند ۴ تصویب نامه شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ هیأت وزیران شهرک ها و نواحی صنعتی غیردولتی مشروط به راه اندازی شهرک طی مدت زمان (۱۲) ماه از پایان اجرای طرح و براساس دستورالعمل مشترک وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و جهادکشاورزی و سازمان برنامه و بودجه کشور تعیین می شود، در این دستورالعمل، ضمانت اجرا و جرائم عدم اجرای اقدامات مطابق قوانین و مقررات تعیین می گردد را به معافیت های پرداخت که پیشتر در تصویب نامه شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ هـ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۹ آمده بود اضافه نموده است. پیرامون این موضوع و به استناد بند ۴ تصویب نامه شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶، دستورالعمل شماره ۵۹۷۳۹/ت/۱۱۱۲۹۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ تدوین گردید. در این دستورالعمل که وزارتخانه های صمت، جهاد کشاورزی، اقتصاد و دارایی و سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد نموده اند شرایط و نحوه شمول را بیان نموده که در ماده ۲ آن برای استفاده از معافیت عوارض تغییر کاربری موضوع ماده ۲ قانون، اخذ معادل ۱۸۰٪ از قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری را پیش بینی نموده است. ماده ۳ نیز بیان کرده در صورتی که دارنده مجوز تغییر کاربری ظرف مدت ۱۲ ماه پس از پایان اجرای طرح نسبت به راه اندازی شهرک/ناحیه صنعتی غیر دولتی اقدام ننماید، سازمان جهاد کشاورزی موظف است نسبت به اجرای ضمانت نامه بانکی متقاضی شامل مبلغ عوارض قانونی و جریمه ماده ۲ این دستورالعمل اقدام نماید. پیشتر در یکصد و بیستمین جلسه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی در ۱۴۰۳/۰۶/۲۹، پیرامون موضوع اخذ ضمانت نامه اجرایی برای شهرک صنفی-صنعتی آجیل و خشکبار مشهد مطرح شد. در این جلسه مقرر گردید تا سازوکاری توسط اداره کل جهاد کشاورزی استان تهیه شود که بر اساس آن اعضا و فعالان اقتصادی بتوانند به صورت جداگانه ضمانت نامه ارائه دهند، به طوری که مجموع این ضمانت نامه ها به میزان مورد نیاز برسد. همچنین تأکید شد افرادی که قبلاً به صورت انفرادی اقدام کرده اند، کماکان مورد پذیرش قرار گیرند و در نهایت تمامی ضمانت نامه ها به عنوان ضمانت شهرک محسوب شوند. اما به دلیل سنگین بودن این مبلغ، پیشنهاد کاهش آن به رقم معقول تری ارائه گردید. همچنین در خصوص ماده ۳ همین دستورالعمل که مدت زمان بهره برداری را ۱۲ ماه تعیین کرده، درخواست شد این مهلت به حداقل دو سال افزایش یابد.		



مجدد اتاق اصناف مشهد در نامه شماره ۱۴۳/ص/۱۴۰۴/۳۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۵ به دبیرخانه شورا ضرورت ساماندهی شهرکهای صنفی صنعتی را اعلام نمود و ادامه داد ساماندهی اتحادیه‌های تولیدی در قالب شهرک‌های صنفی-صنعتی می‌تواند نقش مؤثری در رونق اقتصادی کشور داشته باشد. به عنوان مثال، شهرک‌های صنفی - صنعتی در حال برنامه‌ریزی در مشهد، پتانسیل ایجاد ۷۰۰ هکتار شهرک با اشتغال مستقیم ۶۵,۰۰۰ نفر و غیرمستقیم ۳۳۰,۰۰۰ نفر را دارا می‌باشند. لذا موضوع در هفتمین نشست دبیرخانه شورای گفت و گو مورد بررسی قرار گرفت. پس از ابلاغ صورتجلسه و تصمیمات اتاق اصناف مشهد در نامه شماره ۲۲۵/ص/۱۴۰۴/۳۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ موارد تکمیلی و نظرات خود را اعلام نمود.	
۱- تامین ضمانت نامه به میزان فوق برای صنوف متقاضی ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی که از سطح توانمندی مالی بالایی برخوردار نمی باشند عملا امکان پذیر نبوده و خارج از توان آنها می باشد. ۲- کارمزد صدور ضمانت نامه و تمدید آن برای چندین سال (برای دوره ساخت شهرک و به بهره برداری رسیدن آن) علاوه بر آنکه عددی چندین ده میلیاردی بوده می تواند صرف ایجاد زیرساختهای شهرک شود. ضمن آنکه مبالغ هنگفتی صرف بروکرسی ضمانت می شود. ۳- صدور ضمانت نامه بانک ها بصورت سالانه است و می بایست در انتهای هر سال ضمانت نامه ها مجددا تمدید شود. ۴- زمان یک ساله به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد واحدها با توجه به لزوم اخذ پروانه ساخت، طراحی و ساخت سازه و تاسیسات) با توجه به وجود ماههای سرد سال (اخذ انشعابات مختلف) با توجه به ناترازی های موجود (نصب و راه اندازی خط تولید، اخذ پایانکار) که مستلزم طی روال اداری اخذ تاییدیه آتش نشانی، اداره کار، مهندسین ناظر بنا و شرکت شهرکهای صنعتی می باشد (طی روال اداری اخذ پروانه بهره برداری) که مستلزم طی روال اداری شرکت شهرکهای صنعتی، اداره کل محیط زیست و سازمان صمت است غیر عملی و غیر منطقی می باشد. ۵- دوره ساخت و بهره برداری (دوره طرح) یک شهرک در استاندارد سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران برای شهرکهای صنعتی دولتی و غیر دولتی ۱۰ سال است. بر این اساس زمان به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از واحدهای شهرک ۲.۵ سال برآورد می گردد. ۶- پتانسیل و هماهنگی در روند پیشرفت و امکانات دستگاه های اجرایی و دولتی در ساخت شهرک صنعتی در هیات مدیره و پیمانکاران شهرکهای صنفی صنعتی وجود ندارد و در شرایط برابر حتی می بایست مدت زمان بیشتری برای این شهرک ها در نظر گرفت. ۷- امکان در رهن قرار گرفتن سند زمین برای بخش از هزینه ضمانت نامه در دستورالعمل ابلاغی دیده نشده است. ۸- هزینه ترهین بر اساس کارشناسی زمین با وضع موجود (عمدتا اراضی کشاورزی) در دفتر خانه مشمول یک درصد حق الثبت و درصد کمی از مبلغ حق الثبت به عنوان حق التحریر می باشد.	ایرادات و مشکلات مطروحه



۹- بعضا خریدار قطعه زمین صنعتی با دارنده پروانه بهره برداری دو شخص مستقل و متفاوت می باشند لذا ارائه تعهد در مورد بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از قطعات واگذار شده، از طرف بهره بردار شهرک با چالش های حقوقی روبرو خواهد شد در حالی که تعهد بهره بردار در بدو امر واگذاری زمین می باشد و باید با افرادی که از احداث بنا و دریافت پروانه بهره برداری تولید از بازه زمانی مصوب تخطی نمایند برخورد نموده و نسبت به فسخ قرارداد واگذاری اقدام نماید.	
نظرات اعضا حاضر در جلسه کارشناسی: هفتمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان با محوریت بررسی ضرورت اصلاح مواد ۲ و ۳ دستورالعمل شماره ۱۲ اسفندماه ۱۴۰۲ (بند ۴ تصویب نامه هیئت وزیران) برگزار شد. این دستورالعمل مربوط به میزان وثایق و مدت زمان ضمانت نامه ها برای اخذ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی در شهرک ها یا نواحی صنعتی غیر دولتی است. تسهیل گری و رفع موانع در مسیر توسعه علی اکبر لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان، در ابتدای این نشست با تأکید بر اهمیت دستور کارهای جلسه گفت: موضوعات مطرح شده در این جلسه، در راستای توسعه شهرک ها و رفع موانع پیش روی بخش صنعت است. رویکرد ما تسهیل گری در خدمت رسانی به توسعه استان است. دو محور اصلی جلسه، یکی مربوط به شهرک های صنفی-صنعتی مشهد و دیگری درباره مصوبات شورای گفت و گو در حوزه شهرک هاست. لبافی افزود: در دستور کار دوم، هدف ارزیابی عملکرد دوساله دستگاه های اجرایی در قبال تکالیف تعیین شده توسط شورا است. این ارزیابی با حضور مدیران دستگاه ها صورت جلسه خواهد شد و نتایج آن در جلسات شورای گفت و گو مطرح می شود. وی با اشاره به فراهم شدن راه اندازی حدود ۳۳ شهرک صنفی-صنعتی در استان خراسان رضوی و مشهد، خاطرنشان کرد: بخش خصوصی ایجاد کننده این شهرک ها با مشکلات متعددی روبه رو هستند. طی سال های گذشته، بارها تأکید کرده ایم که میان شهرک های دولتی و غیردولتی تبعیض وجود دارد و همین موضوع مانع ورود بخش خصوصی به عرصه احداث شهرک های صنعتی غیر دولتی شده است. به گفته لبافی، یکی از مصادیق این تبعیض، نحوه برخورد با تغییر کاربری اراضی و عوارض مترتب بر آن است. در حالی که شهرک های دولتی از پرداخت ۸۰ درصد این عوارض بعد از تغییر کاربری معاف هستند، شهرک های خصوصی ملزم به پرداخت آن بوده اند. پس از چند سال پیگیری، نهایتاً سال ۱۴۰۲ دستورالعملی برای رفع این تبعیض صادر شد. وی ادامه داد: در یکی از محورهای این دستورالعمل، اخذ ضمانت نامه های مورد نیاز از سوی جهاد کشاورزی برای اجرای طرح مطرح شده است که شامل ضمانت نامه ای معادل ۱۸۰ درصد ارزش زمین بعد از تغییر کاربری است که عملاً	جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۲



اجرای پروژه های صنفی صنعتی را متوقف نموده است، موضوع دیگر، الزام به اجرای پروژه ظرف مدت یک سال است. این دو شرط به عنوان موانعی جدی در مسیر اجرای مصوبه مطرح هستند.

عوارض تغییر کاربری؛ مانعی جدی در مسیر توسعه شهرک های خصوصی

در ادامه جلسه، محمد فارابی، مشاور اتاق اصناف مشهد، با اشاره به ظرفیت های این نهاد در توسعه شهرک های صنفی- صنعتی اظهار کرد: اتاق اصناف مشهد با در اختیار داشتن حدود ۱۰۰ اتحادیه، که یک چهارم آن ها اتحادیه های تولیدی هستند، توانایی ایجاد ۳۳ شهرک صنفی تخصصی را دارد که می توانند در سه تا چهار شهرک تجمیع شوند.

وی افزود: تاکنون برای تعدادی از این شهرک ها، مجوز ایجاد شهرک صنعتی غیردولتی اخذ شده اما در مرحله تغییر کاربری زمین با مشکلات جدی مواجه هستند. در گذشته، جهاد کشاورزی از شهرک های غیردولتی، معادل ۸۰ درصد قیمت پس از تغییر کاربری را به عنوان عوارض اخذ می کرد؛ در حالی که شهرک های دولتی از این عوارض معاف بودند.

فارابی ادامه داد: هیئت وزیران در سال ۱۴۰۱ مصوبه ای را ابلاغ کرد که بر اساس آن، شهرک های غیردولتی نیز با شرایطی از پرداخت این عوارض معاف شوند. این شرایط شامل واگذاری زمین ظرف مدت یک سال پس از اجرای زیرساخت ها و همچنین ارائه ضمانت های لازم بود. مقرر شد چهار دستگاه اجرایی شامل وزارت اقتصاد و دارایی، صمت، جهاد کشاورزی و سازمان برنامه و بودجه، دستورالعمل اجرایی این مصوبه را تدوین کنند. با این حال، این دستورالعمل با یک سال و نیم تأخیر و با شروطی بسیار سخت گیرانه تهیه شد که در عمل قابل اجرا نیست.

وی با اشاره به دشواری های این ضمانت نامه ها گفت: برای یک شهرک ۲۰ هکتاری، ضمانت نامه ۱۸۰ درصدی رقمی معادل ۵۵۰ میلیارد تومان است. کارمزد صدور این ضمانت نامه نیز حدود ۸ میلیارد تومان خواهد بود. چنانچه احداث شهرک بیش از یک سال طول بکشد، باید این ضمانت نامه هر سال تمدید شود و برای هر سال حدود ۱۰ میلیارد تومان کارمزد پرداخت گردد.

فارابی پیشنهاد کرد: برای اجرای این مصوبه، رویکردی منطقی اتخاذ شود. به عنوان نمونه، جهاد کشاورزی می تواند سند زمین را در رهن خود بگیرد. واگذاری ۵۰ درصد از اراضی پذیرفته شود و برای بهره برداری از ۲۵ درصد اراضی صرف نظر گردد. همچنین مدت زمان لازم برای بهره برداری به جای یک سال، به دو سال و نیم یا سه سال افزایش یابد. چنانچه شهرک در این مدت به بهره برداری نرسید، به جای ضبط ضمانت نامه، صرفاً معافیت ۸۰ درصدی لغو و عوارض به صورت تقسیط ۵ ساله اخذ شود.

عدم امکان بهره مندی واقعی از معافیت تصویب شده

علیرضا ارزانی، مدیر پروژه شهرک آجیل و خشکبار، در این نشست با تأکید بر اینکه معافیت تصویب شده عملاً قابل استفاده نیست، گفت: شهرک های صنعتی خصوصی در رقابت مستقیم با شهرک های دولتی قرار دارند. اگر قیمت تمام شده زمین در شهرک غیردولتی بالا باشد، سرمایه گذاران تمایلی به حضور در بخش خصوصی نخواهند داشت و ترجیح می دهند زمین را از بخش دولتی تأمین کنند.



وی ادامه داد: در مورد پروژه ما، برای یک زمین ۲۰ هکتاری کشاورزی، حدود یک همت ضمانت‌نامه باید ارائه شود، در حالی که تنها ۱۲ ماه برای دستیابی به ۲۵ درصد پیشرفت فیزیکی مهلت داده‌اند تا بخشی از این ضمانت آزاد شود. افزون بر آن، باید ۱۰۰ میلیارد تومان در بانک بلوکه شود، ملکی به ارزش ۱۳۰۰ میلیارد تومان با همه استعلام‌های سندی ارائه گردد، چهار قبض آب، برق، گاز و ... نیز تحویل داده شود و افزون بر این‌ها، ۲۰ میلیارد تومان کارمزد صدور ضمانت‌نامه پرداخت شود. در نهایت، نه تنها پروژه و شهرک را از دست داده‌ایم، بلکه وثیقه ۱۸۰ درصدی نیز از بین رفته است. بنابراین، این شیوه در عمل قابلیت اجرا ندارد.

در ادامه جلسه، محمد محمدی، نایب‌رئیس اتاق اصناف مشهد، با اشاره به ظرفیت بالای تولیدی استان در صنعت کفش اظهار کرد: حدود ۲۵۰۰ واحد تولیدی کفش در استان فعال هستند و خراسان رضوی قطب اول کفش زنانه کشور به‌شمار می‌آید. با این حال، در شهرهایی مانند همدان، عملکرد آن‌قدر مطلوب بوده که در مقایسه احساس شرمندگی می‌کنیم. سال‌هاست پیگیر راه‌اندازی شهرک صنفی هستیم، اما پیشرفتی حاصل نشده است.

نیاز به نگاه اجرایی در تصویب قوانین

مهدی وطن‌پرست، رئیس گروه تولید استاندارد خراسان رضوی نیز با اشاره به یکی از چالش‌های فعلی در روند تصویب طرح‌ها گفت: یکی از مشکلاتی که استانداری با آن مواجه است، مراجعه فعالان صنفی دارای طرح‌هایی است که در کارگروه‌های زیربنایی رد می‌شوند، به این دلیل که فعالیت آن‌ها باید در شهرک‌های تخصصی مستقر شود. از طرفی، ظرفیت شهرک‌های صنعتی موجود تکمیل شده و شهرک جدیدی نیز در دسترس نیست. این وضعیت موجب سردرگمی فعالان اقتصادی شده و نباید به‌سادگی از کنار آن گذشت. باید با نگاهی هم‌افزا و تعاملی عمل کنیم، چرا که رفع این چالش‌ها نهایتاً به تقویت منابع درآمدی استان بازخواهد گشت.

ضرورت ارائه پیشنهادهای کمی، عملی و قابل پیگیری

حمیدرضا کبیریان، معاون حفظ کاربری اراضی سازمان جهاد کشاورزی استان، در ادامه این نشست توضیح داد: معافیت موضوع بند ۴ تصویب‌نامه هیأت وزیران با تأیید سه وزیر تصویب شد، اما پس از گذشت یک سال هنوز اجرایی نشده است، چرا که موانع متعددی در مسیر اجرای آن وجود دارد. تصمیم‌گیری در این زمینه بر عهده سازمان‌های استانی نیست و یک بخشنامه کشوری است. ما صرفاً می‌توانیم پیشنهادات را به تهران ارسال کنیم.

وی تأکید کرد: انتظار ما این است که پیشنهادات در قالب صورت‌جلسات مشخص و به‌صورت کمی مطرح شود تا امکان پیگیری و دستیابی به نتیجه وجود داشته باشد.

لزوم اجرای مصوبات موجود تا زمان اصلاح قانونی

مصطفی پیرایش، معاون فنی شرکت شهرک‌های صنعتی استان، با اشاره به ضرورت اجرای قوانین فعلی گفت: پیشنهاد اصلاح قانون تغییر کاربری شهرک‌های صنعتی باید از مسیر نمایندگان مجلس شورای اسلامی پیگیری شود. شورای



گفت‌وگو ظرفیت هماهنگ‌سازی ملی را دارد، اما تا زمانی که قانون اصلاح نشده، اجرای مصوبه هیأت وزیران الزامی است.

اسامی حاضرین در جلسه :

دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، اداره کل صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی، کمیسیون هماهنگی بانکهای استان خراسان رضوی، شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی، پارک علم و فناوری خراسان رضوی، اتاق اصناف مشهد، پارک علم و فناوری دانشگاه فردوسی، انجمن شرکتهای دانش بنیان خراسان رضوی، اتحادیه صنف فروشندگان و پزندگان آجیل و خشکبار مشهد.

جمع بندی جلسه کارشناسی:

موضوع عوارض تغییر کاربری برای شهرک های صنعتی غیردولتی (دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هیات محترم وزیران)، چگونگی اخذ ضمانت نامه اجرای عملیات اجرایی در یکصد و بیست و یکمین جلسه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ برای شهرک صنفی - صنعتی غیر دولتی آجیل و خشکبار مشهد مطرح گردید و مقرر شد برای تسهیل در روند امور، ساز و کاری توسط اداره کل جهاد کشاورزی فراهم گردد تا هریک از اعضا یا فعالان اقتصادی مورد نظر، ضمانت نامه به صورت جداگانه در اختیار اداره کل جهاد کشاورزی استان قرار دهند به گونه‌ای که مجموع همه ضمانتنامه ها به میزان ضمانت درخواستی برسد و درباره افرادی که به صورت انفرادی برای سپردن ضمانت نامه به اداره کل جهاد کشاورزی مراجعه نموده‌اند پذیرش کماکان صورت پذیرد تا در نهایت کلیه ضمانت نامه‌ها به عنوان ضمانت نامه شهرک محسوب گردد، همچنین در خصوص ماده ۲ دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ رقم تعیین شده ضمانت نامه حداقل ۱۸۰٪ است که مبلغ سنگینی بوده و پیشنهاد گردید این رقم به عدد معقولی کاهش پیدا کند. در ارتباط با مدت زمان بهره‌برداری در خصوص ماده ۳ این دستورالعمل نیز مقرر بود سازمان جهاد کشاورزی پیگیری نماید مهلت بهره‌برداری به بیش از یکسال (حداقل دوسال) افزایش یابد.

اتاق اصناف مشهد طی نامه شماره ۱۴۳/ص/۱۴۰۴/۳۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۵ به دبیرخانه شورا اعلام نمود ساماندهی اتحادیه های تولیدی در قالب شهرکهای صنفی-صنعتی می تواند نقش موثری در رونق اقتصادی کشور با سرمایه گذاری به صورت اقتصاد مردمی و با ایجاد اشتغال بسیار چشمگیر داشته باشد. به عنوان مثال مجموع شهرکهای صنفی-صنعتی در دست برنامه ریزی، اقدام و بالقوه، ناشی از ساماندهی اصناف تولیدی مشهد، پتانسیل ایجاد حدود ۷۰۰ هکتار شهرک با اشتغال مستقیم ۶۵۰۰ نفر و غیرمستقیم ۳۳۰۰۰ نفر را دارا می باشند.

لذا علاوه بر قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی مصوب سال ۱۳۹۲ مجلس که اجازه ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی را در حریم و خارج از حریم شهرها میدهد، اخیراً جزء یک بند ح ماده ۴۸ قانون برنامه هفتم پیشرفت این امکان برای داخل محدوده و نیز برای صنوف خدماتی فراهم می سازد. این امر می تواند زمینه نهضت ایجاد شهرکهای صنفی - صنعتی را فراهم سازد.



یکی از بزرگترین معضلات تشکیل شهرکهای فوق، موضوع عوارض تغییر کاربری زمین (معادل ۸۰ درصد قیمت کارشناسی پس از تغییر کاربری) بود که مصوبه شماره ۱۱۱۲۹۶ ت ۵۹۷۲۹ ه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۳ هیات محترم دولت، شهرکهای صنعتی غیردولتی را مانند شهرکهای صنعتی دولتی، معاف از عوارض تغییر کاربری دانست و دستور العمل اجرایی آن نیز ابلاغ گردید. لکن در دستور العمل اجرایی مصوبه فوق ابلاغی به تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲، شرایط بسیار سختگیرانه ای پیش بینی شده است که موضوع را علی الخصوص جهت ساماندهی صنوف در قالب شهرکهای صنعتی- صنعتی عملاً امکان ناپذیر می نماید. از جمله این موارد ماده ۲ دستور العمل (لزوم ارائه ضمانت نامه بانکی به میزان ۱۸۰ درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری) می باشد. همچنین در ماده ۳ قید شده که دارنده مجوز می بایست ظرف ۱۲ ماه پس از آماده سازی شهرک، نسبت به واگذاری حداقل ۵۰ درصد اراضی صنعتی و آغاز بهره برداری حداقل ۲۵ درصد سطح صنعتی پیش بینی شده در شهرک اقدام و در غیر این صورت جهاد کشاورزی نسبت به اجرای ضمانت نامه بانکی اقدام می نماید. در این خصوص موارد زیر قابل طرح می باشد:

۱- تامین ضمانت نامه به میزان فوق برای صنوف متقاضی ایجاد شهرکهای صنعتی- صنعتی که از سطح توانمندی مالی بالایی برخوردار نمی باشند عملاً امکان پذیر نبوده و خارج از توان آنها می باشد.

۲- کارمزد صدور ضمانت نامه و تمدید آن برای چندین سال (برای دوره ساخت شهرک و به بهره برداری رسیدن آن) عدهی چندین ده میلیاردی بوده که این هزینه می تواند صرف ایجاد زیرساختهای شهرک شود.

۳- زمان یک ساله به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد واحدها با توجه به لزوم اخذ پروانه ساخت، طراحی و ساخت سازه و تاسیسات (با توجه به وجود ماههای سرد سال)، اخذ انشعابات مختلف، نصب و راه اندازی خط تولید و نیز اخذ پایان کار و طی روال اداری اخذ پروانه بهره برداری غیر عملی و غیر منطقی می باشد.

لذا با توجه به اجرایی نبودن مفاد دستورالعمل اجرایی برای شهرکهای صنعتی- صنعتی و نظر به اهمیت موضوع درخواست طرح موضوع در جلسات دبیرخانه شورا را نمودند. پس از بحث و بررسی مقرر گردید:

- با توجه به نقش موثر شهرکهای صنعتی- صنعتی در رونق تولید و در راستای گام برداشتن برای تحقق شعار سال (سرمایه گذاری برای تولید) و پتانسل بالای شهرکهای صنعتی- صنعتی در این خصوص، با حفظ مفاد مصوبه شماره ۱۱۱۲۹۶ ت ۵۹۷۲۹ ه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۳ هیات محترم وزیران و جهت کاربردی شدن دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶ ت ۵۹۷۳۹ هیات محترم وزیران، چگونگی اخذ ضمانت نامه اجرای عملیات اجرایی جهت ایجاد و بهره برداری از شهرک های صنعتی- صنعتی، مقرر گردید:

- در خصوص ماده ۲ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲، لزوم ارائه ضمانت نامه بانکی به میزان ۱۸۰ درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری، نظر به اینکه تامین ضمانت نامه برای صنوف متقاضی ایجاد شهرک های صنعتی - صنعتی که از سطح توانمندی بالایی برخوردار نمی باشند و حتی مساعدت های صورت گرفته در یکصد و بیست و شش جلسه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ مبنی بر ارائه ضمانت نامه منفرد توسط هریک از اعضای شهرک صنعتی غیر دولتی آجیل و خشکبار نیز



پاسخگو نیست به عنوان مثال برای شهرک ۲۱ هکتاری جعبه سازان مشهد ۱۰۷۵۴ همت میزان ضمانت نامه بر اساس ۱۸۰ درصد بعد از تغییر کاربری اراضی، حدود ۱۷۵ میلیارد تومان میزان سپرده گذاری لازم در بانک جهت صدور ضمانت نامه و ۱۰۵ میلیارد تومان کارمزد صدور و سه سال تمدید ضمانت نامه برابر می باشد که تامین این مقادیر اولاً خارج از توان مالی اعضا می باشد و ثانیاً هزینه صدور ضمانت نامه و تمدید برابر نصف هزینه ایجاد کلیه زیرساخت های شهرک صنعتی فوق می باشد لذا پیشنهاد می گردد

- بجای ارائه ضمانت نامه بانکی به میزان ۱۸۰ درصد ارزش زمین پس از تغییر کاربری از وثایق مورد پذیرش، انواع تضامین و ضمانت نامه های بانکی دیگر از جمله ترهین سند زمین شهرک به نام جهاد کشاورزی استفاده شود. در این صورت هزینه ترهین بر اساس کارشناسی با وضع موجود (عمدتاً اراضی کشاورزی) در دفترخانه مشمول یک درصد حق الثبت و درصد کمی از حق الثبت به عنوان حق التحریر می باشد (به عنوان مثال برای شهرک جعبه سازان حدود ۶۳۰ میلیون تومان حق الثبت و ۱۷ میلیون تومان حق التحریر محاسبه می گردد و تا زمانی که جهاد کشاورزی اعلام نکند نیاز به تمدید و هزینه مجدد ندارد برخلاف ضمانت نامه های بانکی که باید یکساله تمدید شود).

- در خصوص ماده ۳ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ که دارنده مجوز می بایست ظرف مدت ۱۲ ماه پس از آماده سازی شهرک نسبت به واگذاری حداقل ۵۰ درصد اراضی صنعتی و آغاز بهره برداری حداقل ۲۵ درصد سطح صنعتی پیش بینی شده در شهرک اقدام و در غیر اینصورت جهاد کشاورزی نسبت به اجرای ضمانت نامه بانکی اقدام می نماید.

(الف) با عنایت به نامه شماره ۱۷۹۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ شرکت شهرک های صنعتی خراسان رضوی با توجه به اینکه خریدار قطعه زمین صنعتی با دارنده پروانه بهره برداری دو شخص مستقل و متفاوت می باشند لذا ارائه تعهد در مورد بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از قطعات واگذار شده، از طرف بهره بردار شهرک با چالش های حقوقی روبرو خواهد شد در حالی که تعهد بهره بردار در بدو امر واگذاری زمین می باشد و باید با افرادی که از احداث بنا و دریافت پروانه بهره برداری تولید از بازه زمانی مصوب تخطی نمایند برخورد نموده و نسبت به فسخ قرارداد واگذاری اقدام نماید.

همچنین زمان یک ساله به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد واحدها با توجه به لزوم اخذ پروانه ساخت، طراحی و ساخت سازه و تاسیسات، اخذ انشعابات مختلف، نصب و راه اندازی خط تولید، اخذ پایان کار که مستلزم اخذ تاییدیه آتش نشانی، اداره کار، مهندسين ناظر بنا و شرکت شهرک های صنعتی می باشد و طی روال اداری اخذ پروانه بهره برداری که مستلزم طی روال اداری شرکت شهرک های صنعتی، اداره کل محیط زیست و سازمان صمت می باشد بسیار طولانی و زمان بر است .

(ب) دوره ساخت و بهره برداری (دوره طرح) یک شهرک در استاندارد سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران برای شهرک های صنعتی دولتی ۱۰ سال بوده و بر این اساس زمان به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از واحدهای شهرک ۲.۵ سال برآورد می گردد.



لذا پیشنهاد می گردد با توجه به بند الف و ب زمان یکساله حداقل به دو سال و نیم افزایش یابد. چنانچه ظرف زمان فوق و تمدید (که تمدید موضوع در ماده ۴ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ ا قید شده است) به میزان یک دوره دوساله دیگر، حد نصاب واگذاری و بهره برداری به میزان اعلام شده اجرایی نشد، معافیت عوارض تغییر کاربری لغو شده و متولیان شهرک موظفند مطابق دستورالعمل تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی، نسبت به پرداخت عوارض تغییر کاربری به میزان ۸۰ درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش پس از تغییر کاربری زمین (آن هم با تقسیط ۵ ساله که جهت واحدهای خارج از شهرک در ردیف ۸ مصوبه هیات وزیران آمده است) اقدام نمایند.	
دبیرخانه به شورا پیشنهاد نمود: در خصوص ماده ۲ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲، لزوم ارائه ضمانت نامه بانکی به میزان ۱۸۰ درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری، نظر به اینکه تامین ضمانت نامه برای صنوف متقاضی ایجاد شهرک های صنفی - صنعتی که از سطح توانمندی بالایی برخوردار نمی باشند و حتی مساعدت های صورت گرفته در یکصد و بیستین جلسه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ مبنی بر ارائه ضمانت نامه منفرد توسط هریک از اعضای شهرک صنعتی غیر دولتی آجیل و خشکبار نیز پاسخگو نیست به عنوان مثال برای شهرک ۲۱ هکتاری جعبه سازان مشهد ۱۷۵۴ همت میزان ضمانت نامه بر اساس ۱۸۰ درصد بعد از تغییر کاربری اراضی، حدود ۱۷۵ میلیارد تومان میزان سپرده گذاری لازم در بانک جهت صدور ضمانت نامه و ۱۰۵ میلیارد تومان کارمزد صدور و سه سال تمدید ضمانت نامه برابر می باشد که تامین این مقادیر اولاً خارج از توان مالی اعضا می باشد و ثانیاً هزینه صدور ضمانت نامه و تمدید برابر نصف هزینه ایجاد کلیه زیرساخت های شهرک صنعتی فوق می باشد لذا - بجای ارائه ضمانت نامه بانکی به میزان ۱۸۰ درصد ارزش زمین پس از تغییر کاربری از وثایق مورد پذیرش، انواع تضامین و ضمانت نامه های بانکی دیگر از جمله ترهین سند زمین شهرک به نام جهاد کشاورزی استفاده شود. در این صورت هزینه ترهین بر اساس کارشناسی با وضع موجود (عمدتاً اراضی کشاورزی) در دفترخانه مشمول یک درصد حق الثبت و درصد کمی از حق الثبت به عنوان حق التحریر می باشد. (به عنوان مثال برای شهرک جعبه سازان حدود ۶۳۰ میلیون تومان حق الثبت و ۱۷ میلیون تومان حق التحریر محاسبه می گردد و تا زمانی که جهاد کشاورزی اعلام نکند نیاز به تمدید و هزینه مجدد ندارد برخلاف ضمانت نامه های بانکی که باید یکساله تمدید شود). - در خصوص ماده ۳ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ که دارنده مجوز می بایست ظرف مدت ۱۲ ماه پس از آماده سازی شهرک نسبت به واگذاری حداقل ۵۰ درصد اراضی صنعتی	پیشنهادهات



و آغاز بهره برداری حداقل ۲۵ درصد سطح صنعتی پیش بینی شده در شهرک اقدام و در غیر اینصورت جهاد کشاورزی نسبت به اجرای ضمانت نامه بانکی اقدام می نماید.

با عنایت به نامه شماره ۱۷۹۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ شرکت شهرک های صنعتی خراسان رضوی با توجه به اینکه خریدار قطعه زمین صنعتی با دارنده پروانه بهره برداری دو شخص مستقل و متفاوت می باشند لذا ارائه تعهد در مورد بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از قطعات واگذار شده، از طرف بهره بردار شهرک با چالش های حقوقی روبرو خواهد شد در حالی که تعهد بهره بردار در بدو امر واگذاری زمین می باشد و باید با افرادی که از احداث بنا و دریافت پروانه بهره برداری تولید از بازه زمانی مصوب تخطی نمایند برخورد نموده و نسبت به فسخ قرارداد واگذاری اقدام نماید. همچنین زمان یک ساله به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد واحدها با توجه به لزوم اخذ پروانه ساخت، طراحی و ساخت سازه و تاسیسات، اخذ انشعابات مختلف، نصب و راه اندازی خط تولید، اخذ پایان کار که مستلزم اخذ تاییدیه آتش نشانی، اداره کار، مهندسین ناظر بنا و شرکت شهرک های صنعتی می باشد و طی روال اداری اخذ پروانه بهره برداری که مستلزم طی روال اداری شرکت شهرک های صنعتی، اداره کل محیط زیست و سازمان صمت می باشد بسیار طولانی و زمان بر است. ضمن آنکه دوره ساخت و بهره برداری (دوره طرح) یک شهرک در استاندارد سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران برای شهرک های صنعتی دولتی ۱۰ سال بوده و بر این اساس زمان به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از واحدهای شهرک ۲.۵ سال برآورد می گردد.

لذا با توجه به بند الف و ب زمان یکساله حداقل به دو سال و نیم افزایش یابد. (سه سال)

• چنانچه ظرف زمان فوق و تمدید (که تمدید موضوع در ماده ۴ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ ا قید شده است) به میزان یک دوره دوساله دیگر، حد نصاب واگذاری و بهره برداری به میزان اعلام شده اجرایی نشد، معافیت عوارض تغییر کاربری لغو شده و متولیان شهرک موظفند مطابق دستورالعمل تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی، نسبت به پرداخت عوارض تغییر کاربری به میزان ۸۰ درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش پس از تغییر کاربری زمین (آن هم با تقسیط ۵ ساله که جهت واحدهای خارج از شهرک در ردیف ۸ مصوبه هیات وزیران آمده است) اقدام نمایند.

- ۱- صورتجلسه هفتمین نشست دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۲
- ۲- دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ پیرامون بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ
- ۳- تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هیأت وزیران مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲

فهرست مستندات و مدارک پشتوانه



۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی ۵- تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۹ ۶- نامه شماره ۲۲۵/ص/۱۴۰۴/۳۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ اتاق اصناف مشهد ۷- نامه شماره ۱۴۳/ص/۱۴۰۴/۳۰۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۵ اتاق اصناف مشهد	
---	--