



دستور جلسه شماره (۱)
عنوان : رفع موانع ساخت شهرک های صنعتی غیر دولتی
مرجع طرح موضوع: شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی، سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران و اتاق اصناف ایران
زمان برگزاری جلسه: ۱۴۰۵/۰۲/۱۵
تعداد صفحات دستور جلسه:
شرح موضوع: موضوع عوارض تغییر کاربری و ضمانت نامه های اجرایی برای شهرک های صنعتی غیردولتی در دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ و تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هیأت وزیران در دستور کار یک صد و سی و دومین شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی قرار گرفته است. بند (۴) تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هیأت وزیران اشعار می دارد در جدول پیوست بند(ز) ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، موضوع مصادیق طرح های خدمات عمومی مورد نیاز عموم مردم موضوع تصویب نامه ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ ه مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ و اصلاحات بعدی آن عبارت " شهرک ها و نواحی صنعتی مشروط به راه اندازی شهرک طی مدت زمان (۱۲) ماه از پایان اجرای طرح و بر اساس دستورالعمل مشترک وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و جهاد کشاورزی 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 " اضافه می گردد. در این دستور العمل وزارتخانه های مذکور 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 اجرا گذاشتن ضمانت نامه بانکی متقاضی شامل مبلغ عوارض قانونی و جریمه ماده ۲ این دستورالعمل اقدام نماید. مشکلات ارائه شده توسط شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان الف-تامین ضمانت نامه به میزان فوق برای صنوف متقاضی شهرک های صنفی-صنعتی که از سطح توانمندی بالایی برخوردار نمی باشند عملا امکان پذیر نبوده و خارج از توان آنها می باشد. ب- 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 زیر ساختهای شهرک شود. ضمن آنکه مبالغ هنگفتی صرف بوروکراسی ضمانت می شود. پ- صدور ضمانت نامه ها بانک ها بصورت سالانه است و می بایست در انتهای هر سال مجددا تمدید شود.



ت- دوره ساخت و بهره برداری (دوره طرح) یک شهرک در استاندارد سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران ۱۰ سال است بر این اساس زمان به بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از واحد های شهرک ۲/۵ سال برآورد می گردد. پس از تشکیل کارگروه اول در تاریخ ۱۴۰۴/۹/۱۲ متعاقبا طی دعوتی که از سوی سازمان امور اراضی کشور به عمل آمده بود در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۲ جلسه ای با حضور نمایندگان سازمان مزبور، سازمان برنامه و بودجه، سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران، دبیرخانه هیات مقررات زدایی و شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی اتاق ایران تشکیل گردید. با تلاش و پیگیری سازمان امور اراضی و مساعدت جناب آقای دکتر نوری وزیر محترم جهاد کشاورزی اصلاحیه دستورالعمل دستورالعمل بند (۴) تصویب نامه شماره ۵۹۷۳۹/۱۱۱۲۹۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات وزیران موضوع معافیت شهرک های صنعتی غیر دولتی از پرداخت عوارض ماده (۲) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ صادر و ابلاغ گردید. (پیوست) در این اصلاحیه در ماده ۲ عبارت "اخذ ضمانت نامه بانکی معادل ۱۸۰٪ از قیمت روز اراضی زراعی و باغ ها" حذف و عبارت "ضمانت نامه بانکی معتبر یا وثیقه ملکی (از جمله عرصه موضوع مجوز) با انتخاب متقاضی" جایگزین گردید. و در مواد ۳ و ۴ و تبصره ۲ ماده ۴ نیز عبارت و یا وثیقه ملکی اخذ شده بعد از عبارت "ضمانت نامه بانکی" اضافه گردید.

در صورتجلسه نشست برگزار شده در سازمان امور اراضی کشور همچنین مقرر گردید :

از طریق اتاق بازرگانی ایران (کمیته حمایت از کسب و کار) با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت، عبارت "راه اندازی شهرک طی مدت زمان (۱۲) ماه از زمان پایان اجرای طرح" مندرج در بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۳ هیات وزیران اصلاح به نحوی که مدت زمان اجرا ۳۶ ماه متناسب با طرح مصوب پیشنهاد گردد.

پس از صدور دستورالعمل وزیر جهاد کشاورزی پیشنهاد هایی از سوی سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران طی نامه شماره ۷۱۴۱۳۴۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۱ و اتاق اصناف ایران به شماره ۷/۰۲/۲۴۹۴۷ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۶ به شرح زیر ارسال گردید:

پیشنهادهای سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران :

۱- عبارت «در این دستورالعمل ضمانت اجرا و جرائم عدم اجرای اقدامات» با عبارت «در این دستورالعمل نحوه تعیین، چگونگی اخذ و میزان ضمانت اجرا» جایگزین گردد.

۲- واژه «راه اندازی» به تعریف قانونی «بهره برداری از شهرک/ ناحیه صنعتی» تغییر یابد.

۳- عبارت «اجرای طرح» به تعریف قانونی «اخذ پروانه تاسیس» تغییر یابد.

۴- عبارت «به مدت ۱۲ ماه به عبارت «به مدت حداقل ۳۶ ماه تغییر یابد

ماده ۴ پیشنهادی در جدول بند (ز) ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، موضوع مصادیق طرح های خدمات عمومی مورد نیاز عموم مردم موضوع تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۵۰۳۷۱۱۰ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ و اصلاحات بعدی آن،



عبارت «شهرک ها و نواحی صنعتی غیر دولتی مشروط به اخذ پروانه بهره برداری شهر/ ناحیه صنعتی طی مدت حداقل ۳۶ ماه از زمان اخذ پروانه تاسیس و بر اساس دستورالعمل مشترک وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و چهار کشاورزی و سازمان برنامه و بودجه کشور تدوین می شود. در این دستورالعمل نحوه تعیین، چگونگی اخذ و میزان ضمانت اجرای طرح مطابق قوانین و مقررات تعیین می گردد.

پیشنهاد اتاق اصناف ایران

پیش بینی سازوکار تمدید مهلت اجرای طرحها به صورت مشروط مبتنی بر گزارش پیشرفت معتبر، مستندات تاخیرهای غیر ارادی و ارزیابی کارشناسی مراجع ذی ربط