



دستور جلسه
عنوان: رفع موانع ساخت شهرک های صنعتی غیر دولتی (کارگروه سوم)
مرجع طرح موضوع: شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی و اتاق اصناف ایران
زمان برگزاری جلسه: ۱۴۰۵/۰۶/۰۴
تعداد صفحات دستور جلسه: ۳ صفحه
شرح موضوع:
کارگروه دوم کمیته حمایت از محیط کسب و کار جهت بررسی موضوع رفع موانع ساخت شهرک های صنعتی غیر دولتی در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۵ تشکیل گردید. بر اساس دستورالعمل شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ و تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هیأت وزیران، شرط معافیت شهرک های صنعتی غیردولتی از عوارض تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها، الزام به ارائه ضمانت نامه ای معادل ۱۸۰ درصد قیمت روز زمین پس از تغییر کاربری است. در این چارچوب، در صورت عدم راه اندازی شهرک ظرف ۱۲ ماه پس از پایان طرح، ضمانت نامه یادشده اجرا می شود. شورای گفت و گوی استان خراسان رضوی، از ابتدا مشکلات عمده ای را در این خصوص مطرح ساخته است: - تأمین ضمانت نامه سنگین برای متقاضیان غیردولتی با توان مالی محدود، عملاً امکان ناپذیر است. - کارمزدهای چندساله این ضمانت نامه ها بسیار بالا بوده و به جای تخصیص به زیرساخت، صرف فرآیندهای بوروکراتیک می شود. - ضمانت نامه ها سالانه هستند و نیازمند تمدید مکرر می باشند. - دوره متعارف ساخت و بهره برداری از یک شهرک صنعتی ۱۰ سال است (بهره برداری ۲۵ درصد واحدها حدود ۲.۵ سال به طول می انجامد)، حال آنکه مهلت ۱۲ ماهه فاقد وجاهت عملیاتی و واقع بینانه ارزیابی می شود. دستورالعمل موجود و چالش های اجرایی پیگیری های انجام شده تا بیست و نهم دی ماه ۱۴۰۴ منجر به اصلاحاتی در متن دستورالعمل ابلاغی وزیر محترم جهاد کشاورزی گردید که مهم ترین آن، تغییر عبارت «ضمانت نامه بانکی ۱۸۰ درصد» به «ضمانت نامه بانکی معتبر یا وثیقه ملکی (با انتخاب متقاضی)» بود. در مواد ۳ و ۴ دستورالعمل نیز عبارت «وثیقه ملکی» الحاق شد. همچنین در نشست سازمان امور اراضی مقرر گردید که مهلت ۱۲ ماهه به ۳۶ ماه (متناسب با طرح مصوب) اصلاح شود. در پایان کارگروه دوم مقرر شد: متن پیش نویس اصلاحیه های مورد نظر برای تصویب در هیأت وزیران، پس از طی مراحل تأیید در صحن اصلی کمیته حمایت از کسب و کار، مستند به مصوبه اولیه هیأت وزیران، به عنوان پیشنهاد مشترک وزارت صمت، جهاد کشاورزی، وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان برنامه و بودجه، تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران پیشنهاد گردد. بدین منظور اقدامات ذیل برای تهیه پیش نویس ضروری است: ۱- سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی، مستند به قوانین و مقررات مرتبط، دو محور روند نظارت بر اجرای عملیات ساخت و راه اندازی شهرک های غیردولتی و همچنین جایگزینی مفاهیم بهره برداری و راه اندازی در متن پیشنهادی اصلاح آئین نامه هیأت وزیران را پیشنهاد نماید.



۲- دبیرخانه شورای گفت‌وگوی استان خراسان رضوی، مصادیق امتیاز و موارد تبعیض بین شهرک‌های دولتی و غیر دولتی را احصاء نموده و به دبیرخانه کمیته اعلام نماید.

۳- متن نهایی پیش‌نویس، با توجه به «نوع وثیقه» و «زمان اجرای طرح»، در خصوص وثیقه ملکی، باید به‌گونه‌ای اصلاح شود که قبول وثیقه گذاری ناشی از تغییر کاربری بدون نیاز به ارجاع به کمیسیون تقویم انجام گرفته و مازاد بر طرح مذکور، وثیقه ای اخذ نگردد.

نتیجه پیگیری‌های دبیرخانه در اجرای مصوبات کارگروه:

الف- در خصوص بند یک مصوبات کارگروه، پیشنهاد سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، مستند به قوانین و مقررات مرتبط، در خصوص دو محور روند نظارت بر اجرای عملیات ساخت و راه اندازی شهرک‌های غیردولتی و همچنین جایگزینی مفاهیم بهره برداری و راه اندازی در متن پیشنهادی اصلاح آئین نامه هیات وزیران، تا زمان تنظیم گزارش، واصل نشده است. لذا متن پیشنهادهای قبلی سازمان که طی نامه شماره ۷۱۴۱۳۴۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۱ ارائه شده است به شرح زیر اعلام می گردد:

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.

ب- در راستای اجرای بند ۲ مصوبات فوق الذکر کارگروه، شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی، جلساتی را با شرکت شهرک‌های استان و سایر ذینفعان برگزار نمود و نتیجه بررسی‌های خود را در خصوص تفاوت‌های شناسایی شده بین شهرک‌های صنعتی دولتی و غیر دولتی طی نامه شماره ۱۴۰۵/۱۲۹۹/ص مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۰ به دبیرخانه کمیته حمایت از کسب‌وکار به شرح زیر ارسال نمود:

۱- قیمت‌گذاری اراضی ملی برای شهرک‌های صنعتی دولتی به قیمت منطقه ای و برای واگذاری جهت ایجاد شهرک‌های صنعتی غیر دولتی به قیمت کارشناسی صورت می‌پذیرد.

۲- واگذاری اراضی ملی برای شهرک‌های صنعتی دولتی به صورت واگذاری قطعی بوده و برای شهرک‌های صنعتی غیر دولتی به صورت اجاره بلند می باشد.

۳- تغییر کاربری اراضی شهرک‌های دولتی بدون اخذ هیچگونه ضمانت نامه و بدون اخذ هزینه عوارض تغییر کاربری و بدون هرگونه جریمه صورت می پذیرد.

۴- زمان در تغییر کاربری اراضی دولتی مطرح نبوده لکن در مصوبه معافیت (مصوبه شماره ۱۱۱۲۹۶ ت ۵۹۷۲۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات دولت)، واگذاری اراضی شهرک طی زمان ۱۲ ماه پس از راه اندازی شهرک مطرح گردیده است.



۵- تامین زیرساخت‌های شهرک صنعتی دولتی با توجه به ماده ۵۴ احکام دائمی برنامه های توسعه کشور (تا ورودی واحدهای مستقر در شهرک ها) می بایست توسط دولت صورت پذیرد که تسری این مورد به شهرک های صنعتی غیر دولتی لااقل تا محل شهرک صنعتی مورد درخواست است.

۶- معافیت مالیاتی واحدهای مستقر در شهرک های صنعتی دولتی که طبق ماده ۱۳۲ ق.م.م. برای شهرکهای صنعتی در مناطق کمتر توسعه یافته ۱۳ سال و برای سایر مناطق ۷ سال پیش بینی گردیده است عینا جهت شهرک های غیر دولتی لحاظ گردد. این موضوع در برخی مناطق کشور انجام و در برخی مناطق به اجرا گذاشته نمی شود. که یکپارچگی برخورد با موضوع مورد تاکید است.

۷- تسری تصویب نامه شماره ۵/۵۴۳۵۹/ت/۹۶۲۲۳ مورخ ۱۳۹۶/۸/۶ هیات وزیران در خصوص پذیرش دفترچه های قرارداد شهرکهای صنعتی به عنوان اسناد رسمی توسط بانک ها و اعمال آن جهت تسهیلات اعتباری و حقوقی و نیز سایر موارد اشاره شده در تصویب نامه فوق به شهرک های صنعتی غیر دولتی .

۸- مستثنی بودن شهرک های صنعتی دولتی از حریم قانونی و استحفاظی شهرها و قانون شهرداری ها و قانون شهرداری ها که طبق قانون تاسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران مورخ ۱۳۶۲ مجلس شورای اسلامی عنوان گردیده است عینا می بایست به شهرک های صنعتی غیر دولتی تسری پیدا نماید. این موضوع در خصوص صدور پروانه و پایانکار ساختمانی و عوارض کسب و پیشه مشابه بیشتر مصداق پیدا می نماید.

ج- در راستای اجرای بند سوم مصوبات کارگروه، اصلاحیه تصویب نامه هیات وزیران از سوی سازمان صنایع کوچک، متن زیر ارائه شده است:

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 جهاد 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.» جایگزین گردد.

لذا جلسه کارگروه به منظور نهایی شدن متن پیشنهادی اصلاح مصوبه هیات دولت، برگزار می گردد.