



دستور جلسه شماره (۱)

عنوان: بررسی مشکلات تاسیس شهرک های غیر دولتی در خصوص تغییر کاربری اراضی کشاورزی

مرجع طرح موضوع: شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی

زمان برگزاری جلسه ساعت ۱۰ صبح یکشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۲

تعداد صفحات دستور جلسه: ۳ صفحه

شرح موضوع: شهرک های صنفی-صنعتی غیردولتی یکی از مهم ترین ابزارهای سیاستی برای ساماندهی فعالیت های پراکنده صنفی، ارتقای بهره وری تولید، کاهش هزینه های محیط زیستی و بهبود زیرساخت های مشترک هستند. تحقق این سیاست نیازمند مقرراتی است که ضمن حفظ هدف اصلی قانون «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها»، امکان اجرایی شدن طرح ها را نیز فراهم کند.

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 شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خراسان رضوی قرار گرفته است و از شورای گفت و گوی اتاق ایران درخواست نموده است موضوع مورد رسیدگی قرار گیرد.

بنا به اظهار رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان، درحال حاضر راه اندازی حدود ۳۳ شهرک صنفی-صنعتی در استان خراسان رضوی و مشهد، فراهم شده است. لیکن بخش خصوصی متقاضی تاسیس این شهرک ها با مشکلات متعددی ناشی از مواد ۲ و ۳ دستورالعمل هیات وزیران به شرح زیر رو به رو هستند:

۱- ماده (۲) دستورالعمل بند (۴) تصویب نامه /ت/۵۹۷۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات وزیران اشعار می دارد:

«متقاضی خصوصی (اعم از حقیقی یا حقوقی) ایجاد شهرک یا ناحیه صنعتی غیردولتی برای استفاده از معافیت از عوارض تغییر کاربری موضوع ماده (۲) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۵/۰۸/۰۱ موظف است در زمان اخذ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های مذکور از کمیسیون تبصره (ا) ماده (۱) قانون مذکور، ضمانت نامه بانکی معتبر حداقل معادل ۱۸۰٪ قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری موضوع مواد (۲) و (۳) قانون یادشده که توسط کمیسیون تقویم تعیین می گردد را به عنوان ضمانت نامه اجرا به ذیحسابی سازمان جهاد کشاورزی استان تحویل نماید.»

اجرای این ماده از دستورالعمل مسایل زیر را ایجاد نموده است:

الف- تامین ضمانت نامه به میزان فوق، برای صنوف متقاضی شهرک های صنفی-صنعتی که از سطح توانمندی بالایی برخوردار نمی باشند عملاً 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 قابل توجه می باشد، می تواند صرف ایجاد زیر ساخت های شهرک شود. ضمن آنکه مبالغ هنگفتی نیز صرف بوروکراسی صدور ضمانت می شود.

پ- صدور ضمانت نامه های بانکی بصورت سالانه است و می بایست در انتهای هر سال مجدداً تمدید شود.



در این راستا یکی از متقاضیان ایجاد شهرک، اظهار می دارد که در پروژه متعلق با آنها برای یک زمین ۲۰ هکتاری حدود یک همت ضمانت نامه باید ارائه گردد و می بایست ۱۰۰ میلیارد تومان در بانک نیز بلوکه شود و ملکی به ارزش ۱۳۰۰ میلیارد تومان با همه استعلام های سندی ارائه و معرفی گردد، و افزون بر اینها ۲۰ میلیارد تومان کارمزد صدور ضمانتنامه پرداخت شود. در نهایت نه تنها پروژه را از دست داده ایم بلکه وثیقه ۱۸۰ درصدی نیز از بین رفته است که این شیوه در عمل قابلیت اجرا ندارد. یا در مواردی دیگر شهرک جعبه سازان مشهد ۱۷۵۴ همت میزان ضمانت نامه بر اساس ۱۸۰ درصد بعد از تغییر کاربری اراضی، حدود ۱۷۵ میلیارد تومان سپرده گذاری لازم در بانک جهت صدور ضمانت نامه و ۱۰۵ میلیارد تومان کارمزد صدور، و همچنین حدود ۶۳۰ میلیون تومان حق الثبت و ۱۷ میلیون تومان حق التحریر و سه سال تمدید ضمانت نامه که تامین این مقادیر اولاً خارج از توان اعضا می باشد که هزینه صدور ضمانت نامه و تمدید برابر نصف هزینه ایجاد کلیه زیرساخت های شهرک صنعتی فوق می باشد.

۲- ماده (۳) دستورالعمل بند (۴) تصویب نامه / ۵۹۷۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات وزیران به شرح زیر است:

«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 موضوع ماده (۲) این دستورالعمل) اقدام و مبلغ آن را به حساب موضوع ماده ۲ قانون حفظ کاربری نزد خزانه کل کشور واریز نماید» از یک طرف بر اساس ماده (۱) همین دستورالعمل راه اندازی شهرک صنعتی عبارت است از واگذاری حداقل ۵۰ درصد اراضی صنعتی و صنفی و آغاز بهره برداری واحد های صنفی و صنعتی مستقر به میزان حداقل ۲۵ درصد سطح پیش بینی شده در شهرک صنعتی مطابق طرح مصوب و سایت پلان و تایید شرکت شهرک های صنعتی استان.

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

لازم به ذکر است که 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 بهره برداری رسیدن ۲۵ درصد از واحدهای شهرک ۲/۵ سال برآورد می شود.

پیشنهادهای ارائه شده توسط شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان

- ۱- مدت زمان بهره برداری مندرج در ماده ۳ دستورالعمل، از ۱۲ ماه به حداقل دو و نیم سال افزایش یابد.
- ۳- به جای الزام به ارائه ضمانت نامه بانکی معادل ۱۸۰ درصد ارزش اراضی پس از تغییر کاربری، امکان استفاده از سایر وثایق مورد پذیرش، از جمله ترهین سند رسمی اراضی شهرک به نام وزارت جهاد کشاورزی و یا ضمانت نامه های ارائه شده توسط بانک مرکزی (بر اساس آیین نامه اجرایی ماده (۷) قانون تامین مالی تولید و زیرساخت ها) فراهم شود.
- ۴- مدت تمدید اعتبار مندرج در ماده ۴ دستورالعمل اجرایی شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ به میزان یک دوره دو ساله تمدید گردد.



۵- براساس بند (۳) تصویب نامه ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات وزیران، در صورت اجرایی نشدن حد نصاب واگذاری و بهره برداری به میزان اعلام شده، 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 اقدام نمایند لذا پیشنهاد می گردد طبق ردیف ۸ مصوبه ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ این مبلغ بصورت تقسیط (۵) ساله مسترد گردد.

ضمناً گزارش مرکز ملی مطالعات آب و کشاورزی اتاق ایران در پاسخ به استعلام مرکز بهبود محیط کسب و کار، پیوست شده که بر اساس آن، محورهای کلیدی برای طرح در کمیته به شرح زیر پیشنهاد گردیده است:

۱. تصویب اصلاح مواد ۲ و ۳ مطابق چارچوب پیشنهادی مرکز (سبد تضامین + مهلت ۳۶-۳۰ ماه + ضمانت اجرای قوی).

۲. مأموریت به دستگاههای مشترک برای تدوین دستورالعمل فنی تضامین متنوع و جدول آزادسازی مرحله‌ای.

۳. الزام به ایجاد سامانه ملی پایش پیشرفت پروژه‌ها برای شفافیت.

۴. تعریف دقیق‌تر راه‌اندازی و اتصال آن به بهره‌برداری واقعی.

۵. ابلاغ موقت الگوی تضامین جایگزین و قبول ضمانت تجمیعی اعضا تا زمان اصلاح رسمی متن.