



شناسه	قانون-مقررات-رویه های اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۰/۱۱/۱۸
عنوان موضوع	بحث و بررسی در خصوص مشکلات حوزه واگذاری اراضی		
مرجع طرح موضوع	انجمن مدیران صنایع گرمسار		
شرح موضوع	<p>تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی تصریح می‌دارد: "با تصویب این قانون، انتقال قطعی مالکیت دولت در واگذاری اراضی ملی، دولتی و موات به متقاضیانی که از تاریخ ابلاغ این قانون به بعد شروع به تشکیل پرونده درخواست اراضی می‌نمایند ممنوع بوده و قوانین مغایر لغو می‌گردد لکن صدور سند مالکیت اعیانی احداثی پیش‌بینی شده در طرح مصوب و پس از اجراء کامل طرح و تأیید هیأت نظارت مندرج در قانون اصلاح ماده (۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶/۴/۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام، بلامانع بوده و بهره‌برداری از اراضی مذکور به صورت اجاره، حق بهره‌برداری و یا حق انتفاع و در قالب طرح مصوب، مجاز می‌باشد."</p> <p>با عنایت به اینکه به استناد تبصره فوق از تاریخ ۸۹/۰۵/۲۶ واگذاری قطعی زمین به متقاضیان ممنوع بوده و زمینها در قالب قراردادهای اجاره به شرط تملیک در بازه زمانی طولانی واگذار میشوند، بسیاری از متقاضیان در این خصوص دچار مشکل شده‌اند.</p> <p>از انجائیکه ارائه بسیاری از خدمات به واحدها نظیر پرداخت تسهیلات نیازمند ارائه سند مالکیت و تک‌برگی میباشد موضوع در دستور کار جلسه کارشناسی شورای گفتگو قرار گرفت.</p> <p>از سوی دیگر به استناد بند ۲ ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولیدی واگذاری اراضی ملی و دولتی برای احداث شهرک‌های صنعتی، کشاورزی و خدمات گردشگری و مناطق ویژه اقتصادی مصوب و طرح‌های قابل واگذاری دولتی، با رعایت مقررات زیست‌محیطی، از شمول تبصره (۲) ماده (۹) قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مستثنی می‌شود.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<ul style="list-style-type: none"> - عدم واگذاری قطعی زمین به مشتریان به استناد قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی و در نتیجه کاهش تمایل سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری به دلیل عدم امکان بهره‌مندی از برخی خدمات به دلیل نداشتن سند قطعی - بسیاری از سرمایه‌گذاران تمایلی به سرمایه‌گذاری در زمینهایی که مالکیت قطعی به آنها واگذار نشده است ندارند. - بالا بودن نرخ ارزش معاملاتی و عدم همگن بودن آن در شهرستانها که موجب افزایش اجاره‌بهای اراضی کشاورزی میگردد. - طولانی بودن و زیاد بودن استعلام‌های کارگروه زیر بنایی 		



<p>به منظور بررسی موضوع جلسه ای با حضور نمایندگان استانداری، سازمان صمت، امور اراضی جهاد کشاورزی، منابع طبیعی تشکیل و موضوع مورد بررسی قرار گرفت.</p> <p>نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی:</p> <p>سرمایه گذار جهت سرمایه گذاری نیاز به امنیت دارد. در خصوص مشکل عدم امکان تخصیص زمین به سرمایه گذار مشکل صرفاً قوانین موجود در امور اراضی و منابع طبیعی نیست و علت آن منابع آبی می باشد. (استان سمنان با مشکل آب مواجه است).</p> <p>کوتاه شدن پروسه ی اداری و پیچ و خم های اداری باید اتفاق بیافتد و مشکلات پرونده ها به سرعت حل گردد .</p> <p>در رابطه با تخصیص زمین مشکل خاصی وجود ندارد و استعلام ها و کارگروها انجام می شود و قابل ذکر است مهمترین مشکل موجود تخصیص منابع آبی می باشد .</p> <p>در سالهای آتی کار سرمایه گذارها به علت مبالغ های مالیاتی و اجاره بسیار سخت خواهد بود.</p> <p>استان سمنان در صدر استانهای کارراه انداز بوده و سرمایه گذار راغب به سرمایه گذاری در این حوزه میباشد اما عوامل بازدارنده ای وجود دارد که مهمترین آن :</p> <p>مدارک موردنیاز کارگروه های زیربنایی. (پروسه بسیار سخت و مشقت بار استعلام از کارگروه زیربنایی)</p> <p>مشکلات تعیین ارزش معاملاتی و همگن نبودن ارزش های تعیین شده در شهرستانهای استان. (ضریب سمنان بیشتر از سایر شهرها میباشد)</p> <p>امنیت پس از سرمایه گذاری و نظارت بعد از واگذاری – واگذاری زمین به شخص دیگر و فسخ قرارداد و انتقال زمین به شخص دیگر بسیار سخت و طولانی می باشد که نیازمند سرعت در نقل و انتقالات و تصریح در قوانین و ایین نامه ها میباشدیم.</p> <p>نحوه اجاره و مدت زمان اجاره طبق قوانین امور اراضی و پس از تعیین قیمت ارزش معاملاتی سالانه تعیین خواهد شد. در خصوص مدت قرارداد اجاره طبق ماده ۳۱ قانون تشخیص کمیسیون حداقل ۱ سال و حداکثر ۱۵ سال در نظر گرفته می شود .</p> <p>براساس نقشه ای ارائه شده از سوی منابع طبیعی اجاره قراردادها تا سه سال قابل تنظیم می باشد . بیشتر از این سال صرفاً با نامه از بانک به علت دریافت تسهیلات و نیازمند به اجاره نامه بلند مدت امکان دارد . (تا پایان اتمام تسهیلات)</p> <p>در خصوص سرمایه گذاری در زمین های اجاره ای طبق قانون افزایش بهره برداری طبق ابلاغیه از سوی وزیر تا تاریخ ۸۹/۵/۲۴ به قبل متقاضیان زمین مشمول ارائه سند می باشند و بعد از ان تاریخ مشمول سند زمین نمی باشد. قطعاً یکی از قوانین دست و پاگیر همین قانون می باشد و لازم است اصلاحیه صورت بگیرد.</p> <p>نماینده اداره کل منابع طبیعی:</p>	<p>جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۸ ۹ ۱۴۰۰/۱۲/۰۹</p>
--	--



منابع طبیعی تا جایی که امکان داشته باشد با سرمایه گذار تعامل برقرار میکند و تخصیص زمین به سرمایه گذار در صورتی که محل سرمایه گذاری واجد شرایط واگذاری باشد امکان پذیر است. (در مناطق چهارگانه نباشد، پوشش گیاهی نداشته باشد، جنگلی نباشد، طاق زار نباشد) در حال حاضر بالای ۸۰٪ از زمینها سند دار شده اند.

نماینده سازمان صمت:

نحوه واگذاری زمین در سازمان صنعت و معدن به دو شکل می باشد :

۱- داخل شهرک و نواحی صنعتی

۲- خارج از شهرک و نواحی صنعتی

طبق قانون : سرمایه گذار می بایست داخل نواحی صنعتی قرار بگیرند مگر به دلیل عواملی نظیر زیست محیطی و ... که واحد در خارج از شهرک مجوز فعالیت بگیرد.

بند دو آیین نامه آیین نامه نصاب اراضی تصریح میدارد : واگذاری اراضی جهت فعالیت صنعتی ممنوع می باشد مگر آنکه سازمان محیط زیست و شرکت شهرکها اظهار نظر داشته باشند تا بتوان سرمایه گذاری را خارج از نواحی صنعتی مستقر کرد.

در حال حاضر داخل شهرکهای صنعتی مشکلات زیر ساختی اعم از تامین آب وجود دارد . در خصوص استقرار سرمایه گذاری در نواحی خارج از شهرکهای صنعتی نیز موضوع عدم تخصیص آب با کاربری صنعتی و عدم قابلیت استفاده از چاههای موجود مطرح است.

از دیگر عوامل محدودیت استانی موارد ذیل قابل بررسی میباشند:

۱- حریمهای تعیین شده توسط دستگاههای نظامی و امنیتی

۲- نزدیکی به شهر و روستا (از سوی محیط زیست)

۳- حد فاصل زمین با جاده اصلی (از سوی اداره راه)

محدودیتهای استقرار واحدهای صنعتی در خارج از نواحی صنعتی بسیار زیاد می باشد . از تعداد سی الی چهل مورد درخواست خارج از نواحی صنعتی در طول سال نهایتا دو الی پنج مورد قبول جهت استقرار در نواحی خارج از شهرک صنعتی واقع می شوند .

از طرفی این موارد به علت سیاستهای دولتی مبنی بر جلوگیری از زمین خواری و حفاظت از محیط زیست میباشد.

قابل ذکر است : ذات پروسه تحویل زمین از منابع دولتی و منفک شدن به شخص بسیار طولانی است . و به علت افزایش قیمت زمین در نواحی صنعتی تعداد درخواست و تقاضای زمین خارج از نواحی صنعتی رو به افزایش است .

همچنین طی جلسه با یکی از بانکهای استان در خصوص مشکل یکی از واحدهای تولیدی با موضوع پذیرش قرارداد اجاره در ارائه تسهیلات : قرارداد های نواحی خارج از شهرکهای صنعتی به عنوان وثیقه بانکی مورد پذیرش قرار گیرد و



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره (۱) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی)

در صورت عدم انجام تعهدات از سوی سرمایه‌گذار بانک و یا موسسه عامل به عنوان جانشین معرفی می‌گردد. این روند در قراردادهای جهاد کشاورزی نیز انجام پذیر است.

ارجاع طرحهای صنعتی با مبالغ سرمایه‌گذاری‌های زیاد به مرکز خدمات سرمایه‌گذاری و استفاده از راهنمایی و اطلاعات و آگاهی نماینده دولتی دستگاههای متولی یکی از روشهای کوتاه کردن پروسه سرمایه‌گذاری میباشد. (معرفی افراد مطلع از قوانین دولتی به مرکز خدمات سرمایه‌گذاری و پاسخگویی شفاف و واضح به سرمایه‌گذار در خصوص امکان و یا عدم امکان سرمایه‌گذاری در استان)

در خصوص عقد قرارداد از سوی جهاد کشاورزی: صرفاً زمانی قادر به عقد قرارداد می‌باشد که از سوی دستگاههای متولی پروانه بهره‌برداری صادر شده باشند و عقد قرارداد برای طرحهایی که در مرحله جواز تاسیس و مراحل ساخت قرار دارند بیشتر از ۳ سال امکان پذیر نخواهد بود (مگر در صورت رسیدن به مرحله بهره‌برداری).

کارگروه زیربنایی جلسات را پس از اخذ استعلامات تشکیل می‌گردد به این علت که در فرایند استعلام مخالفت دستگاهی آشکار و به سرمایه‌گذار ابلاغ می‌گردد.

نماینده اداره کل اقتصادی و دارایی استان:

جلسه کارشناسی امور زیربنایی با حضور همکاران از تمامی دستگاهها تشکیل می‌شود و وضعیت زمین مورد نظر را به شخص سرمایه‌گذار و یا نماینده وی ابلاغ خواهند کرد.

گاهها جلسه ای جهت توجیه دستگاه مخالف تشکیل و بعضاً نماینده فرمانداری در جلسه حضور بهم رسانده و دستگاههای مخالف را متقاعد به انجام طرح به دلایل مختلف اعم از امنیتی و می‌کند.

بعد از برجام تسهیلاتی از سوی دولت جهت انرژی‌های نو در تمامی استانها ارائه شد. این طرح با استقبال زیاد استانها جهت واگذاری زمین مواجه شد.

دولت به امید اجرایی شدن طرح زمین‌ها واگذار کرد و بعد از آن نتوانست زمین را از فرد بازپس گرفته و به فرد دیگری انتقال دهد.

سرمایه‌گذاران تا تضمین کافی از آینده خود در سرمایه‌گذاری نداشته باشد هیچ اقدامی در راستای راه اندازی طرح خود نمی‌کند.

بعد از آن استان شروع به سخت‌گیری در فرایند واگذاری زمین در زمینه‌های متعدد اعم از ارائه لیست بیمه و گردش مالی و لیست بیمه اعمال کرد.

پیشنهاد میگردد موضوع اصلاح قانون به هیئت مقررات زدایی نیز ارسال گردد.

سرپرست شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی:

یکی از دلایل اجرای طرح در زمین‌های واگذاری عدم راهنمایی درست سرمایه‌گذار از سوی دستگاههای مرتبط می‌باشد و اتخاذ تصمیمات نادرست و نسنجیده باعث مشکلات متعدد برای سرمایه‌گذار و دستگاههای متولی را در پی داشته است. هیچ سرمایه‌گذاری تمایل به معطل بودن سرمایه خود ندارد.



<p>اگر تعریف درستی از شرایط استانی داشته باشیم در دستگاهها سرمایه گذار با علم و آگاهی درست تصمیم به اجرای طرح می گیرد .</p> <p>پایه و اساس سرمایه گذاری نیازمند راهنمایی درست و سنجیده می باشد در غیر این صورت دستگاهها مداوم با درخواست های متعدد مواجه خواهند شد .</p> <p>طی جلسات مشخص شد در سنوات گذشته ترکیبی از مباحث ذکر شده در جلسه امروز اتفاق می افتاده است .</p> <p>واگذاری سند زمین زمانی اتفاق می افتاد که واحد اقتصادی فعالیت داشته و در غیر اینصورت قرارداد اجاره ای بسته میشد.</p> <p>لازم به ذکر است در خصوص خرید اراضی مازاد تعدادی از واحدهای اقتصادی با قوانین جاری جدید مجبور به اجرای طرح توسعه خود می باشند و قرارداد اجاره ها به مدت ۹۹ سال تنظیم میشود .</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - موضوع اجرایی شدن بند ۳ بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۶/۱۱۴ مورخه ۹۶/۰۸/۱۳ در خصوص تشکیل کارگروه تخصصی املاک در مرکز استان از طریق اداره کل امور مالیاتی استان و معاونت هماهنگی امور اقتصادی استانداری مورد پیگیری قرار گیرد. - موضوع کاهش تعداد استعلامات کارگروه امور زیربنایی و تعریف سامانه از طریق مرکز جذب سرمایه گذاری استانداری مورد پیگیری قرار گیرد. - پیشنهاد میگردد بند ۲ ماده ۴۵ قانون رفع موانع تولید اصلاح و طرح های مصوب شورای برنامه ریزی استان نیز از شمول تبصره (۲) ماده (۹) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مستثنی گردند. - به منظور طرح موضوعات در جلسات شورای برنامه ریزی نیز پیشنهاد میگردد موضوعات با شرایط ذیل در شورای برنامه ریزی استان قابل طرح باشد: ✓ طرحهایی که طبق جدول برنامه زمانبندی پیشرفت فیزیکی داشته اند و به مرحله اجرای طرح رسیده اند. ✓ طرحهای با میزان اشتغال و سرمایه گذاری بالا ✓ اختیارات حوزه کشاورزی و غیرکشاورزی کمیسیونها براساس ماده ۸۴ قانون وصول درآمد گرفته نشود. ✓ قبل از طرح موضوع در شورای برنامه ریزی استان کلیه موارد در کمیسیونهای مربوطه مطرح و بررسی گردد. ✓ درخصوص طرحهایی که شرایط انتقال قطعی را داشته اند، طرح های توسعه واحد نیز مشمول شرایط انتقال قطعی گردد. 	<p>پیشنهادات</p>
<ul style="list-style-type: none"> - قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی - قانون رفع موانع تولید 	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>