

«فَلَا تَتَّبِعُوا آلَهُوَيَ أَنْ تَغْدُلُوا»



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : ۱

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

* شاکی :

* طرف شکایت : شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

* موضوع شکایت و خواسته : ابطال مواد 1 الی 6 از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال 1401

* شاکی دادخواستی به طرفیت شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران به خواسته ابطال مواد 1 الی 6 از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال 1401 به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است. متن مقرر در شکایت به قرار زیر می باشد :

"فصل اول

بهای حق بهره برداری

ماده ۱- به منظور تعیین قیمت حق بهره برداری و فروش اعیانی مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) که برای اولین بار قیمت گذاری میشوند مطابق پیوست شماره ۳ اقدام میشود.

ماده ۲- هیأت مدیره موظف است قیمت واگذاری حق بهره برداری را در ابتدای هر دوره شش ماه طبق پیوست شماره ۳ تعیین و ضمن درج در سامانه مربوطه به اطلاع متقاضیان و سازمان برساند.

تبصره ۱: قیمت واگذاری حق بهره برداری هر دوره نباید از دوره قبل کمتر باشد.

تبصره ۲: قیمت واگذاری حق بهره برداری چهل (۴۰) درصد باقی مانده زمینهای صنعتی از هر فاز عملیاتی در هر شهرک یا ناحیه صنعتی بر مبنای قیمت کارشناسی میباشد.

ماده ۳- هیأت مدیره با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات قابل تخصیص موقعیت منطقه ای از قبیل: تقاضا محور بودن، نزدیکی به مرکز شهرستان و استان و موقعیت مکانی از قبیل معابر اصلی و اطراف، میادین تقاطع ها تعداد بر فازهای تکمیل شده کیفیت، قطعات میزان ناهمواری امکانات و ارزش افزوده محلی شهرک و ناحیه صنعتی صنفی و فناوری و اطراف آن)، حق مرغوبیت افزون بر قیمت واگذاری روز را در ابتدای هر سال تعیین و در سامانه مربوطه درج می نماید.

تبصره: تغییر حق مرغوبیت صرفاً توسط هیأت مدیره میسر میباشد.

ماده ۴- مبلغ قرارداد با فرمول زیر محاسبه میشود

(درصد حق مرغوبیت + 1) × مساحت زمین × قیمت یک متر مربع واگذاری حق بهره برداری = مبلغ اولیه

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

مبلغ نهایی قرارداد با فرمول زیر محاسبه میشود:

(درصد مشوق ها - 1) × مبلغ اولیه = مبلغ نهایی قرارداد

تبصره: در محاسبه مبلغ نهایی، قرارداد مشوق پرداخت نقدی لحاظ نمی شود.

ماده 5- شرکت استانی قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی مجتمع های کارگاهی و صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی)، مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین خواهد نمود که نباید کمتر از قیمت به روز شده باشد و مطابق جدول شماره ۱ ماده (۱۰) دریافت می نماید.

ماده 6- هیأت مدیره قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی مجتمع های کارگاهی و صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی)، مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می نماید.

تبصره 1: به منظور تأمین منابع مالی در شهرک ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری دارای توجیه فنی و اقتصادی، ضمن در نظر گرفتن قیمت به روز شده، نسبت به واگذاری واحدهای کارگاهی و صنفی (در هر مرحله ای) اقدام نماید.

تبصره 2: قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ساخته و نیمه ساخته نباید در هر حالت از قیمت کارشناسی و قیمت به روز شده کمتر باشد.

تبصره 3: شرایط دریافت حق بهره برداری مطابق جدول شماره 1 ماده 10 می باشد.

فصل دوم

انعقاد قرارداد و نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده 10- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) برای تمامی شهرک ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به شرح جداول زیر می باشد:

جدول شماره 1- نحوه دریافت حق بهره برداری (بخش نقدی و تعهدی)

مساحت ردیف پیش دریافت (%) تعداد ماه های اقساط تعداد ماه های اقساط تعداد قسط سه ماهه مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد سقف مشوقات بهره برداری پیش از موعد به اقساط باقی مانده توضیحات

مساحت تا یک هزار متر مربع و یک هزار متر مربع 1 10 18 6 0 50 ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور

2 20 15 5 0 15

همه مناطق

3 30 18 6 0 20

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعب .

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

4 40 21 7 0 30

5

100 0

0

20 0 ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور

15 همه مناطق

مساحت بالای یک هزار متر مربع تا سه هزار متر مربع 1 10 24 8 0 50 ویژه مناطق کمتر توسعه یافته
غیر تقاضا محور

2 20 21 7 0 20

همه مناطق

3 30 24 8 0 30

4 40 27 9 0 40

5 100 0 0 20 0 ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور

15 همه مناطق

ادامه جدول شماره 1- نحوه دریافت حق بهره برداری (بخش نقدی و تعهدی)

مساحت ردیف پیش دریافت (%) تعداد ماه های اقساط تعداد ماه های اقساط تعداد قسط سه ماهه مشوق پرداخت
نقدی کل قرارداد سقف مشوقات بهره برداری پیش از موعد به اقساط باقی مانده توضیحات

مساحت بالای سه هزار متر مربع تا عرصه بزرگ 1 10 30 10 0 50 ویژه مناطق کمتر توسعه یافته
غیر تقاضا محور

2 20 30 10 0 15

همه مناطق

3 30 36 12 0 20

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان عدالت اداری

دادنامه

4	40	42	14	0	25	
5	50	51	17	0	30	
6	60	60	20	0	40	
7	100	0	0	20	0	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
15						همه مناطق
1	10	39	13	0	50	عرصه بزرگ ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
2	20	36	12	0	15	
						همه مناطق
3	25	42	14	0	20	
4	30	48	16	0	25	
5	35	54	18	0	30	
6	40	60	20	0	40	
7	100	0	0	20	0	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
15						همه مناطق

تبصره: تبدیل قرارداد نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی مشمول مشوق پرداخت نقدی نمی شوند.

ماده 11- قیمت پایه سالانه حق بهره برداری غیرصنعتی از عرصه ها با توجه به استقبال متقاضیان، مرغوبیت و شرایط منطقه با تصویب هیأت مدیره بر اساس جدول ذیل تعیین می شود:

جدول شماره 2- بهای حق بهره برداری واحدهای غیرصنعتی

قیمت پایه سالانه حق بهره برداری در شهرک های صنعتی واقع در مناطق کمتر توسعه یافته و نواحی صنعتی در شهرک های صنعتی واقع در مناطق توسعه یافته

واگذاری در کاربری صنفی حداقل 2 برابر حق بهره برداری زمین صنعتی حداقل 4 برابر حق بهره برداری زمین صنعتی

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

واگذاری در کاربری کارگاهی حداقل 2 برابر حق بهره برداری زمین صنعتی
واگذاری برای صنوف تولیدی در زمین های با کاربری صنعتی برابر حق بهره برداری زمین صنعتی
بنگاه های خدمات عمومی انتفاعی حداقل 2 برابر حق بهره برداری زمین صنعتی حداقل 4 برابر حق بهره برداری
زمین صنعتی
واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDSP) ، شتاب دهنده/ شتاب دهنده فناوری و مرکز نوآوری حداقل
برابر حق بهره برداری زمین صنعتی
مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه 1) تا سقف تعیین شده به صورت رایگان و مازاد بر آن برابر حق بهره برداری
زمین صنعتی
مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه 2) حداقل برابر حق بهره برداری زمین صنعتی

ماده 12- انعقاد قرارداد حق بهره برداری منوط به شرایط زیر می باشد:

الف- ارائه مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه (معرفی نامه برای متقاضیان اراضی صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی) از مراجع ذیصلاح صرفاً به نام متقاضی

ب- احراز هویت برای اشخاص حقیقی و آخرین آگهی تأسیس و روزنامه رسمی و مدارک هویتی صاحبان امضای مجاز برای اشخاص حقوقی و شناسه اقتصادی

ج- ارائه فیش واریزی بخش نقدی قرارداد و تحویل اسناد تعهدی امضاء شده اقساط قرارداد (رعایت ماده 15 دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی در شرکت های تجاری و مؤسسات غیرتجاری الزامی می باشد)

تبصره: در صورت عدم ارائه اسناد تعهدی در مهلت مقرر ۵ روز شرکت استانی میبایست نسبت به عودت بخش نقدی به متقاضی اقدام نماید.

د- تنظیم و انعقاد قرارداد با درج تعهدات شرکت استانی

ه- رعایت قوانین و مقررات از جمله ضوابط استقرار واحدها در شهرکها و نواحی صنعتی

و - رعایت ضوابط و مقررات واگذاری اراضی در شهرکهای فناوری مطابق) بسته راهبری شهرک های فناوری

ز- در صورت تحقق شروط فوق مدیر عامل شرکت استانی مکلف است ظرف حداکثر هفت (۷) روز کاری نسبت به امضاء و تحویل قرارداد به متقاضی اقدام نماید و در صورت عدم تحقق شروط فوق نیز حداکثر ظرف پانزده (۱۵) روز مستندات و وجوه واریزی را به متقاضی به موجب نامه کتبی اعلام و مسترد نماید

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه

هیأت تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

ماده 13- هیأت مدیره واگذاری حق بهره برداری اراضی صنعتی و غیر صنعتی و واحدهای کارگاهی و صنفی که بر اساس صرفه و صلاح شرکت قصد برگزاری مزایده را دارد انتخاب و نسبت به تشریفات آن اقدام نماید.

تبصره 1: تاریخ فراخوان برگزاری، مزایده اولین روز کاری هر ماه میباشد.

تبصره 2: تشخیص اراضی برای واگذاری به صورت، مزایده بر عهده هیأت مدیره میباشد که میبایست در ابتدای هر فصل تعیین و در سامانه مربوطه ثبت شود برای تشخیص واگذاری حق بهره برداری اراضی به صورت مزایده میتوان از شاخصهایی از قبیل واگذاری اراضی برای ایجاد مجتمعهای کارگاهی و صنفی تولیدی توزیعی و خدماتی قطعات فسخ شده خلع ید شده و قابل واگذاری بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی، شهرکها و نواحی صنعتی صنفی و فناوری در مجاورت کلانشهرها که محدودیت اراضی دارند استفاده نمود.

ماده 14- واگذاری اراضی و یا ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنفی تولیدی توزیعی و خدماتی در قالب مشارکت ضمن رعایت قوانین و مقررات و با ارائه طرح توجیهی فنی - اقتصادی، از سوی معاونت فنی شرکت استانی و تصویب هیأت مدیره امکان پذیر میباشد.

ماده 15- هرگونه توسعه واحد صنعتی پس از اخذ پروانه بهره برداری با ارائه مجوز توسعه از مراجع ذیصلاح صرفاً در صورت وجود قطعات همجوار با تجمیع به قرارداد قبلی بر مبنای قیمت روز و شرایط مندرج در ماده (10) امکان پذیر میباشد.

ماده 16- هرگونه افزایش مساحت اراضی به درخواست متقاضی قبل از اخذ پروانه بهره برداری با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح و بر مبنای قیمت روز صرفاً در قطعات همجوار با اصلاح قرارداد اولیه و شرایط مندرج در ماده (10) امکان پذیر می باشد.

ماده 17- خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ شده میبایست ضمن درج در سامانه مربوطه در قرارداد نیز به صورت روشن و دقیق تصریح و درج شود.

ماده 18- شرکت مکلف است با رعایت صرفه و صلاح بهای امکانات و خدمات مازاد عمومی علاوه بر تعهدات قرارداد و همچنین هر گونه خدمات مازاد اختصاصی را از طرف قرارداد و بر اساس قیمت روز محاسبه و دریافت نماید.

تبصره 1: امکانات و خدمات مازاد عمومی و اختصاصی پس از ایجاد وابسته و متعلق به زمین تحت اختیار طرف قرارداد بوده و قابل انتزاع و انصراف نمیباشد و همچنین دریافت بهای آن نقضاً و یا مطابق جدول ماده (10) این دستورالعمل خواهد بود و مشمول مشوق نیز نمی شود

تبصره 2: بهای خدمات مازاد اختصاصی و نحوه دریافت، آن قبل از ایجاد و ارائه به متقاضیان تعیین و دریافت میشود.

تبصره 3: اطلاع رسانی هزینه های مازاد عمومی به صورت مکتوب در قالب ارسال، صورتحساب، پیامک و ... به گرتهای

قراردادی میباشد

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی :

هیأت تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

ماده ۱۹- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد از جمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد، مگر آنکه کاهش مساحت زمین صورت گرفته باشد

ماده ۲۰- واگذاری زمین در شهرکها و نواحی صنعتی صنفی و فناوری به صورت زمین خام ممنوع میباشد.

فصل چهارم

مشوق ها

ماده ۲۲- هیأت مدیره مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده در مدت زمان اقساط قرارداد، نداشته و در زمان قابل پذیرش از سوی شرکت قبل از سررسید، قسط تقاضای استمهال آن را داشته باشد با استمهال حداکثر دو قسط و هر قسط به مدت شش ماه از زمان سررسید بدون محاسبه تعدیل موافقت نماید.

تبصره: میأت مدیره مجاز است اختیار فوق را به مدیر عامل شرکت استانی تفویض نماید.

ماده ۲۳- هیأت مدیره مجاز است در راستای توسعه متوازن صنعتی و حمایت از سرمایه گذاران و کارآفرینان با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت، استانی با امکان جبران آن از محل اعتبارات عمرانی استانی و، ملی کمکهای بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد سایر شهرکها و نواحی صنعتی صنفی و فناوری حداکثر تا سقف پنجاه (۵۰) درصد مشوق در قیمت حق بهره برداری اراضی صنعتی شهرکها و نواحی صنعتی صنفی و فناوری واقع در مناطق کمتر توسعه یافته که بر اساس فهرست مصوب هیأت وزیران مشخص میشوند در قرارداد مربوطه منظور نماید.

تبصره ۱: به استناد ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی مصوب ۱۳۸۵/۰۹/۱۸ تمام نواحی صنعتی روستایی مشمول مشوق این ماده میشوند

تبصره ۲: به تشخیص هیأت مدیره شرکت، استانی شهرکها و نواحی صنعتی و صنفی تقاضا محور مشمول مشوقات این ماده نمی شوند

ماده ۲۴- شرکت استانی میتواند پس از اخذ گواهی پایان کار ساختمان و پروانه بهره برداری، تواماً، مشوقات زیر را به اقساط باقی مانده از قرارداد به استثناء اقساط ناشی از اعمال ماده (۲۲)) به طرف قرارداد اعطاء نماید.

الف - با توجه به قدرالسهم، ایثارگران تا سقف ۱۰ درصد.

ب- شرکت های دانش بنیان تولیدی با توجه به قدرالسهم جمعاً تا سقف ۱۰ درصد (اشخاص حقیقی و حقوقی در صورتی مشمول این ماده میشوند که پروانه بهره برداری آنها منطبق با مشوق موصوف باشد.

ج- زنان سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی (۱) جمعاً تا سقف ۱۰ درصد

د- زمینهای عرصه، بزرگ تا سقف ۱۰ درصد در صورتی که طرف قرارداد از این مشوق استفاده نماید و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی را، نماید مشوق اعطایی کان لم یکن میشود.

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : ۱

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

هـ- اعطاء مشوق در زمان سررسید اقساط و منوط به فعال بودن واحد تولیدی میباید تنظیم) گزارش مستند بازدید الزامی است.

تبصره: استفاده از مفاد این ماده به جز ردیف د صرفاً در یک نوبت یک قرارداد و تنها در یک شهرک با ناحیه صنعتی صنفی و فناوری مجاز است که بنا بر تعهد کتبی متقاضی احراز و در دفترچه قرارداد نیز ثبت میشود

ماده ۲۵- چنان چه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد ،نماید شرکت مجاز است مطابق جدول شماره یک ماده (۱۰) از اقاط باقی مانده قرارداد را به استثناء اقساط ناشی از اعمال ماده (۲۱) مسترد نماید:

الف- ارائه پروانه بهره برداری یا پروانه کسب صادره از مراجع ذیصلاح مرتبط با هفتاد (۷۰) درصد موضوع قرارداد میزان تولید حداقل برابر هفتاد (۷۰) درصد جواز اولیه.

ب- ارائه گواهی پایان کار ساختمان شرط لحاظ گواهی پایان کار ساختمان ۱- گواهی پایان کار ساختمان از طریق الحاقیه ضوابط ساخت و ساز صادر نشده باشد ۲- گواهی پایان کار ساختمان نباید بر اساس مجوز احداث ساختمان در قالب طرحهای خاص و ویژه صادر شده باشد یا این که بخشی از سطح روباز به عنوان سطح اشغال محوب نشده باشد.

ج- پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده توسط شرکت استانی.

تبصره: در صورتی که طرف قرارداد دارای یک قسط معوق بوده و از ماده (۲۲) استفاده ،نماید مشمول مشوق این ماده می شود.

د- اعاده سفته ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی میباید تنظیم گزارش مستند بازدید الزامی است. تبصره ۱: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره برداری در این ماده از تاریخ انعقاد قرارداد برای واحدهای تا یک هزار (۱۰۰۰) متر مربع شش ماه و از یک هزار و یک (۱۰۰۱) تا دو هزار (۲۰۰۰) متر مربع ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر پانصد (۵۰۰) متر مربع یک ماه و تا سقف سی ماه میباید در شرایط خاص هیأت مدیره میتواند مدت شش (۹) ماه به برنامه زمان بندی اضافه نماید.

تبصره ۲: کارگاههای ساخته شده و نیمه ساخته و واحدهای صنفی تولیدی توزیعی و خدماتی واقع در پهنه صنفی مشمول این مشوق نمیشوند

تبصره ۳: واحدهایی که تا قبل از دریافت پروانه بهره برداری با دریافت گواهی پایان کار ساختمان اقدام به تفکیک یا تجمیع اراضی موضوع قرارداد نمایند مشمول این مشوق نمیشوند.

ماده ۲۶- در صورت هر گونه نقل و انتقال تمامی مشوقهای مواد (۲۴) و (۲۵) اعاده میشود.

ماده ۲۷- در ارتباط با زمینهای دارای عارف و ناهمواری شرکت استانی گزارش توجیهی فنی و اقتصادی معاونت فنی را اخذ و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح میتواند برای عرصههای ناهموار تا سقف پنج (۵) درصد مشوق در ابتدای قرارداد به کل قرارداد اعطاء نماید.

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : ۱

شماره بایگانی شعبه : ۲

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

تبصره 1: شرکت استانی موظف است در ابتدای هر سال و یا در ابتدای واگذاری قطعات در فاز عملیاتی، جدید، مشوق موضوع این ماده را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان آن در سامانه مربوطه اقدام نماید

تبصره 2: در صورتی که طرف قرارداد از این مشرق استفاده نموده و سپس درخواست کاهش ماحت اراضی عودت به شرکت استانی را، نماید مشوق اعطایی کان لم یکن و مجدداً توسط شرکت استانی مورد بررسی قرار می گیرد.

تبصره 3: زمینهایی که در هفتاد (۷۰) درصد مساحت آن خط تراز زمین نسبت به خط پروژه واحد صنعتی که به تأیید معاونت فنی شرکت استانی رسیده، است دارای شیب بیش از ده (۱۰) درصد در شرایط خاکریزی با خاکبرداری باشد حائز شرایط زمینهای ناهموار میباشد

ماده 28- تشریفات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستور العمل سال انعقاد قرارداد میباشد. تبصره شرکت استانی مکلف است اطلاعات تمامی مشوقهای قراردادی را در درگاه رسمی خود و ساختمان دفاتر مرکزی و شهرکها و نواحی صنعتی صنفی و فناوری به آگاهی عموم متقاضیان برساند.

ماده 29- شرکت استانی موظف است مشوق موضوع این فصل را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان آن و همچنین تمامی تعهدات طرفین قرارداد در دفترچه اقدام نماید.

پیوست شماره 3:

بخش الف- نحوه تعیین قیمت محاسباتی در شهرک ها و نواحی صنعتی:

قیمت محاسباتی در شهرک ها و نواحی صنعتی بر اساس سازوکار و مراحل تدوین شده دیل امکان پذیر می باشد:

1- انتصاب اعضای کمیته قیمت محاسباتی:

اعضای کمیته قیمت محاسباتی بر اساس گروه بندی شرکت های استانی وفق جداول شماره 1 و 2 تعیین می شوند.

جدول شماره 1- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (شرکت های گروه یک)

ردیف عنوان پست سازمانی سمت در کمیته حق رأی

1 معاون فنیب رییس کمیته دارد

2 مدیر فنی و پیمان ها دبیر کمیته دارد

3 رییس گروه زیربنایی و کنترل پروژه عضو کمیته دارد

4 کارشناس برنامه عملیاتی و قیمت گذاری عضو کمیته دارد

5 مدیر نظارت و ارزیابی فنی عضو کمیته دارد

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

- 6 مشاور مطالعات قیمت گذاری عضو کمیته (حسب ضرورت) ندارد
- 7 نماینده متولی شهرک/ ناحیه صنعتی غیردولتی عضو کمیته (حسب ضرورت) ندارد

جدول شماره 2- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (شرکت های گروه 1-2 و 2-2)

- ردیف عنوان پست سازمانی سمت در کمیته حق رأی
- 1 معاون فنیب رییس کمیته دارد
- 2 مدیر فنی و پیمان ها دبیر کمیته دارد
- 3 رییس گروه زیربنایی و کنترل پروژه عضو کمیته دارد
- 4 کارشناس برنامه عملیاتی و قیمت گذاری عضو کمیته دارد
- 5 مدیر نظارت و ارزیابی فنی عضو کمیته دارد
- 6 مشاور مطالعات قیمت گذاری عضو کمیته (حسب ضرورت) ندارد
- 7 نماینده متولی شهرک/ ناحیه صنعتی غیردولتی عضو کمیته (حسب ضرورت) ندارد

2- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته با حضور رئیس دبیر جلسه و اکثریت اعضای دارای حق رأی رسمیت خواهد یافت.

3- مدارک مورد نیاز برای تشکیل جلسات

الف مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی برای شهرکها و نواحی صنعتی که برای اولین بار قیمت محاسباتی آنها تعیین میشود.

ب- تأیید به مطالعات طراحی فاز ۱ و ۲

ج- تعیین سطح بندی خدمات

د- احجام عملیاتی تمامی پروژه ها

ه- قیمت واحد هر پروژه

ه - (۱) فهرست بهاء سازمان برنامه و بودجه با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : 1

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

هـ - ۲) استفاده از نرخ پیمانهای مشابه در همان سال استفاده از نرخ پیمانهای مشابه در سنوات قبل با لحاظ نرخ تورم.

هـ - ۳) کسب نظر از سازمانهای ذیربط در صورتی که قیمت گذاری بر مبنای فهرست بهاء ممکن نباشد.

4- نحوه تعیین و سطح بندی خدمات شهرک یا ناحیه صنعتی

تعیین سطح خدمات قابل ارائه در شهرک یا ناحیه صنعتی مطابق با جدول شماره ۳ توسط هیأت مدیره شرکت استانی صورت می پذیرد پس از تعیین سطح خدمات قابل ارائه حداقل خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی به تفکیک سطوح شش گانه مطابق با جدول حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی صورت می پذیرد.

پیوست شماره ۴:

نحوه واگذاری حق بهره برداری زمین به متقاضیان ایجاد نیروگاههای خورشیدی

در راستای تحقق مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران به منظور استقرار نیروگاههای خورشیدی برای تأمین بخشی از برق مورد نیاز مقرر شد استقرار واحدهای مذکور در

شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی

توسعه تخصصی شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور موجود؛

شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود

مطابق با مفاد ذیل صورت پذیرد:

1- ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو سازمان انرژیهای تجدید پذیر و بهره وری انرژی برق (ساتبا).

2- میزان زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد نیروگاه خورشیدی بر اساس مساحت عرصه مندرج در مجوز صادره (وفق بند (۱) که از طریق وزارت نیرو سازمان انرژیهای تجدید پذیر و بهره وری انرژی برق (ساتبا) بر اساس استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده تعیین میشوند.

3- شرکتهاى استانی مراتب ظرفیتهای موجود شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی موصوف را برای متقاضیان استقرار نیروگاههای خورشیدی به وزارت نیرو سازمان انرژیهای تجدید پذیر و بهره وری انرژی برق (ساتبا)) و شرکتهاى توزیع نیروی برق استانها منعکس مینمایند شرکتهاى استانی موظف اند هر سه ماه یک بار اطلاعات مربوط به این بند را به روزرسانی و به سانیا و شرکتهاى توزیع نیروی برق استانها اعلام نمایند.

4- سطح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی نیروگاههای خورشیدی و توسعه شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور ،موجود منطبق با بند (ب) مصوبه مجمع عمومی سازمان حداقل برابر با سطح ۶ خدمات میباشد

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

5- سطح خدمات قابل ارائه به نیروگاههای انرژیهای خورشیدی به قرار ذیل میباشد

شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی حداقل برابر با سطح ۶ خدمات توسعه تخصصی شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور. موجود حداقل برابر با سطح ۶ خدمات؛ شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود برابر با خدمات ایجاد شده؛

6- قیمت واگذاری اراضی موصوف بر اساس پیوست شماره ۳ دستورالعمل بهره برداری تعیین میشود و مشمول بند (۴) ذیل جدول شماره ۲ از پیوست مذکور نمیشود.

7- استقرار واحدهای نیروگاههای انرژی خورشیدی در زونهای دارای کاربری صنعتی (برق) و الکترونیک - (فلزی) امکان پذیر میباشد.

تبصره: استقرار واحدهای نیروگاههای انرژی خورشیدی با توجه به ظرفیتهای مندرج در ماده (۶) مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی صنعتی و معدنی امکان پذیر میباشد

8- تغییر فعالیت واحدهای صنعتی برای استقرار واحدهای نیروگاههای خورشیدی با درخواست متقاضی و رعایت مفاد بند (۱) و اخذ تأییدیه از ادارات کل حفاظت محیط زیست استانها برای زونهایی که کاربری آنها غیر از برق و الکترونیک امکان پذیر میباشد.

9- تغییر فعالیت نیروگاههای انرژی خورشیدی ممنوع میباشد.

10- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای نیروگاههای خورشیدی ممنوع میباشد.

11- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین برای واحدهای نیروگاههای خورشیدی به صورت بیست (۲۰) در به صورت اقساط ده (۱۰) سال می باشد.

پیوست شماره 5:

نحوه واگذاری حق بهره برداری زمین به متقاضیان احداث نیروگاههای مقیاس کوچک (تولید پراکنده)

به منظور استقرار مولدهای مقیاس کوچک (CHP) برای تأمین بخشی از برق مورد نیاز مقرر شد استقرار واحدهای مذکور مطابق با مفاد ذیل صورت پذیرد

1- ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو

2- میران زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد مولد مقیاس کوچک بر اساس مساحت عرصه مندرج در مجوز صادره وفق بند 1 که از طریق وزارت نیرو بر اساس استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده، تعیین میشوند

3- شرکتهای استانی مراتب ظرفیتهای موجود شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی موصوف را برای

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه :

هیأت تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

متقاضیان استقرار مولدهای مقیاس کوچک به شرکتهای تابعه وزارت نیرو منعکس مینمایند شرکتهای استانی موظف اند هر سه ماه

یک بار اطلاعات مربوط به این بند را به روزرسانی و به شرکتهای تابعه وزارت نیرو اعلام نمایند

4- هیأت مدیره به ازاء هر مگاوات تولید برق یکصد (۱۰۰) متر مربع حق بهره برداری از زمین را حداکثر تا سقف دو هزار (۲۰۰۰) متر مربع برای احداث مولدهای مقیاس کوچک در شهرکها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهم نامه مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۳ فی مابین وزارت نیرو و وزارت ،صنعت معدن و تجارت و الحاقیه آن منوط به ارائه پروانه بهره برداری توسط متقاضی حداکثر ظرف مدت هجده (۱۸) ماه به صورت رایگان تخصیص دهد.

تبصره: میزان حقوق انتفاع عرصه قابل تخصیص مازاد بر مفاد بند مذکور مطابق قیمت زمین صنعتی اخذ خواهد شد.

5- در صورت قابلیت تأمین گاز در شهرکها و نواحی صنعتی میزان گاز قابل تخصیص به مولدهای مقیاس کوچک به ازاء هر مگاوات برق تولیدی حداکثر تا بیست (۲۰) متر مکعب بر ساعت بر اساس مصوبه هیأت مدیره میباشد.

6- هزینه مازاد گاز مصرفی مورد نیاز مولدهای مقیاس کوچک حسب درخواست متقاضی به صورت ده (۱۰) درصد نقد و مابقی در اقساط سی و شش (۳۶) ماهه دریافت میشود

تبصره: هزینه مازاد خدمات مورد درخواست از سوی متقاضی در صورت امکان تأمین برای زیر ساختهایی مانند برق آب و شبکه های مربوطه و ... در چارچوب ماده (۱۴) دستور العمل حق بهره برداری سال ۱۴۰۰ محاسبه و دریافت میشود.

7- استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک در زونهای دارای کاربری صنعتی برق و الکترونیک امکان پذیر میباشد

تبصره: استقرار مولدهای مقیاس کوچک با توجه به ظرفیتهای مندرج در ماده (۶) مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی صنعتی و معدنی امکان پذیر میباشد

8- تغییر فعالیت واحدهای صنعتی برای استقرار مولدهای مقیاس کوچک با درخواست متقاضی و رعایت مفاد بند (۱)، (۵) و (۶) و اخذ تأییدیه از ادارات کل حفاظت محیط زیست استانها برای زونهایی که کاربری آنها غیر از برق و الکترونیک میباشد امکان پذیر است

9- تغییر فعالیت مولدهای مقیاس کوچک ممنوع میباشد.

10- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک ممنوع می باشد."

*دلایل شاکی برای ابطال مقرره مورد شکایت :

با سلام، احتراماً، «دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرکها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۱» مصوب هیئت مدیره شرکت سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی به علت وجود ایرادات قانونی و شرعی، باعث شده است که شرکت شهرکهای صنعتی استانی، دست خود را باز دیده و اقدام به افزایش چند برابری قیمت حق بهره برداری اراضی شرکهای صنعتی در سال ۱۴۰۱ بنمایند. از این رو، به علت وجود اشکالات زیاد در این دستورالعمل

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : ۱

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

که ذیلاً به طور تفصیل ذکر شده است، تقاضای ابطال قسمت‌های مشخص شده در ستون خواسته را دارم.

ایراد شکلی (عدم صلاحیت هیئت مدیره در تصویب ضوابط نحوه تعیین حق بهره‌برداری):

توضیح اینکه: بند (7) ماده واحده قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، اصلاحی مصوب 1376/3/11، مقرر نموده است: «... واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که براساس آیین نامه اجرایی این قانون عمل خواهد کرد.» با توجه به اینکه نحوه تعیین قیمت حق بهره‌برداری، یکی از مصادیق بارز نحوه عمل در خصوص واگذاری اراضی است، ضوابط این امر باید در آیین‌نامه اجرایی این سازمان تعیین تکلیف شود؛ فلذا هیئت مدیره این سازمان، نمی‌تواند رأساً بدون رعایت چهارچوب مقرر در آیین‌نامه اجرایی این قانون، اقدام به تعیین ضوابط نحوه تعیین قیمت بهره‌برداری نماید؛

از سوی دیگر، آیین‌نامه اجرایی این قانون مصوب 5/9/1377 رئیس مجمع عمومی (که آن هم خارج از صلاحیت مرجع آن به تصویب رسیده)، صرفاً در ماده (14) آن («ماده 14- ضوابط و نحوه واگذاری زمین و دریافت هزینه حق انتفاع برای ایجاد تأسیسات عمومی با رعایت طرح مصوب شهرک صنعتی بوسیله مجمع عمومی شرکت فرعی تعیین می‌گردد.») بیان داشته است که ضوابط و نحوه واگذاری زمین در صلاحیت مجمع عمومی شرکت فرعی است. پر واضح است که مصوبه مجمع عمومی شرکت فرعی، باید در چهارچوب آیین‌نامه مالی و معاملاتی مصوب هیئت وزیران فعالیت نماید؛ چرا که مطابق ماده (4) قانون برنامه سوم توسعه و بند (4) ماده (10) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مصوب 1384/4/26 با اصلاحات بعدی، («ماده 10- وظایف و اختیارات مجمع عمومی به شرح زیر است: 1- ... 4- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی سازمان با رعایت قوانین و پیشنهاد به هیئت وزیران برای تصویب.») آیین‌نامه مالی و معاملاتی این شرکت، باید به تصویب هیئت وزیران برسد، و نه مجمع عمومی و یا هیئت مدیره شرکت مادر. نتیجه اینکه، پس از تعیین ضوابط تعیین قیمت حق بهره‌برداری در آیین‌نامه مالی و معاملاتی مصوب هیئت وزیران، آیین‌نامه اجرایی قانون، باید ضوابط واگذاری را مشخص بنماید. لکن هیئت مدیره این سازمان بدون توجه به این تشریفات، اقدام به تصویب دستورالعملی در خصوص ضوابط تعیین حق بهره‌برداری اراضی شهرک‌های صنعتی نموده است؛ حال، با توجه به اینکه امر واگذاری حق بهره‌برداری، از عمده وظایف این سازمان است، قسمت‌هایی از دستورالعمل موضوع شکایت، (مواد مشخص شده در ستون خواسته) ماهیتاً آیین‌نامه مالی و معاملاتی بوده و خارج از حدود صلاحیت هیئت مدیره وضع شده است و نهایتاً می‌بایست به تصویب هیئت وزیران برسد؛ زیرا نحوه پرداخت نقدی، اقساطی، مشوق‌ها، ضوابط تعیین قیمت حق بهره‌برداری از مسائلی است که در آیین‌نامه مالی و معاملاتی بدان پرداخته می‌شود. حتی اگر نحوه تعیین قیمت حق بهره‌برداری را ماهیتاً آیین‌نامه مالی و معاملاتی ندانیم، نهایتاً طبق آیین‌نامه اجرایی فعلی قانون، نحوه تعیین قیمت حق بهره‌برداری باید به تصویب مجمع عمومی شرکت فرعی برسد، نه هیئت مدیره شرکت مادر. بنابراین قسمت‌های زیادی از این دستورالعمل خارج از صلاحیت هیئت مدیره این سازمان به تصویب رسیده است.

لازم به ذکر است که آیین‌نامه مالی و معاملاتی شرکت شهرک‌های صنعتی ایران که به تصویب مجمع عمومی این شرکت رسیده بود، به علت عدم صلاحیت این مجمع، بر اساس دادنامه شماره 747 مورخ 1394/6/17 هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شده است.

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

ایردات ماهوی:

مقدمه: نحوه تعیین قیمت حق بهره‌برداری:

بر اساس دستورالعمل موضوع شکایت، نخست، قیمت محاسباتی استانی، توسط «کمیته تعیین قیمت محاسباتی» تعیین می‌گردد و به معاونت برنامه‌ریزی/برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت ارائه می‌شود؛ پس از آن، قیمت محاسباتی به همراه سایر معیارها از جمله گزارش کارشناس رسمی قیمت بهره‌برداری برای چهل (40) درصد باقی‌مانده زمین‌های صنعتی، در کمیته «تعیین قیمت حق بهره‌برداری» مطرح می‌گردد. این کمیته، بر اساس مدارک و ضامنه و بر پایه جداول شماره 6 و 7 پیوست 3 این دستورالعمل، نسبت به ارائه قیمت حق بهره‌برداری اقدام نموده و به هیئت مدیره استانی تقدیم می‌نماید. هیئت مدیره استانی نیز مطابق ماده (2) فصل اول دستورالعمل، اقدام به تصویب قیمت حق بهره‌برداری می‌نماید.

اشکالات روند فوق در تعیین قیمت حق بهره‌برداری:

1- برای تعیین قیمت حق بهره‌برداری در کمیته تعیین قیمت حق بهره‌برداری، 12 معیار در بند (ب) بخش (3) پیوست و 15 ستون در جداول شماره 6 و 7 ذکر شده است. ایرادات ذیل در این مورد قابل طرح بوده و نتیجتاً مواد (1) و (2) فصل اول و پیوست سوم دستورالعمل واجد اشکال خواهد بود:

اصولاً تأثیر دادن برخی معیارها در تعیین قیمت حق بهره‌برداری نادرست است؛ به عنوان مثال، قیمت حق بهره‌برداری دوره‌ی قبل، نباید تأثیری در قیمت حق بهره‌برداری دوره‌ی بعد داشته باشد. یا با وجود نظریه کارشناسی که در آن قیمت حق بهره‌برداری به روز معین شده است، آخرین شاخص تورم چه تأثیری دارد؟! اعتبارات استانی و ملی چه ارتباطی به قیمت بهره‌برداری دارد؟! هزینه مورد نیاز برای زیرساخت‌های باقی‌مانده شهرک، یا سهم شهرک یا ناحیه در تأمین منابع درآمدی شرکت، درصد رشد قیمت پیشنهادی واگذاری نسبت به دوره قبل و سایر عوامل چه تأثیری در قیمت حق بهره‌برداری دارد؟!

فارغ از ایراد فوق، میزان تأثیر هر کدام از عوامل در تعیین قیمت بهره‌برداری مشخص نشده است. این بدان معناست که کمیته تعیین قیمت حق بهره‌برداری می‌تواند با اعمال نظریه سلیقه‌ای، دخالت یک عامل را بیشتر از عامل دیگر اعمال کند. حتی ممکن است در یک استانی یک معیار تأثیر بیشتری داشته و در استان دیگری معیار دیگر تأثیر بیشتری داشته باشد!

پیوست 3 این دستورالعمل، به برخی معیارها اولویت داده است؛ در حالی که آن معیار واجد اولویت نیست؛ به عنوان نمونه، بر اساس بند (1) ملاحظات ذیل جداول شماره 6 و 7 پیوست (3) دستورالعمل، کمیته حق بهره‌برداری در هنگام قیمت گذاری، می‌بایست ستون‌های 2، 4، 8 را در اولویت قرار دهد. ستون‌های مربوط، به ترتیب عبارت است از: «قیمت حق بهره‌برداری دوره قبل»، «قیمت محاسباتی در دوره فعلی»، «هزینه پروژه‌های انجام‌شده در شهرک و ناحیه صنعتی به روز». حال، سؤال این است که ستون 2 چه اولویتی در تعیین قیمت سنوات بعدی دارد؟!

تمامی اشخاص عضو کمیته تعیین قیمت حق بهره‌برداری، در حیطه تخصص خود صلاحیت داشته و تخصصی در تعیین قیمت تعیین حق بهره‌برداری ندارند؛ به عنوان مثال، مدیر امور متقاضیان، چه صلاحیتی برای تعیین قیمت دارد؟! بنابراین با توجه به اینکه هیئت مدیره استانی معمولاً، همان قیمت مصوب کمیته تعیین قیمت بهره‌برداری را مصوب می‌کند، از این

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

جهت نیز اعضای این کمیته فاقد صلاحیت لازم در تعیین قیمت دارند.

2- با توجه به اینکه قیمت حق بهره‌برداری تعیین شده از سوی کمیته تعیین قیمت بهره‌برداری، به دلایلی که گذشت، واجد اشکال است، از این جهت تصمیم هیئت مدیره که مبتنی بر آن است، با توجه به اینکه تصویب هیئت مدیره نیز بدون الزام به رعایت نظر کارشناسی رسمی دادگستری است، از این جهت نیز واجد اشکال است؛ و از این جهت، مواد (1)، (2)، (3) و (4) این دستورالعمل، واجد اشکال است.

3- همچنین از این جهت که تبصره (1) ماده (2) دستورالعمل، هیئت مدیره استانی را الزام نموده است که قیمت بهره‌برداری هر دوره نباید از دوره قبل کمتر باشد، ایراد دارد؛ زیرا هر چند ملاک تورم سالانه تأثیر به سزایی در قیمت دارد، لکن استهلاکات مربوط به «تخصیص حق بهره‌برداری از امکانات زیربنایی و خدماتی شهرک صنعتی» که موضوع قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری هم است، در تعیین قیمت حق بهره‌برداری تأثیرگذار است. بنابراین نمی‌توان گفت همیشه قیمت هر دوره باید بالاتر از دوره قبل باشد؛ زیرا رکود بازار، و استهلاک و سایر عوامل نیز در این مورد دخیلند.

4- ایراد دیگر اینکه در کلیت دستورالعمل فوق، هیچ ضابطه‌ای در رعایت اهداف مقنن از در زمینه اعطاء امتیازات و ایجاد تسهیلات و ارائه خدمات لازم به متقاضیان ایجاد واحدهای صنعتی پیش‌بینی نشده است و مقرر نشده که قیمت حق بهره‌برداری نباید بیش از از هزینه‌های آماده‌سازی و قیمت تمام‌شده باشد.

*خلاصه مدافعات طرف شکایت :

1) با عنایت به اینکه خواهان محترم دعوی در بند اول مفاد دادخواست خود اشاره به اشکالات وارده بر روند تعیین قیمت حق بهره‌برداری نموده در این خصوص بیان می‌دارد مطابق مفاد بند ۷ ماده واحده اصلاحی قانون راجع به تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و آیین نامه اجرایی، آن واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط آن و نحوه عمل در این مورد در اختیار مسولان شهرک صنعتی است که بر اساس آیین نامه اجرایی این قانون عمل خواهد کرد که این قانون جنبه ثبوتی داشته و اعتبار نحوه عمل در تعیین قیمت گذاری مواد اشاره شده می‌باشد. در بند ۲۶ دستورالعمل حق بهره‌برداری قیمت محاسباتی کاملاً تشریح و تبیین گردیده است که عبارت است از مجموع مطالعاتی که در قالب فرمهای ۱۰۱ و ۱۰۴ به همراه مستندات آن فهارس بها شاخصهای تعدیل و ضوابط سازمان برنامه و بودجه و قراردادهای مشابه همان سال و یا استفاده از نرخ پیمان مشابه در سنوات قبل با لحاظ نرخ تورم توسط کمیته تعیین قیمت محاسباتی شرکت استانی تهیه میشود. از سوی دیگر ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی، ایران قرارداد تخصیص زمین عبارت است از استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک صنعتی بر این اساس با توجه به اینکه انجام تاسیسات و ارائه خدمات یک امر متغیر بوده و وابسته به فهارس بها می باشد و از طرفی هزینه ارائه خدمات یک امر معلق و غیر ثابت بوده بدین لحاظ نمیتوان یک قیمت ثابت را مشخص و تعیین نمود. فلذا مبنای محاسبه تاسیسات بر اساس قیمت محاسباتی تدوین گردیده است که این قیمت متأثر از عوامل دخیل در آن ثابت نبوده و متغیر میباشد لذا یکی از عوامل مهم در تعیین قیمت حق بهره‌برداری قیمت محاسباتی است. در این راستا قابل ذکر می باشد که ارزش ریالی پروژه ها نیز متأثر از بهای تمام شاخصهای تعدیل اعلام شده از سوی بانک مرکزی هر ساله متغیر بوده، از طرفی دلیل اولویتهای ستونهای ۲ و ۴ و ۸ نیز ناشی از تعاریف قیمت محاسباتی و عوامل موثر در آن میباشد و قیمت محاسباتی بر اساس هزینه تاسیسات عمومی و خدمات در قالب پروژه‌های اجرایی تعیین میگردد در خصوص صلاحیت کمیته در تعیین قیمت محاسباتی نیز باید گفت

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده

شماره بایگانی

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

اعضای کمیته مبنای تصمیم گیری را فارغ از مسوولیت‌های سازمانی خود بر مبنای مستندات ارائه شده از جمله فهارس بها و ... میداند. به عبارت گویاتر اینکه صرف اعلام شرکت شهرکهای صنعتی نسبت به امر قیمت گذاری به دلیل اینکه واجد جنبه ثبوتی است کفایت در تحقق تعیین مبلغ موضوع معامله را مینماید و دیگر اینکه تعیین قیمت و مبلغ موضوع معامله امری منجز نبوده بلکه معلق بر معلق علیه و عواملی دیگری می باشد.

2) خواهان محترم دعوی در قیمت حق بهره برداری تعیین شده از سوی کمیته را الزام به رعایت نظر کارشناس دانسته است درحالی که ایشان هیچ دلیل و یا امارهای مبنی بر اثبات لزوم نظر کارشناس در قیمت گذاری ارائه ننموده است ادعای تکلیف و لزوم به تبعیت نظر کارشناسی در امر قانونگذاری نیازمند تصریح در قوانین و مقررات موضوعه است. لیکن در قوانین و مقررات موضوعه منجمله قانون راجع به تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و آیین نامه اجرایی آن و اساسنامه نمونه شرکت‌های فرعی ملاک قانونگذاری را بر اساس تصمیم مسوولان شهرکهای صنعتی قرار داده است این نص صریح مبین اراده مسوولان شرکت شهرکهای صنعتی بر اعلام و تعیین مبلغ موضوع معامله بوده و واجد جنبه ثبوتی است. در نتیجه هیچ گونه الزام بر رعایت نظر کارشناسی مورد جواز قانونی قرار نگرفته است. هزینه پروژه های انجام شده بر اساس قراردادهای رسمی شرکت‌های فرعی با پیمانکاران ذیصلاح انجام می پذیرد فلذا مبنای قراردادهای مذکور بر اساس فهارس بها و بخشنامه‌های ابلاغی سازمان برنامه و بودجه کشور انجام میپذیرد و این امر همواره در تعیین قیمت از سوی کمیته تعیین قیمت محاسباتی لحاظ می گردد.

3) در تبصره یک ماده ۲ دستورالعمل حق بهره برداری بیان گردیده که قیمت واگذاری اراضی هر دوره نباید از دوره قبل کمتر باشد با توجه به اینکه قیمت تمام شده پروژه‌ها متأثر از برآورد قیمت مصالح و دستمزد خدمات میباشد که این امر همواره به شکل سالانه متأثر از تورم افزایش صعودی داشته است فلذا با توجه به اینکه یکی از اصلی ترین محورها در محاسبه قیمت ، قیمت محاسباتی دوره قبل میباشد و این موضوع با توجه به افزایش نرخ تورم سال به سال افزایش پیدا کرده است بر این اساس قیمت واگذاری حق بهره برداری به هیچ وجه نمیتواند از قیمت دوره قبل کمتر باشد زیرا قیمت اراضی متبوعی از تابع خود یعنی نرخ تورم و سایر شاخصها تبعیت دارد لذا در صورت افزایش تابع متبوع نیز افزایش می یابد قابل توجه اینکه در ستون ۲ جدول شماره ۷ اشاره بر هزینه مورد نیاز زیر ساختهای باقی مانده ناحیه و یا شهرک صنعتی داشته است.

4) در بند ۴ مفاد دادخواست خواهان محترم ادعا نموده که قیمت حق بهره برداری نباید از قیمت هزینه آماده سازی و قیمت تمام شده بیشتر باشد و این موضوع در مفاد دستور العمل نیامده است در حالی که نسبت به این ،موضوع خواهان محترم اشاره به دادنامه شماره ۲۳۱ دیوان عدالت اداری نموده است باید متذکر گردید که با اشاره به موارد پیش گفته شده در بند سوم این لایحه قیمت حق بهره برداری متأثر از قیمت محاسباتی بوده و از سوی دیگر قیمت زمین بر اساس بند ۴ ماده واحده قانون راجع به تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و ماده ۸ آیین نامه اجرایی آن به قیمت منطقه ای محاسبه و تعیین میگردد در نهایت قیمت حق بهره برداری هیچ گاه بالاتر از قیمت تمام شده جهت واگذاری نخواهد بود.

5) واگذاری بیش از ۴۰ درصد از اراضی بدون نظر کارشناس رسمی دادگستری در بند ۵ مفاد دادخواست ارائه شده منظور از عبارت ۴۰ درصد باقی مانده زمینهای صنعتی از هر فاز عملیاتی اینست که در جدول ۶ و ۷ دستور العمل یکی از موارد نظر کارشناسی بوده است. لذا دلیل یا امارهای من باب قید انحصار نظر کارشناس رسمی دادگستری برای تعیین

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی :

هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

قیمت اراضی مفروض نمیباشد و لزوماً نظر کارشناسی ملاک عمل نبوده و نظر کارشناسی صرفاً در ۴۰ درصد اراضی باقی مانده لحاظ می گردد. از سوی دیگر بنابه جواز مقتن نسبت به تعیین مرجع انحصاری در قیمت گذاری اراضی در شهرکها و نواحی صنعتی مفید این مهم است که شرکت شهرکهای صنعتی میتواند از شاخص کارشناس رسمی دادگستری استفاده نماید لیکن لزوم استفاده صرفاً از نظر کارشناسی مقرون به صواب نبوده و فاقد مبنای استدلالی و توجیهات قانونی است.

6) در خصوص بند ۶ با موضوع قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی که خواهان محترم دعوی ادعا می دارد که مطابق مواد ۵ و ۶ فصل اول دستور العمل قیمت واحدهای کارگاهی با قیمت حق بهره برداری متفاوت میباشد در این خصوص شایان ذکر است در تعریف مجتمع کارگاهی در دستور العمل حق بهره برداری آمده است که مجتمع کارگاهی مجموعه ای از واحدهای ساخته شده غالباً با منشاحت کمتر از یک هزار متر مربع که داخل یک شهرک و یا ناحیه صنعتی ایجاد گردیده و در قالب قرارداد اجاره و یا فروش در اختیار بنگاههای کوچک کارآفرین و اشتغال زا دارای مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه از مراجع ذیصلاح برای واحدهای صنفی تولیدی قرار داده میشوند. همانگونه که از تعریف مجتمع کارگاهی مستفاد می گردد تخصیص زمین به منظور احداث چندین واحد صورت می گیرد در حالی که حق بهره برداری، واگذاری یک عرصه جهت احداث واحد تولیدی می باشد. بنابراین تفاوت حاصل از واگذاری واحدهای کارگاهی و حق بهره برداری در بخش تعاریف در بند ۱۲ کاملاً تشریح و تبیین گردیده است.

*در خصوص ادعای شاکی مبنی بر مغایرت مقرر مقرر شکایت با قواعد شرعی نیز قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۱۰۲/۴۶۸۹۱ مورخ ۱۴۰۴/۵/۲۶ اعلام کرده است:

"موضوع مواد ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۱ مصوب هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی در جلسه مورخ ۱۴۰۴/۵/۱۵ فقهای شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت که به شرح ذیل اعلام نظر می گردد:

-در صورتی که مرجع وضع دستور العمل صلاحیت قانونی داشته و مصوبه نیز با رعایت موازین قانونی صادر شده باشد، خلاف موازین شرع شناخته نشد."

پرونده شماره هـ/ت/۰۲۰۰۳۳۵ مبنی بر درخواست ابطال مواد ۱ الی ۶ از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۱ به لحاظ مغایرت شرعی و قانونی در جلسه مورخ ۱۴۰۴/۶/۲۳ هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست مورد رسیدگی قرار گرفت و اعضای محترم هیات به اتفاق به شرح ذیل اعلام نظر نمودند:

«رای هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست»

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده : ۱

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

1- بر اساس ماده 7 ماده واحده قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران اصلاحی مصوب 1376 مقرر گردیده: «تعیین محل شهرک (در منطقه تصویب شده توسط مجمع) و طراحی نقشه شهرک برای نیازهای گوناگون بر اساس ضوابط اعلام شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام خواهد شد و در هر حال شهرک های صنعتی از حریم قانونی و استحقاقی شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی بوده و واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که بر اساس آیین نامه اجرایی این قانون عمل خواهد کرد. تشخیص ضرورت های فنی و اقتصادی به عهده مجمع عمومی شرکت شهرک های صنعتی مربوط می باشد.»

2- بر اساس ماده 8 آئین نامه اجرایی قانون تأسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران مصوب 1377/5/9 مقرر گردیده: «حق انتفاع عبارت از حق استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک صنعتی است که در مقابل پرداخت هزینه های آن توسط اشخاص طرف قرارداد براساس مصوبات مجمع عمومی شرکت فرعی تأمین میگردد.» و بر اساس ماده 14 این آیین نامه نیز مقرر گردیده: «ضوابط و نحوه واگذاری زمین و دریافت هزینه حق انتفاع برای ایجاد تأسیسات عمومی با رعایت طرح مصوب شهرک صنعتی بوسیله مجمع عمومی شرکت فرعی تعیین میگردد.»

3- به موجب نظریه فقهای محترم شورای نگهبان مندرج در نامه شماره 102/46891 مورخ 1404/5/26 قائم مقام دبیر شورای نگهبان در خصوص بررسی مغایرت شرعی مواد 1 الی 6 از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال 1401 تصریح گردیده: «در صورتی که مرجع وضع دستورالعمل صلاحیت قانونی داشته و مصوبه نیز با رعایت موازین قانونی صادر شده باشد، خلاف موازین شرع شناخته نشد.»

بنابه مراتب مذکور و با تبعیت از نظریه فقهای محترم شورای نگهبان و در راستای اجرای حکم مندرج در تبصره 2 ماده 84 قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی مصوب 1402 و با عنایت به اینکه تعیین ضوابط و نحوه واگذاری زمین و دریافت هزینه حق انتفاع برای ایجاد تأسیسات عمومی موضوعی مستقل بوده و ارتباطی با آیین نامه مالی و معاملاتی شرکت شهرک های صنعتی ایران ندارد. همچنین در قانون و آیین نامه مذکور محدودیتی در کیفیت واگذاری زمین پیش بینی نشده و اختیارات اعطایی به مسئولان شهرک صنعتی در این خصوص مطلق است و ایرادی نیز بر اختیارات مسئولان شهرک صنعتی در خصوص نحوه قیمت گذاری وارد نیست، لذا مواد 1 الی 6 از فصل اول، کل فصل های دوم و چهارم و کل پیوست سوم، چهارم و پنجم از دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شرکت ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال 1401 مغایرتی با مواد قانونی مورد استناد شاکی نداشته و خارج از حدود صلاحیت مرجع وضع آن و مغایر شرع نیز نبوده و قابل ابطال نمی باشد. این رای به استناد بند (ب) ماده 84 قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی مصوب 1402 ظرف مهلت بیست روز از تاریخ صدور از جانب رییس محترم دیوان عدالت اداری یا 10 نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. همچنین این رای به استناد ماده 93 قانون مذکور پس از قطعیت در رسیدگی و تصمیم گیری های آتی مراجع قضایی و اداری، معتبر و ملاک عمل خواهد بود.

شهریار قلعه

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری

«فَلَا تَتَّبِعُوا آلَهُوَيَ أَنْ تَغْدُلُوا»



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001735775

تاریخ تنظیم : 1404/07/14

شماره پرونده :

شماره بایگانی شعبه :

هیات تخصصی شهرسازی ، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

رئیس هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست

دیوان عدالت اداری

امضای صادر کننده

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری