



شناسه	رویه، مقررات	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۱/۱۱/۲۳
عنوان موضوع	اسناد مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک های علم و فناوری		
مرجع طرح موضوع	انجمن شرکت های دانش بنیان استان - دبیرخانه شورای گفت و گو		
شرح موضوع	<p>در اجرای درخواست شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک های علم و فناوری به نمایندگی انجمن شرکت های دانش بنیان استان (موضوع بند چ ماده ۴ قانون جهش تولید دانش بنیان، صدور اسناد مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک های علم و فناوری) در هفتمین جلسه دبیرخانه کمیته حمایت از کسب و کار استان (دبیرخانه بند ب ماده ۱۲ قانون احکام دائمی توسعه) در سال جاری مطرح گردید.</p> <p>با عنایت به موارد مطرح شده جلسه کمیته حمایت از کسب و کار استان و حسب بند چ ماده ۴ قانون جهش تولید دانش بنیان و پاسخ اداره کل ثبت اسناد و املاک (مکاتبه ۱۰۲/۱۴۰۱/۲۱۷۹۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۴) و همچنین اظهارات نمایندگان محترم شهرداری و ثبت اسناد و املاک مقرر گردیده بود: حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز انجمن شرکتهای دانش بنیان به اعضاء خود اعلام نمایند تا جهت فراهم نمودن مقدمات صدور سند مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک با داشتن اجاره نامه از پارک علم و فناوری استان خراسان رضوی به همراه آگهی روزنامه آخرین تغییرات شرکت و صاحبان امضا، به ثبت اسناد مراجعه تا فرایند صدور سند اعیانی برای ساختمان هایی که توسط شرکت های دانش بنیان در محوطه پارک علم و فناوری خراسان رضوی احداث شده است اقدام نمایند.</p> <p>موضوع در چهل و چهارمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو در سال جاری بررسی شد.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>در خصوص صدور اسناد مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک های علم و فناوری، حسب بند چ ماده ۴ قانون جهش تولید دانش بنیان که به شرح زیر اعلام می دارد:</p> <p>(بند چ - در راستای تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی برای تقویت زیست بوم فناوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است برای ساختمان هایی که توسط بخش خصوصی و تعاونی در اراضی پارک علم و فناوری احداث می-شود، سند مالکیت اعیانی صادر نماید. پارکهای علم و فناوری دارای مجوز از مراجع ذی ربط، مجاز هستند حق بهره برداری مالکانه و اذن در انتفاع از اراضی متعلق به خود یا اراضی که توسط وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی یا سایر دستگاههای اجرائی یا مانند آنها، در اختیار پارک قرار داده شده است را در چهارچوب مصوبات هیأت امناء و طرح جامع مصوب خود، در قالب قراردادهای مشارکت با بخش خصوصی، اجاره بلندمدت یا واگذاری قطعی مشروط به «عدم تغییر کاربری» و «بهره برداری اختصاصی در چهارچوب مأموریت های پارک»، در اختیار شرکت های دانش بنیان و فناوری و نوآور، اعضای پارک و سرمایه گذاران و کارگزاران ارائه خدمات تخصصی و عمومی قرار دهند).</p> <p>در راستای تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی برای تقویت زیست بوم فناوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می بایست برای ساختمان هایی که توسط بخش خصوصی و تعاونی در اراضی پارک علم و فناوری احداث می شود، سند مالکیت اعیانی صادر کند. شرکت های دانش بنیان دارای مجوز از مراجع ذی ربط مجاز هستند و حق بهره برداری از اعیان دارند.</p>		



شرکت‌های دانش‌بنیان ساخت‌وساز کل اعیان را به مرور زمان انجام داده و سرمایه‌گذاری کلانی در این حوزه دارند؛ اما در شرایط فعلی به دلیل فقدان سند اعیان نمی‌توانند از تسهیلات بانکی استفاده کنند یا در برخی مواقع از این سند به‌عنوان آورده استفاده نمایند. در واقع، این مسئله به‌مثابه حبس سرمایه شرکت‌های دانش‌بنیان در شرایط موجود است. به استناد ماده ۴ قانون حمایت از شرکت‌ها و مؤسسات دانش‌بنیان: در راستای تسهیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برای تقویت زیست‌بوم فناوری، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور موظف است برای ساختمان‌هایی که توسط بخش خصوصی و تعاونی در اراضی پارک علم و فناوری احداث می‌شود، سند مالکیت اعیانی صادر نمایند. لذا طبق قانون باید برای اعیان سند صادر شود.

به استناد مکاتبه شماره ۷/۷۴/۱۱۱۴۰۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۱ معاون حقوقی و امور مجلس وزارت علوم تحقیقات و فناوری به روسای دانشگاه‌ها، مراکز/مجتمع‌ها/دانشده‌های آموزش عالی، پژوهشگاه‌ها/پژوهشکده‌ها، پارک‌های علم و فناوری و مؤسسات و سازمان‌های وابسته به وزارت متبوع آمده است: "نظر به اینکه اجرای حکم بند (چ) ماده ۵ قانون جهش تولید دانش بنیان نیازمند تهیه و تصویب چارچوب واگذاری اراضی با رعایت کلیه جوانب حقوقی و قانونی (با توجه به نظام حقوقی حاکم بر اراضی و املاک دانشگاه‌ها و اراضی دولتی) توسط هیات امنا است لذا به منظور هماهنگی در اجرا و ایجاد رویه واحد در پارک‌های علم و فناوری مقتضی است از تنظیم هر گونه توافق یا اقدامی که منجر به ایجاد حق برای سایر اشخاص گردد خودداری شود"

نظرات اعضاء حاضر در جلسه کارشناسی:

«علی اکبر لبافی»، رئیس دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی استان بیان کرد: در جلسات گذشته شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی استان مقرر شد ۲۰۰ هکتار از اراضی دو شهرک صنعتی توس و ماشین‌ابزار با اولویت به شرکت‌های دانش‌بنیان واگذار شود. حال ضرورت دارد انجمن شرکت‌های دانش‌بنیان با جدیت این مسئله را پیگیری کند. در حال حاضر شهرک ماشین‌ابزار فرآیند لازم را طی کرده؛ اما شرکت شهرک‌های صنعتی عنوان کرد که واگذاری محل‌های تعیین‌شده مستلزم آن است که ویلاهای مستقر در آن تخریب شود. لذا محل‌های قابل‌واگذاری، بر اساس نظر شرکت شهرک‌ها اصلاح شد.

ایشان ادامه داد: در شهرک صنعتی توس اختلافی بر سر محل‌های واگذاری وجود نداشت؛ اما اداره کل راه و شهرسازی عنوان کرده که شرکت شهرک‌ها در این خصوص پیگیری لازم را نداشته لذا ضروری است انجمن شرکت‌های دانش‌بنیان در این رابطه پیگیر موضوع باشد. وی یادآور شد: بر اساس قانون می‌بایست برای شرکت‌های دانش‌بنیان در اعیان سند صادر شود. اداره کل ثبت‌اسناد در جلسه‌ای در دبیرخانه شورای گفت‌وگوی استان عنوان کرد مشکلی در خصوص صدور اسناد برای اعیان شرکت‌های دانش‌بنیان وجود ندارد، حال اگر این مهم محقق شود، مشکل فعالین حوزه دانش‌بنیان که در پارک علم و فناوری سرمایه‌گذاری کرده‌اند، حل خواهد شد.

«سید مهدی مدنی»، رئیس هیئت‌مدیره انجمن شرکت‌های دانش‌بنیان استان تصریح کرد: شهرک صنعتی توس به لحاظ موقعیتی برای شرکت‌های دانش‌بنیان مناسب است از این رو بر این شهرک تمرکز ویژه داریم. در همین راستا مشاوره را برای پیگیری امور انتخاب کردیم و مکاتباتی با استانداری صورت گرفته تا این شهرک صنعتی به‌منظور شناسایی زمین پای کار بیاید. مدنی افزود: زمین‌ها در شهرک‌های صنعتی قیمت‌های متفاوتی دارد و اکثر شرکت‌های دانش‌بنیان توان استقرار در شهرک صنعتی توس را به دلیل هزینه‌های بالا ندارند؛ اما بنا به حمایت‌های مسئولین امید می‌رود بتوانیم زمین‌هایی را از شهرک صنعتی توس در اختیار بگیریم. وی تصریح کرد: انجمن شرکت‌های دانش‌بنیان

جمع‌بندی جلسه
کارگروه تخصصی
(کارشناسی) به تاریخ

۱۴۰۱/۱۰/۲۶



به دنبال صدور سند اعیان برای شرکت‌های مستقر در پارک علم و فناوری است؛ در این زمینه، خواستار پیگیری موضوع از سوی استانداری و هماهنگی این ارگان با وزارت علوم هستیم تا مسئله تعیین تکلیف گردد.

«ابوذر امینی»، رئیس اداره زیرساخت فناوری پارک علم و فناوری خراسان عنوان کرد: پارک علم و فناوری با سازمان ثبت اسناد در خصوص صدور اسناد اعیان صحبت‌های لازم را داشته است. در اواخر ۱۴۰۰ و آغاز ۱۴۰۱ مقدمات این کار در حال پیگیری بود که نامه‌ای از سمت وزارتخانه در تاریخ ۱ مردادماه ۱۴۰۱ مبنی بر توقف واگذاری زمین به شرکت‌های دانش‌بنیان ابلاغ شد. بر اساس این نامه، از ابتدای سال ۱۴۰۱ کلیه واگذاری اراضی به شرکت‌های دانش‌بنیان و فناوری باطل اعلام شد. این در حالی است که شرکت‌های دانش‌بنیان بر اساس برنامه‌ریزی خود تأمین اعتبار کرده و سرمایه‌گذاری می‌کنند. امینی با اشاره به اینکه در قانون جهش تولید نیز به سند اعیان این شرکت‌ها اشاره شده و بر الزام صدور سند نیز تأکید شده بود، خاطر نشان کرد: در حال حاضر پارک علم و فناوری ۲۰ هزار هکتار ساخت‌وساز انجام داده است. ما باید از دولت تسهیلات بگیریم و فضاهای شرکت‌های دانش‌بنیان را توسعه دهیم. در شرایط فعلی ۲۰ شرکت متقاضی داشتن چنین فضاهایی هستند. ایشان یادآور شد: شرکت‌های دانش‌بنیان مستقر در پارک علم و فناوری عنوان می‌کنند که اعیان در اختیار ماست و چرا سندی برای آن صادر نمی‌شود؟ در پاسخ باید عنوان کرد که پارک علم و فناوری خود مدعی اعطای سند اعیان است و ما تأیید این مسئله را از سازمان ثبت دریافت کردیم و تنها در این حوزه نیازمند موافقت وزارتخانه هستیم.

رئیس دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی استان در جمع‌بندی مباحث دستور کار نخست تصریح کرد: شرکت‌های دانش‌بنیان ساخت‌وساز کل اعیان را به‌مرور زمان انجام داده و سرمایه‌گذاری کلانی در این حوزه داشته‌اند؛ اما در شرایط فعلی به دلیل فقدان سند اعیان نمی‌توانند از تسهیلات بانکی استفاده کنند یا در برخی مواقع از این سند به‌عنوان آورده استفاده نمایند. در واقع، این مسئله به‌مثابه حبس سرمایه شرکت‌های دانش‌بنیان در شرایط موجود است. وی با اشاره به ماده ۴ قانون حمایت از شرکت‌ها و مؤسسات دانش‌بنیان گفت: طبق این ماده، در راستای تسهیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برای تقویت زیست‌بوم فناوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است برای ساختمان‌هایی که توسط بخش خصوصی و تعاونی در اراضی پارک علم و فناوری احداث می‌شود، سند مالکیت اعیانی صادر نمایند. لذا طبق قانون باید برای اعیان سند صادر شود و سازمان ثبت نیز در این حوزه مشکلی ندارد.

لبافی یادآور شد: بنابراین در این حوزه دو پیشنهاد ارائه می‌شود: نخست آن‌که سازمان ثبت بر اساس بند چ ماده ۴ قانون حمایت از شرکت‌های دانش‌بنیان موظف است که برای اعیان سند صادر کند. دوم آن‌که این مسئله از طریق استانداری نیز با وزارت علوم پیگیری و حل و فصل گردد. علاوه بر این پیشنهاد می‌شود قبل از این مسئولان پارک علم و فناوری خراسان، مکاتبه‌ای با وزارتخانه ذی‌ربط داشته باشند و بار دیگر نظر آنان را در خصوص صدور اسناد اعیان خواستار شوند.

دستگاه‌های استانی دارای نماینده در جلسه:

دفتر هماهنگی امور سرمایه‌گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، کمیسیون هماهنگی بانک‌های استان، اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی، پارک علم و فناوری خراسان رضوی، انجمن شرکت‌های دانش‌بنیان استان، صندوق پژوهش و فناوری استان، صندوق پژوهش و فناوری سلامت ثامن



جمع‌بندی مورد توافق اعضا:

پیرامون جمع بندی نهایی صدور اسناد مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک علم و فناوری با عنایت به جمیع مطالب ارائه شده از سوی انجمن دانش بنیان، پارک علم و فناوری، اداره کل ثبت اسناد و سایر دستگاه های متولی، نظربه اینکه حسب بند چ ماده ۴ قانون جهش تولید دانش بنیان که به شرح زیر اعلام می دارد:

(بند چ - در راستای تسهیل سرمایه-گذاری بخش خصوصی برای تقویت زیست بوم فناوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است برای ساختمان هایی که توسط بخش خصوصی و تعاونی در اراضی پارک علم و فناوری احداث می-شود، سند مالکیت اعیانی صادر نماید. پارکهای علم و فناوری دارای مجوز از مراجع ذی ربط، مجاز هستند حق بهره برداری مالکانه و اذن در انتفاع از اراضی متعلق به خود یا اراضی که توسط وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی یا سایر دستگاههای اجرائی یا مانند آنها، در اختیار پارک قرار داده شده است را در چهارچوب مصوبات هیأت امناء و طرح جامع مصوب خود، در قالب قراردادهای مشارکت با بخش خصوصی، اجاره بلندمدت یا واگذاری قطعی مشروط به «عدم تغییر کاربری» و «بهره برداری اختصاصی در چهارچوب مأموریت های پارک»، در اختیار شرکت های دانش بنیان و فناور و نوآور، اعضای پارک و سرمایه گذاران و کارگزاران ارائه خدمات تخصصی و عمومی قرار دهند.)

همچنین به استناد مکاتبه شماره ۷/۷۴/۱۱۱۴۰۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۱ معاون حقوقی و امور مجلسه وزارت علوم تحقیقات و فناوری به روسای دانشگاه ها، مراکز/ مجتمع ها/ دانشده های آموزش عالی، پژوهشگاه ها/ پژوهشکده ها، پارک های علم و فناوری و موسسات و سازمان های وابسته به وزارت متبوع آمده است: "نظر به اینکه اجرای حکم بند (چ) ماده ۵ قانون جهش تولید دانش بنیان نیازمند تهیه و تصویب چارچوب واگذاری اراضی با رعایت کلیه جوانب حقوقی و قانونی (با توجه به نظام حقوقی حاکم بر اراضی و املاک دانشگاه ها و اراضی دولتی) توسط هیات امناء است لذا به منظور هماهنگی در اجرا و ایجاد رویه واحد در پارک های علم و فناوری مقتضی است از تنظیم هر گونه توافق یا اقدامی که منجر به ایجاد حق برای سایر اشخاص گردد خودداری شود"

حسب مذاکرات انجام شده مقرر گردید، ضمن طرح موضوع در شورا موارد زیر اجرایی گردد :

الف): به موجب پاسخ مکتوب و اعلام آمادگی اداره کل ثبت اسناد و املاک مبنی بر امکان صدور سند مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک، حسب اطلاع رسانی و هماهنگی انجمن با اداره کل ثبت اسناد و شرکت های دانش بنیان ظرف مدت ده روز، ذینفعان با داشتن اجازه نامه از پارک علم و فناوری استان خراسان رضوی به همراه آگهی روزنامه آخرین تغییرات شرکت و صاحبان امضا، به ثبت اسناد مراجعه تا فرایند صدور سند اعیانی برای ساختمان هایی که توسط شرکت های دانش بنیان در محوطه پارک علم و فناوری خراسان رضوی احداث شده است سند اعیانی صادر گردد.

ب) حسب مصوبه شورا، استانداری محترم خراسان رضوی از طریق مکاتبه با وزارت علوم رفع توقف اجرای صدور اسناد را پیگیری نمایند

ت) مدیر محترم پارک علم و فن آوری استان طی مکاتبه ای با وزارت علوم، قبل از طرح موضوع در شورا، مجددا پیگیری های لازم در خصوص اخذ نظر موافق مسئولان محترم ملی بعمل آورند. و نتیجه به دبیرخانه شورا منعکس نمایند.



<p>در ارتباط با صدور اسناد مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک علم و فناوری، دبیرخانه شورای گفت و گو با بررسی جمیع جهات و جمع بندی نظرات ، پیشنهادات زیر را جهت تصویب به شورا ارائه می نماید :</p> <p>۱- به موجب پاسخ مکتوب و اعلام آمادگی اداره کل ثبت اسناد و املاک مبنی بر امکان صدور سند مالکیت اعیانی شرکت های دانش بنیان مستقر در پارک، حسب اطلاع رسانی و هماهنگی انجمن با اداره کل ثبت اسناد و املاک و شرکتهای دانش بنیان، شورا مقرر نماید، ذینفعان با داشتن اجازه نامه از پارک علم و فناوری استان خراسان رضوی به همراه آگهی روزنامه آخرین تغییرات شرکت و صاحبان امضا، به ثبت اسناد مراجعه تا فرایند صدور سند اعیانی برای ساختمان هایی که توسط شرکت های دانش بنیان در محوطه پارک علم و فناوری خراسان رضوی احداث شده است سند اعیانی صادر گردد.</p> <p>۲- حسب مصوبه شورا، استانداری محترم خراسان رضوی از طریق مکاتبه با وزارت علوم رفع توقف اجرای صدور اسناد را پیگیری نمایند.</p> <p>۳- مدیر محترم پارک علم و فن آوری استان طی مکاتبه ای با وزارت علوم مجددا پیگیری های لازم در خصوص اخذ نظر موافق مسئولان محترم ملی بعمل آورند.</p>	<p>پیشنهادات</p>
<p>۱- صورتجلسه چهل و چهارمین دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۶</p> <p>۲- صورتجلسه هفتمین جلسه دبیرخانه کمیته حمایت از کسب و کار استان (دبیرخانه بند ب ماده ۱۲ قانون احکام دائمی توسعه)</p> <p>۳- قانون جهش تولید دانش بنیان تصویب در جلسه علنی مورخ ۱۱/۰۲/۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی و ابلاغ طی نامه شماره ۳۳۴۳۰ مورخ ۰۳/۰۳/۱۴۰۱</p> <p>۴- نامه شماره ۷/۷۴/۱۱۱۴۰۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۱ معاون حقوقی و امور مجلس وزارت علوم تحقیقات و فناوری</p> <p>۵- نامه شماره ۱۰۲/۱۴۰۱/۲۱۷۹۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۴ مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>