

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
اداره کل امور اقتصادی و دارایی آذربایجان شرقی

مولدسازی دارایی های دولت

پروژه «مولدسازی دارایی های دولت»

مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا

هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت

تصویب آیین نامه
و دستورالعمل ها

وزارت امور اقتصادی و دارایی (دبیرخانه و مجری)

مجری

سازمان خصوصی سازی (مجری)



مستندات قانونی

□ مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا متضمن تایید مقام معظم رهبری-۱۴۰۱/۰۸/۲۱

□ آیین نامه اجرایی مصوبه مولدسازی دارایی های دولت-۱۴۰۱/۱۰/۲۱

□ بخشنامه (دستورالعمل) شماره ۵۱/۲۲۰۶۱۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۶

□ اصلاحیه آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت-۱۴۰۱/۱۲/۲۴



مصوبه مولدسازی

مصوبه جدید شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا متضمن تایید مقام معظم رهبری:

در شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا و در راستای تحقق اصلاح ساختار بودجه، کمک به رشد اقتصادی و افزایش بهره‌وری اموال مازاد دولتی، مصوبه مولدسازی دارایی‌های دولت به تصویب رسید و براساس آن هیات عالی مولدسازی دارایی‌های دولت به ریاست معاون اول رئیس جمهور و دبیری وزیر امور اقتصادی و دارایی تشکیل گردید.

اعضای هیات عالی مولدسازی

- ۱- معاون اول رئیس جمهور (رئیس هیات)
- ۲- وزیر امور اقتصادی و دارایی (دبیر هیات)
- ۳- رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور (عضو)
- ۴- وزیر کشور (عضو)
- ۵- وزیر راه و شهرسازی (عضو)
- ۶- یک نفر نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی (عضو)
- ۷- یک نفر نماینده از طرف رئیس قوه قضاییه (عضو)



وظایف و اختیارات هیات (بند ۲ مصوبه)

- ۱- شناسایی کامل اموال غیرمنقول دولت و تعیین تکلیف آنها با استفاده از روش های واگذاری
- ۲- تصویب مازاد بودن اموال غیرمنقول دولتی به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی
- ۳- تعیین تکلیف طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (عمرانی) نیمه تمام با استفاده از روش های مختلف از جمله واگذاری، استفاده از مشارکت عمومی خصوصی، تعیین تکلیف و یا حذف طرح های فاقد توجیه
- ۴- رفع موانع (حقوقی، اطاله فرآیندها، مستندسازی املاک فاقد سند، تغییر کاربری و)
- ۵- تعیین قیمت پایه یا نهایی واگذاری دارایی های مشمول این مصوبه
- ۶- تصویب آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط با این مصوبه

دستگاه‌های مشمول

کلیه دستگاه‌ها، سازمان‌ها، واحدها و سایر عناوین دولتی و وابسته و تابعه دولت از جمله: وزارتخانه‌ها، موسسات و دانشگاه‌ها، شرکت‌های دولتی، موسسات انتفاعی وابسته دولت، بانک‌ها و موسسات اعتباری دولتی، شرکت‌های بیمه دولتی، دستگاه‌ها و واحدهایی که مشمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام اعم از اینکه قانون خاص خود را داشته باشند و یا از قوانین و مقررات آن تبعیت نمایند نظیر وزارت جهاد کشاورزی، شرکت ملی نفت، شرکت ملی گاز، شرکت ملی صنایع پتروشیمی، سازمان گسترش نوسازی صنایع، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سازمان بنادر و دریانوردی، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی، شرکت ملی پالایش و پخش فراآورده‌های نفتی ایران و دیگر شرکت‌هایی که کنترل و مدیریت آنها در اختیار دولت یا موارد فوق هست.

وظایف و اختیارات وزارت امور اقتصادی و دارایی (دبیرخانه)

وزارت امور اقتصادی و دارایی مجری شناسایی، واگذاری، فروش و مولدسازی اموال شناسایی شده و پروژه های نیمه تمام عمرانی و قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری می باشد.

دبیرخانه هیات در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر می باشد و وظایف زیر را بر عهده دارد:

- ۱- تنظیم دعوت نامه، دستور جلسه و هماهنگی برگزاری جلسات هیات
- ۲- آماده سازی سوابق و مکاتبات، انجام استعلامات و تهیه پیش نویس مصوبات
- ۳- برگزاری جلسات، ثبت و ضبط مذاکرات و تنظیم صورت جلسات
- ۴- ابلاغ و پیگیری مصوبات هیات
- ۵- معرفی افرادی که از اجرای کامل مصوبات سرباز زنند و یا ممانعت به عمل آورند به هیات و مراجع قضایی پس از تصویب هیات
- ۶- تهیه گزارش جهت طرح در هیات و ارسال برای شورای عالی اقتصادی سران قوا
- ۷- موارد دیگری همچون ارائه گزارش های فصلی از نتایج مصوبات، تهیه پیش نویس دستورالعمل های مورد نیاز، تشکیل کمیته و کارگروه های تخصصی از وظایف دبیرخانه می باشد.

اجرای مصوبات هیات

- ۱- مصوبات هیات برای کلیه دستگاه های مشمول پس از ابلاغ لازم الاجرا می باشد.
- ۲- تمامی دستگاه های مشمول مکلفند از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، هرگونه اقدام برای فروش و مولدسازی دارایی های مازاد خود را که به انتقال مالکیت از دولت به غیردولت منجر می شود از طریق هیات انجام دهند.
- ۳- تا قبل از خود اظهاری دستگاه و یا ورود مجری برای طرح مازاد بودن دارایی ها در هیات، دستگاه ها می توانند نسبت به انتقال منفعت و بهره برداری از دارایی های در اختیار خود، مطابق قوانین و مقررات جاری و یا نسبت به فروش و مولدسازی دارایی های مازاد مطابق قوانین بودجه سنواتی اقدام کنند.



وظایف و اختیارات مجری

وزارت امور اقتصادی و دارایی مسئولیت اجرای مصوبات هیات را به شرح ذیل بر عهده دارد:

- ۱- شناسایی دارایی های مازاد دستگاه های مشمول.
- ۲- پیشنهاد فهرست دارایی های مازاد به هیات.
- ۳- پیشنهاد روش مولدسازی دارایی ها با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول **به هیات**.
- ۴- تهیه فهرست و نحوه تعیین تکلیف طرح های عمرانی نیمه تمام به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول **و ارائه آن به هیات**.
- ۵- انجام هر یک از اقدامات اجرایی فرآیند فروش و مولدسازی از جمله: شناسایی، آماده سازی، قیمت گذاری و عقد قرارداد.



روش های شناسایی دارایی ها

- ۱- دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر طی یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال و دارایی های غیرمنقول در اختیار خود اعم از این که بهره بردار یا مالک باشند را بطور کامل در سامانه سادا ثبت و یا تکمیل نمایند. **دارایی های ثبت نشده و یا ناقص ثبت شده بطور خودکار مازاد تلقی خواهد شد.**
- ۲- املاک نظامی و امنیتی به تشخیص هیات از شمول این آیین نامه مستثنی هستند.
- ۳- وزارت امور اقتصادی و دارایی **از طریق اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار** موظف است اقدامات لازم را نسبت به احراز و تثبیت مالکیت دولت در خصوص اموال **دولتی** ثبت شده در سادا و یا معرفی شده به عنوان مازاد را در کوتاه ترین زمان ممکن انجام دهد.



روش های شناسایی دارایی ها

۴- به منظور طبقه بندی و اولویت سنجی پروژه های نیمه تمام و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی میان دستگاه های مشمول ملی و استانداران، کمیته پایش پروژه های عمرانی نیمه تمام تشکیل خواهد شد. اولویت پروژه های عمرانی نیمه تمام استانی با نظر استاندار و پروژه های نیمه تمام ملی با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی تعیین می گردد.

۵- دستگاه های مشمول دارای اطلاعات مکان محور در خصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه برداری کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک، شهرداری ها و ... مکلفند ظرف یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه نسبت به ارائه اطلاعات مذکور به مجری اقدام نموده و طی مدت سه ماه نسبت به تبادل الکترونیکی داده ها با سامانه سادا اقدام نمایند.



روش های شناسایی دارایی ها

۶- مجری مکلف است در اجرای این مصوبه، از محل کارمزد ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به هوشمندسازی کامل تمامی فرآیندهای مولدسازی از طریق ایجاد سامانه مولدسازی و با استفاده از ظرفیت و اطلاعات دیگر سامانه های ملی مرتبط از جمله سامانه سادا اقدام نماید.

۷- به منظور استفاده حداکثری از ظرفیت های مردمی در شناسایی دارایی های دولت، مجری موظف است سازوکارهای اجرایی مشارکت عموم مردم در این خصوص را طراحی و پیاده نماید.

معیارهای شناسایی و تشخیص دارایی های مازاد

- ۱- دستگاه های مشمول مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به اعلام دارایی های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیات اقدام نمایند. بالاترین مقام دستگاه مکلف است در جلسه هیات حضور پیدا کند
- ۲- مجری، دارایی هایی که توسط دستگاه های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه ها بررسی می نماید:
 - ۱-۲) دارایی هایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی شود.
 - ۲-۲) دارایی های فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه ای و موقعیت جغرافیایی.
 - ۳-۲) دارایی هایی که بیش از یک سال راکد یا بدون استفاده باقی مانده باشد.
 - ۴-۲) دارایی هایی با کاربری یا بهره برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای وظیفه ذاتی دستگاه استفاده نمی شود.
 - ۵-۲) دارایی هایی که در سامانه سادا ثبت نشده باشد.
 - ۶-۲) عرصه املاکی که نسبت به اعیان آن متناسب نبوده و قابلیت تفکیک و افراز از ملک اصلی را بر اساس قوانین و مقررات ثبتی دارا هستند.



معیارهای شناسایی و تشخیص دارایی های مازاد

تبصره ۱- سازمان امور اداری و استخدامی کشور موظف هست ظرف دو ماه **از تاریخ ابلاغ این آیین نامه**، سرانه های استاندارد دارایی ها و کاربری های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آنها را تعیین نموده و جهت شناسایی دارایی های مازاد در سادا بارگذاری نماید.

تبصره ۲- آن دسته از اراضی که بر اساس قانون جهش تولید مسکن در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند با تصویب هیات و هماهنگی مجری راساً نسبت به مولدسازی دارایی های در اختیار خود اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت راه و شهرسازی موظف است اطلاعات کلیه املاک و اراضی در اختیار خود و سازمان ها و شرکت های تابعه را در سامانه سادا ثبت نماید. **دارایی هایی که اطلاعات آنها در سامانه ثبت نشده باشند براساس مفاد این آیین نامه، مولدسازی خواهند شد.**

تبصره ۴- تعیین تکلیف اماکن با کاربری یا بهره برداری مسکونی، اقامتی، تجاری، رفاهی، خدماتی و گردشگری و مشابه آن در اولویت مولدسازی قرار دارند.



مستندسازی و تثبیت مالکیت

- ۱- مجری موظف هست مجموعه اقدامات لازم برای آماده سازی املاک را پیش از فروش و مولدسازی انجام دهد. **این اقدامات متناسب با شرایط هر ملک** شامل استعلام از دستگاه های متولی، نقشه برداری، رفع معارض و متصرف خواهد بود.
تبصره- دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر ظرف ۱۰ روز پاسخ استعلامات دبیرخانه را ارسال نمایند، **در غیر این صورت مستنکف شناخته می شوند.**
- ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف هست ظرف یکماه نسبت به صدور و اصلاح اسناد مالکیت اراضی و املاکی که توسط وزارت امور اقتصادی و **دارایی پس از احراز مالکیت دولت بر آن**، معرفی می شود بنام دولت با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.
- ۳- دستگاه های مشمول مکلفند ظرف یکماه، فهرست دارایی های دارای پرونده حقوقی **مفتوح** را در اختیار مجری قرار دهند. مجری **موظف است** پس از اولویت بندی پرونده ها نسبت به اعلام آن ها به نماینده قوه قضاییه اقدام نماید.
- ۴- قوه قضاییه در هر استان شعبه خاصی را به همین منظور تعیین می نماید که موارد مربوط ظرف سه ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می شود.



ارزش افزایی دارایی های مازاد

- ۱- **در راستای** استانداردسازی ارزش افزایی دارایی های دولت اعم از تفکیک، تجمیع، تغییر کاربری و افزایش تراکم مجری با همکاری و **هماهنگی** وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ظرف مدت یکماه، دستورالعمل و چارچوب **فنی را** تهیه و به تایید هیات می رساند.
- ۲- مجری، درخواست ارزش افزایی دارایی های مازاد را به مراجع صالح اعم از کمیسیون ماده ۵ و کارگروه های امور زیربنایی و شهرسازی ارائه می کند. این مراجع ملکف هستند ظرف مدت حداکثر یکماه نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهار نظر مراجع یاد شده، مرجع صدور پروانه ساخت مکلف به اقدام طبق درخواست مجری می باشد.
- تبصره- در خصوص املاک و اراضی دارای ارزش های محیط زیستی و واجد ارزش های تاریخی و میراثی، اولویت مولدسازی، انتقال حق توسعه یا بهره برداری در زمینه های نوآوری و دانش بنیان با حفظ ارزش های یاد شده می باشد.**
- ۳- درخواست های ارزش افزایی موضوع این آیین نامه در صورت دارا بودن هرگونه سابقه طرح در کمیسیون های ماده (۵)، منعی برای طرح مجدد نخواهد داشت.
- ۴- تسویه عوارض قانونی و خدمات ارزش افزایی از طریق تهاتر بادرایی ها و یا بصورت نقدی از محل عواید فروش و مولدسازی دارایی ها، به نسبت وصول این عواید باتصویب هیات صورت می گیرد.



روش های مولدسازی طرح های عمرانی نیمه تمام مازاد

- ۱- فروش و تامین مالی از طریق بازار سرمایه.
- ۲- مشارکت با بخش غیردولتی.
- ۳- معاوضه.
- ۴- فروش به صورت نقد یا اقساط.
- ۵- واگذاری حق بهره برداری **طرح برای مدت معین** در مقابل تکمیل طرح.
- ۶- تکمیل طرح در ازای تهاتر دارایی های مازاد به میزان طلب قطعی پیمانکاران.
- ۷- توقف طرح های فاقد توجیه فنی، اقتصادی و اجتماعی و تعیین تکلیف دارایی های آن.

روش های مولدسازی اموال غیر منقول مازاد

- ۱- استفاده از نهادهای و ابزارهای بازار سرمایه از جمله صندوق اموال و مستغلات، صندوق زمین و ساختمان، صندوق پروژه و اوراق تامین مالی.
- ۲- فروش به صورت نقد یا اقساط.
- ۳- واگذاری حق انتفاع با کاربری های مختلف در قالب انواع عقود **قانونی**.
- ۴- مشارکت در ساخت با بخش غیردولتی.
- ۵- **معاوضه**.
- ۶- تهاتر دارایی های مازاد به منظور ارزش افزایی و یا در ازای طلب قطعی پیمانکاران **به منظور پیشبرد** طرح های عمرانی نیمه تمام.



اجرای روش های مولدسازی (مولدسازی از طریق بورس یا مزایده عمومی)

۱- در صورت عرضه دارایی های مزاد از طریق بورس یا مزایده عمومی، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ده درصد پایین تر از آن باشد معامله انجام می شود.

در صورت عدم انجام معامله در مزایده اول، فهرست قیمت های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده دوم در هیأت طرح می شود. در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیات مجاز است.



اجرای روش های مولدسازی (مولدسازی به روش مذاکره)

فرایند مذاکره به شرح زیر می باشد:

- ۱- تعیین قیمت و شرایط انجام معامله توسط هیات.
- ۲- اعلام فراخوان عمومی برگزاری مذاکره جهت دریافت درخواست های اولیه.
- ۳- اخذ پیشنهادات دستگاه مشمول و کارشناسان مرتبط.
- ۴- انجام مذاکره با متقاضیان با نظارت کمیته تخصصی.
- ۵- قطعیت معامله بر اساس نتایج مذاکره با تصویب هیات.

تبصره ۱- انتخاب سرمایه گذار و یا بهره بردار برای دارایی ها، باید در یک فرآیند رقابتی و از طریق انتشار حداقل دو نوبت آگهی شناسایی، در روزنامه های کثیرالانتشار و پایگاه های اینترنتی معتبر مورد تایید هیات انجام شود و در دو مرحله الف) ارزیابی صلاحیت سرمایه گذار، ب) ارزیابی طرح تجاری پروژه (هر مرحله حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری) از سوی کمیته تخصصی صورت پذیرد.

تبصره ۲- در مواردی که اشخاص دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه دولتی می باشند، ملک به صورت مشاع دولتی-خصوصی باشد یا اشخاص دارای حق سرقفلی بوده که مالکیت ملک آن با دولت است فروش با مذاکره به اشخاص مذکور به قیمت مصوب و با تصویب هیات مجاز است.



گردش وجوه مولدسازی

- ❖ عواید حاصل از مولدسازی دارایی های **دستگاه مشمول** پس از کسر کارمزد، توسط مجری به حساب تمرکز وجوه درآمد مربوط واریز می شود. نیمی از مبالغ واریزی توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه ستادی یا استانی واریز می شود. مابقی وجوه مطابق تخصیص صادره در راستای مصوبات کمیته تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه بر اساس قوانین بودجه سنواتی به طرح های تملک دارایی های سرمایه ای ملی و استانی اختصاص داده می شود.
- ❖ در خصوص مصرف عواید حاصل از مولدسازی دارایی های مازاد هر استان، اولویت با همان استان محل وقوع دارایی است

گردش وجوه مولدسازی

- ❖ تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و **مولدسازی به شیوه تهاتر**، صد درصد خواهد بود.
- ❖ سازمان برنامه و بودجه مکلف است با اعلام مجری، کلیه مصارف تعیین شده در مصوبه را تخصیص یافته تلقی و نسبت به صدور مجوز اعتبارات به خزانه‌داری کل کشور اقدام نماید.
- ❖ تمامی عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های شرکت‌های مشمول پس از واریز به خزانه بلافاصله به حساب شرکت مربوط واریز خواهد شد.
- ❖ **بخش هزینه‌های اجرایی کارمزد، درآمد اختصاصی مجری تلقی شده و نحوه مصارف آن جهت پرداخت هزینه‌های مترتب بر فرایند مولدسازی از جمله هزینه‌های شناسایی، قیمت‌گذاری، فرهنگ‌سازی عمومی، هزینه‌های آموزش و تشویق کارکنان، دست‌اندرکاران و اشخاصی که در امر مولدسازی فعالیت مؤثر می‌نمایند، خواهد بود.**
- ❖ **هزینه‌های نقل و انتقال دارایی‌های دولت بالمناصفه بر عهده طرفین است.**
- ❖ اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی، به صورت صد درصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می‌گیرد.



فرهنگ سازی عمومی

مجری مجاز است به منظور فرهنگ سازی و جلب مشارکت عمومی از ظرفیت سازمان صدا و سیما، شهرداری ها، رسانه های عمومی و سایر ابزارهای اطلاع رسانی استفاده نماید.

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف هست همکاری لازم را در این خصوص معمول نماید.



نظارت

به منظور نظارت بر عملکرد هیات، دبیرخانه و مجری، کمیته ای متشکل از نمایندگان سران قوا به ریاست نماینده قوه قضائیه تشکیل خواهد شد. این کمیته وظیفه تطبیق عملکرد ارکان را با احکام و ضوابط مندرج در مصوبه و آیین نامه بر عهده دارد. گزارش نظارتی اجماعی این کمیته هر سه ماه به شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا تقدیم خواهد شد.

قوانین و مقررات مغایر

در اجرای مفاد بند (۶) مصوبه، کلیه احکام قانونی و مقررات مغایر با مصوبه به مدت دو سال موقوف الاجرا خواهد بود. تشخیص این مغایرت با هیات است.

تبصره- دولت مکلف است مطابق ماده ۱۱ نظامنامه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، در پایان سال اول لایحه دائمی مولدسازی دارایی های دولت را به مجلس ارائه کند.



ضمانت اجرا

عدم اجرای تکالیف مقرر در این آیین نامه و ایجاد هرگونه ممانعت در اجرای تصمیمات هیات جهت مولدسازی دارایی های دولت توسط اشخاص، **جرم** تلقی شده و مرتکبین به مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی بدون تعویق و تعلیق و تخفیف محکوم خواهند شد.

زمان لازم الاجرا شدن

این آیین نامه و اصلاحات بعدی آن پس از تایید شورای عالی هماهنگی اقتصادی و ابلاغ رییس هیات، لازم الاجرا خواهد بود.



جمهوری اسلامی ایران
اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان آذربایجان شرقی
تیم مولدسازی دارایی های دولت

با تشکر
از حسن توجه شما

