آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت
(مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴)

وزارت امور اقتصادی و دارایی- سازمان برنامه و بودجه کشور- وزارت کشور - وزارت راه و شهرسازی-کلیه دستگاه ها، سازمان ها، موسسات، دانشگاه، بانک ها و بیمه های دولتی، شرکت های دولتی- سازمان حسابرسی و سایر عناوین مندرج در بند (۱) مصوبه مولدسازی دارایی های دولت

آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلســه ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ به پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان برنامه و بودجه کشور و به استناد جزء (۶) بند (۲) مصوبه شصت و هفتمین شورای عالی هماهنگی اقتصادی، آیین نامه اجرایی مصوبه یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده۱) تعاریف:

در این آیین نامه، اصطلاحات در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱) **مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری.(مد ظله العالی)

۲) **هیأت:** هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند(۱) مصوبه.

۳) **دبیرخانه:** دبیرخانه مذکور در تبصره بند (۱) مصوبه.

٤) **دستگاه مشمول:** کلیه عناوین مذکور در بند (۱) مصوبه.

۵) **طرح عمرانی نیمه تمام:** طرح تملک دارایی سرمایه ای نیمه تمام ملی و استانی که از محل قوانین بودجه سنواتی تأمین اعتبار می‌شوند.

٦) **مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مذکور در تبصره ذیل بند (۲) مصوبه.

۷) **دارایی:** طرح های عمرانی نیمه تمام و هر گونه اموال غیرمنقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.

۸) **دارایی مازاد:** هرگونه اموال غیرمنقول و طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول که در اجرای ماده (۸) این آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می رسد.

۹) **مولدسازی دارایی مازاد:** هرگونه اقدام (اعم از فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادارسازی و اقدامات مشابه) که با طرفیت بخش غیردولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.

۱۰) **مولدسازی طرح عمرانی نیمه تمام:** تکمیل و بهره برداری طرح عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول با روش هایی از جمله فروش و مشارکت عمومی - خصوصی یا حذف طرح های فاقد توجیه با هدف ایجاد ارزش افزوده اقتصادی.

۱۱) **تهاتر:** واگذاری دارایی های مازاد در ازای پیشبرد طرح های عمرانی نیمه تمام و همچنین واگذاری دارایی های مازاد در ازای تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی.

۱۲) **معاوضه:** واگذاری دارایی مازاد در قبال تملک دارایی مولد.

۱۳) **کارمزد:** مبلغی است که در اجرای بند ( )۴مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های مازاد کسر می شود که شامل هزینه های اجرایی، به اضافه هزینه های ارزش افزایی است.

۱٤) **مرجع کارشناسی:** کانون کارشناسان رسمی دادگستری و مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه.

۱۵) کمیسیون ماده (۵): کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب –۱۳۵۱) و اصلاحات بعدی آن

۱۶) کمیته حل اختلاف: کمیته ای سه نفره به انتخاب هیأت به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی های دولت

ماده ۲) وظایف و اختیارات دبیرخانه

دبیرخانه هیأت 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 هیأت.

۲) آماده سازی سوابق و مکاتبات، انجام استعلامات با هدف اطمینان از کفایت اسناد و مستندات لازم جهت تصمیم گیری در هیأت و همچنین فراهم سازی مستندات دستور جلسات و تهیه پیشنویس مصوبات.

۳) برگزاری جلسات، ثبت و ضبط مذاکرات و تنظیم صورتجلسات.

٤) ابلاغ و پیگیری مصوبات هیأت.

۵) معرفی افرادی که از اجرای دقیق و کامل مصوبات هیأت سرباز زنند یا در اجرای آن ممانعت به عمل آورند به هیأت و ارجاع افراد مذکور به مرجع قضایی پس از تصویب هیأت.

٦) تهیه گزارش موضوع بند(۷) مصوبه جهت طرح در هیأت و ارسال برای شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا.

۷) ارجاع اختلافات موضوع ماده (۱۴) این آیین نامه به کمیته حل اختلاف یا هیأت حسب مورد.

۸) ارائه گزارش های فصلی از نتایج مصوبات هیأت شامل گزارش عملکرد مالی، فنی و سایر گزارش های مورد نیاز.

۹) تهیه پیشنویس دستورالعمل های مورد نیاز، به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور و همکاری دستگاه های ذیربط جهت تصویب در هیأت.

۱۰) تشکیل کمیته تخصصی به ریاست دبیر هیأت و با حضور نمایندگان تام الاختیار شش عضو دیگر هیأت به منظور بررسی دقیق و همه جانبه دستورجلسات پیش از طرح در جلسه اصلی هیأت.

تبصره –جلسات کمیته تخصصی حداقل یک بار در هفته و با دعوت دبیرخانه تشکیل خواهد شد و مصوبات آن جنبه مشورتی داشته و دستور کار هیأت را تشکیل می دهد. رئیس کمیته می تواند حسب مورد از نماینده دستگاه اجرایی برای حضور در جلسه دعوت نماید.

۱۱) تشکیل کارگروه های تخصصی حسب ضرورت، با حضور نماینده دستگاه های ذیربط با نظر دبیر هیأت.

ماده ۳) آیین تشکیل جلسات هیأت

ترتیبات تشکیل جلسات هیأت به صورت ذیل است:

۱) جلسات حداقل دو بار در ماه و با دعوت دبیر هیأت تشکیل خواهد شد.

۲) جلسات با حضور حداقل پنج عضو متشکل از رئیس هیأت، یکی از نمایندگان قوای قضائیه یا مقننه و سه نفر از سایر اعضا رسمیت می‌یابد.

۳) اعضای جلسه باید شخصاً در جلسه حضور داشته و از معرفی نماینده خودداری نمایند.

تبصره- دبیر هیأت می تواند با موافقت رئیس هیأت از اشخاص مرتبط با دستورجلسات دعوت به عمل آورد تا بدون حق رأی، در جلسه حضور داشته باشند.دعوت از بالاترین مقام دستگاه مشمول، در جلسات مرتبط الزامی است.

ماده ٤) ترتیبات تصمیم گیری هیأت

ترتیبات تصمیم گیری هیأت به صورت ذیل است:

۱) مصوبات هیأت با حداقل چهار رأی موافق که شامل رأی یکی از نماینده گان رؤسای قوای قضائیه و مقننه باشد، اعتبار دارد.

۲) دبیر هیأت مکلف است مصوبات هیأت را به استناد آرای ثبت و ضبط شده توسط دبیرخانه هیأت، حداکثر ظرف سه روز کاری جهت اجرا به عنوان مصوبه هیأت ابلاغ نماید.

ماده ٥) اجرای مصوبات هیأت

اجرای مصوبات هیأت با شرایط زیر صورت می گیرد:

۱) مصوبات هیأت برای کلیه دستگاه های مشمول پس از ابلاغ لازم الاجرا می باشد.

۲) 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 غیر دولت منجر می شود، از طریق هیأت انجام دهند.

۳) تا قبل از خود اظهاری دستگاه و یا ورود مجری برای طرح مازاد بودن دارایی ها در هیأت، 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. دستگاه های مشمول مکلفند، گزارش عملکرد خود در موضوع این بند را به صورت دو ماه یکبار به دبیرخانه ارائه کنند.

ماده ٦) وظایف و اختیارات مجری

وزارت امور اقتصادی و دارایی مسئولیت اجرای مصوبات هیأت را به شرح ذیل عهده دارد.

۱) شناسایی دارایی های مازاد دستگاه های مشمول.

۲) پیشنهاد فهرست دارایی های مازاد به هیأت.

۳) پیشنهاد روش مولدسازی دارایی های مازاد با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول به هیأت.

٤) 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 هیأت.

٥) انجام هر یک از اقدامات اجرایی فرایند فروش و مولدسازی از جمله: شناسایی، آماده سازی، قیمت گذاری و عقد قرارداد.

تبصره۱) به منظور اجرای فرآیند مولدسازی دارایی های دولت، علاوه بر قراردادهای برونسپاری، مجری می تواند در سقف پست‌های مصوب وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به بکارگیری نیروی انسانی لازم برای این مأموریت اقدام نماید.

تبصره۲) مجری با مسئولیت خود، می تواند تمام یا بخشی از فرایند اجرا را با همکاری دستگاه های مشمول مربوطه، سایر دستگاه‌های ملی و استانی، اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی یا از طریق جلب مشارکت مردمی انجام دهد و یا به دستگاه های دولتی تفویض کند.

تبصره۳) به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح های عمرانی نیمه تمام، اخذ نظرات استانداران جهت تشخیص اولویت فهرست طرح های استانی ضروری است.

تبصره٤) مجری موظف است امکان دسترسی اعضای هیأت و کمیته تخصصی موضوع بند۱۰ماده دو را به تمامی اسناد و مدارک فرآیندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی و نیز اطلاعاتی که موجب حصول اشرافیت بیشتر اعضاء می شود، را فراهم نماید.

ماده ۷) شناسایی دارایی ها

۱) دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر طی یک ماه از ابلاغ این آیین نامه، اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال و دارایی های غیرمنقول در اختیار خود اعم از اینکه بهره بردار یا مالک باشند را به طور کامل در سامانه سادا (سامانه جامع اموال دستگاه های دولتی) ثبت و یا تکمیل نمایند. دارایی های ثبت نشده و یا ناقص ثبت شده، به طور خودکار مازاد تلقی خواهد شد.

۲) املاک نظامی و امنیتی وزارتخانه های اطلاعات و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی به تشخیص هیأت 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.

٤) به منظور طبقه بندی و اولویت سنجی پروژه های نیمه تمام جهت تعیین تکلیف آنها و طرح در جلسات هیأت و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی میان دستگاه های مشمول ملی و استانداران با هدف تعیین طرح های اولویت دار برای تامین مالی از طریق دارایی‌های مازاد، کمیته پایش پروژه های عمرانی نیمه تمام مرکب از نماینده سازمان برنامه و بودجه، نماینده وزارت امور اقتصادی و دارایی، نماینده وزارت کشور و نماینده معاون اول (به عنوان رئیس کمیته) تشکیل خواهد شد. دستور کار این کمیته از سوی هیأت تعیین می‌شود و از طریق دبیرخانه به این کمیته ابلاغ می شود و تصمیمات کمیته نیز از همین طریق در هیأت طرح می شود. اولویت پروژه‌های عمرانی نیمه تمام استانی با نظر استاندار و پروژه های نیمه تمام ملی با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی در کمیته پایش تعیین می گردد.

تبصره–سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است؛ فهرست طرح های عمرانی نیمه تمام اولویت دار را به انضمام اطلاعات لازم از جمله درصد میزان پیشرفت فیزیکی، عملکرد و برنامه مالی، به همراه روش پیشنهادی مولدسازی آن ها با اخذ نظرات دستگاه های ذیربط را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آیین نامه به مجری ارائه کند

۵) دستگاه های مشمول دارای اطلاعات مکان محور درخصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه برداری کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، شرکت ها و سازمان های تابعه وزارت جهادکشاورزی، شرکت ها و سازمان های تابعه وزارت نیرو، سازمان ثبت اسناد واملاک کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت پست جمهوری اسلامی ایران و همچنین شهرداری ها مکلفند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه نسبت به ارائه اطلاعات مذکور به مجری اقدام نموده و طی مدت ســه ماه نسبت به تبادل الکترونیکی داده‌ها با سامانه سادا اقدام نمایند.

٦) مجری مکلف اســت در اجرای این مصوبه، از محل کارمزد، ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به هوشمندسازی کامل تمامی فرآیندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی از طریق

ایجاد سامانه مولدسازی و با استفاده از ظرفیت و اطلاعات دیگر سامانه های ملی مرتبط از جمله سامانه سادا، به نحوی که ثبت، رصد و ارزیابی کلیه اقدامات موضوع مولدسازی اموال دولت به صورت برخط امکانپذیر باشد اقدام نماید. در صورت عدم تحقق این بند در زمان مقرر،کلیه اقدامات مولدسازی متوقف و ادامه کار موکول به تکمیل هوشمندسازی می گردد. همچنین، مجری موظف است، از طریق یک درگاه اینترنتی، امکان دسترسی عموم مردم را به ساختار، نحوه و طرز کار و مصوبات هیأت، دبیرخانه و مجری، در خصوص مولدسازی دارایی های مازاد دولت فراهم 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.

ماده۸) تشخیص دارایی های مازاد

۱) دستگاه های مشمول مکلفند ظرف دوماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به اعلام دارایی های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیأت اقدام نمایند. بالاترین مقام دستگاه مکلف است، در جلسه هیأت با موضوع تصویب مازاد بودن این دارایی ها حضور پیدا کند.

۲) مجری دارایی هایی که توسط دستگاه های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی نموده و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه های مشمول بررسی می نماید:

۲-۱ دارایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی شود.

۲-۲ فضاهای اداری فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه ای و موقعیت جغرافیایی.

۲-۳ دارایی هایی که بیش از یک سال راکد یا بدون استفاده باقی مانده باشند.

۲-٤ دارایی های با کاربری یا بهره برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای وظیفه ذاتی دستگاه استفاده نمی شود

۲-۵ دارایی که در سادا ثبت نشده باشد.

۲-٦ عرصه املاکی که نسبت به اعیان آن متناسب نبوده و قابلیت تفکیک و افراز از ملک اصلی را براساس قوانین و مقررات ثبتی دارا هستند.

تبصره۱) سازمان امور اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، سرانه های استاندارد موضوع بند(۲-۲) کاربری های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آن ها 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 مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ با لحاظ ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادرتخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت های تابعه آن و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند، با تشخیص هیأت و هماهنگی مجری راساً نسبت به مولدسازی دارایی های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافی اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی های این شرکت ها مطابق این آیین نامه نمی‌باشد.

تبصره۳) وزارت راه و شهرسازی موظف است اطلاعات کلیه املاک و اراضی در اختیار خود و سازمان ها و شرکت های تابعه را در سادا ثبت نماید. دارایی هایی که اطلاعات آن ها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (۲) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین‌نامه، مولدسازی خواهند شد.

تبصره ٤) تعیین تکلیف اماکن با کاربری یا بهره برداری مسکونی، اقامتی، تجاری، رفاهی، تفریحی، خدماتی و گردشگری و مشابه آن در اولویت مولدسازی دارایی های دولت قرار دارند.

ماده ۹) مستندسازی و تثبیت مالکیت

۱) مجری موظف است با همکاری دستگاه های مشمول و یا برون سپاری به بخش خصوصی، مجموعه اقدامات لازم برای آماده سازی املاک را پیش از فروش و مولدسازی انجام دهد. این اقدامات متناسب شرایط هر ملک شامل استعلام از دستگاه های متولی، نقشه برداری، رفع معارض و متصرف خواهد بود.

تبصره– دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر ظرف۱۰روز پاسخ استعلامات دبیرخانه را در اجرای مفاد این آیین نامه ارسال نمایند. در غیر اینصورت مستنکف شناخته می شوند.

۲) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ظرف یک ماه نسبت به صدور یا اصلاح اسناد مالکیت اراضی و املاکی که توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی پس از احراز مالکیت دولت بر آن، معرفی می شوند، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

۳) دستگاه های مشمول موظفند ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، فهرست دارایی هایی که دارای پرونده حقوقی مفتوح بوده را به انضمام شرح مختصر پرونده و اهمیت آن در اختیار مجری قرار دهند. مجری موظف است پس از اولویت بندی پرونده ها نسبت به اعلام آن ها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور نسبت به پیگیری پرونده ها جهت رفع موانع مولدسازی و تثبیت مالکیت دولت اقدام نماید. نماینده قوه قضائیه هر سه ماه یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می نماید.

٤) در اجرای بند (۲-٤) مصوبه مبنی بر رفع موانع حقوقی و به منظور آماده سازی دارایی های مازاد، دعاوی حقوقی مربوط به دارایی‌های مازاد معرفی شده از سوی مجری در شعب خاصی که در هر یک از مراکز استان ها توسط قوه قضاییه تعیین می گردد، با صلاحدید رئیس قوه قضائیه، ظرف سه ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می شود.

ماده ۱۰) ارزش افزایی

۱) در راستای استاندارد سازی ارزش افزایی دارایی های دولت اعم از تفکیک (افراز)، تجمیع، تغییرکاربری و افزایش تراکم، مجری با همکاری و هماهنگی وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، دستورالعمل و چارچوب فنی را برای اجرای بند (۳) مصوبه و ایجاد وحدت رویه و اولویت بندی و تعیین تکلیف نحوه مواجهه با قوانین محدودکننده را برای کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه ریزی و توسعه استان یا سایر نهادهای ذیربط تهیه و به تأیید هیأت می رساند. اقدامات مجری متوقف بر تهیه و تصویب این دستورالعمل نیست.

۲) از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، به منظور تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی های دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است، در تصویب طرح های جامع و تفصیلی شهرها، نسبت به دریافت نظرات مجری در خصوص مولدسازی دارایی های مازاد و نحوه انعکاس این برنامه ها در طرح های مذکور اقدام کند. بدین منظور وزارت راه و شهرسازی، از طریق مشاوران تهیه کننده انواع طرح‌های

توسعه شهری جاری و آتی، در تهیه این طرح ها نظرات مجری را صرفاً در خصوص دارایی های دولت، اخذ می کند. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون های ماده (۵) و کارگروه های امور زیربنایی و شهرسازی، مکلفند در جلساتی که منجر به تصمیم‌گیری درخصوص دارایی های مشمول این مصوبه می شود، از نماینده مجری دعوت به عمل آورند.

۳) مجری به منظور تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی های دستگاه های مشمول در هر مورد، درخواست ارزش افزایی خود اعم از تفکیک، تغییرکاربری و یا افزایش تراکم را به مراجع صالح اعم از کمیسیون های ماده (۵) و کارگروه های امور زیربنایی و شهرسازی ارائه می کند. این مراجع مکلف هستند، ظرف مدت حداکثر یک ماه با رویکرد تسهیل فرایندهای مولدسازی، نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهارنظر مراجع یادشده، مرجع صدور پروانه ساخت، مکلف است با درخواست مجری، نسبت به صدور پروانه احداث بنا، مطابق با ضابطه عام ساخت (سطح اشتغال، تراکم، تعداد طبقات و کاربرد بنا) پهنه وقوع، با حفظ کاربری زمین اقدام نماید.

تبصره – در خصوص املاک و اراضی دارای ارزش های محیط زیستی و اکولوژیک 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.

٤) 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 بود.

۵) تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی در قبال تهاتر با دارایی ها یا به صورت نقدی از محل عواید فروش و مولدسازی دارایی ها، به نسبت وصول این عواید با تصویب هیأت صورت می گیرد.

ماده ۱۱) ارزش یابی (قیمت گذاری)

۱) دبیرخانه تعداد کارشناسان قیمت گذاری دارایی های مازاد را به کمیته تخصصی موضوع تبصره ذیل بند ۱۰ ماده دو پیشنهاد می کند.

۲) مرجع کارشناسی، فهرست کارشناسان مرتبط را در چارچوب اعلامی مجری ارائه می نماید. مجری به قید قرعه نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان برای ارزشیابی هر مورد یا گروه دارایی اقدام می کند.

۳) دبیرخانه گزارش ارزشیابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم گیری ارایه می نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش ارزشیابی را به کمیته ویژه ارزشیابی شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر و کارشناس خبره ارجاع می دهد. تصمیمات کمیته مزبور می تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به هیأت، ارجاع به کارشناس یا کارشناسان ارزشیابی جهت برخی اصلاحات و یا اقدام به ارزشیابی با کارشناس جدید باشد.

٤) هیأت می تواند به استناد گزارش مجری، قیمت پیشنهادی را تعدیل و «قیمت پایه» را مصوب نماید.

۵) اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت سه ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت تعیین می گردد.

٦) مجری ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، شیوه نامه ارزش یابی و واگذاری دارایی های دولت شامل معیارهای ارزش یابی، فرآیند ارزش یابی، نحوه گزارش گری، اعمال تخفیفات و شرایط تعدیل قیمت و تقسیط، تهاتر و سایر شرایط مربوط را تهیی و به تصویب و به تصویب هیأت خواهد رسید.

ماده ۱۲) روش های مولد سازی

آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت
(مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴)

الف) هیأت، طرح عمرانی نیمه تمام را به یکی از روش های زیر تعیین تکلیف می کند:

۱) فروش و تأمین مالی از طریق بازار سرمایه.

۲) مشارکت با بخش غیردولتی.

۳) معاوضه.

٤) فروش به صورت نقد یا اقساط.

۵) واگذاری حق بهره برداری طرح برای مدت معین در مقابل تکمیل طرح.

٦) 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.

ب) هیأت، اموال غیرمنقول مازاد را به یکی از روش های زیر تعیین تکلیف می کند:

۱) استفاده از نهادها و ابزارهای بازار سرمایه از جمله صندوق املاک و مستغلات، صندوق زمین و ساختمان، صندوق پروژه و اوراق تأمین مالی.

۲) فروش به صورت نقد یا اقساط.

۳) واگذاری حق انتفاع با کاربری های مختلف در قالب انواع عقود قانونی.

٤) مشارکت در ساخت با بخش غیردولتی.

۵) معاوضه.

٦) تهاتر دارایی های مازاد به منظور ارزش افزایی موضوع ماده (۱۰) این آیین نامه، و یا در ازای طلب قطعی پیمانکاران به منظور پیشبرد طرح های عمرانی نیمه تمام.

تبصره ۱- به منظور تامین مالی طرح های عمرانی نیمه تمام تعیین شده در کمیته پایش موضوع جزء ۴ماده ۷ این آیین نامه، از محل فروش املاک مازاد عرضه شده، پیمانکاران طرح های مزبور می توانند به نسبت مطالبات خود از دولت تا سقف تاییدیه خزانه‌داری برای تسویه ثمن معامله اموال مازاد خریداری شده، اقدام نمایند. در خصوص تعهدات آتی در صورت تایید سازمان برنامه و بودجه کشور به منظور تسویه مبالغ معامله، مجری نسبت به دریافت تضمین مناسب از پیمانکاران اقدام می نماید. در صورتی که فردی غیر از پیمانکار برنده رقابت خرید دارایی مازاد باشد، صددرصد مبالغ حاصل از مزایده تا قیمت پایه به عنوان تهاتر، صرف پروژه های پیمانکاران یاد شده، خواهد رسید و ما بقی به خزانه واریز خواهد شد.

تبصره۲- به مجری اجازه داده می شود بخشی از ثمن معامله را با احتساب سود و دوره تقسیط مصوب هیأت، به صورت اقساط دریافت نماید. در این صورت موضوع معامله تا پایان دوره تقسیط در وثیقه مجری خواهد بود.

تبصره۳- سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است با همکاری مجری، نسبت به تدوین یا بازنگری دستورالعمل های مربوطه اقدام نماید.

تبصره٤- درخصوص دارایی های با مقیاس کوچک، اولویت با فروش است.

تبصره۵- واگذاری مالکیت درخصوص دارایی های واجد درآمد پایدار، ترجیحاً به یکی از شیوه های صندوق املاک و مستغلات، پذیره نویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیردولتی انجام می گیرد.

تبصره٦- تهاتر اموال و دارایی های مازاد قوه قضاییه و قوه مقننه و دستگاه های وابسته به این دو قوه، در مقابل احداث، تکمیل و تجهیز ساختمان های مورد نیاز این دستگاه ها از طریق این مصوبه به پیشنهاد یا موافقت روسای این دو قوه مجاز است.

تبصره۷- معاوضه درصورتی مجاز خواهد بود که تملک دارایی جدید از مجموع ارزش دارایی مازاد و بودجه تملک دارایی سرمایه‌ای آن دستگاه تجاوز نکند.

ماده ۱۳) اجرای روش های مولد سازی

۱) درصورت عرضه دارایی های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی (با اولویت بازار سرمایه)، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر۱۰درصد پایین تر از آن باشد معامله انجام می شود. در صورت عدم انجام معامله در مزایده اول، فهرست قیمت‌های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده دوم در هیأت مطرح می شود. در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.

۲) فرایند مذاکره به شرح زیر می باشد:

۲-۱ تعیین قیمت و شرایط انجام معامله توسط هیأت.

۲-۲ اعلام فراخوان عمومی (مطابق تبصره یک) برگزاری مذاکره جهت دریافت درخواست های اولیه.

۲-۳ اخذ پیشنهادات دستگاه مشمول و کارشناسان مرتبط.

۲-٤ انجام مذاکره با متقاضیان با نظارت کمیته تخصصی موضوع بند ۱۰ ماده دو.

۲-۵ قطعیت معامله براساس نتایج مذاکره با تصویب هیأت.

تبصره۱- انتخاب سرمایه گذار و یا بهره بردار برای دارایی ها، باید در یک فرآیند رقابتی و از طریق انتشار حداقل دو نوبت آگهی شناسایی سرمایه گذار، در روزنامه های کثیرالانتشار و پایگاه های اینترنتی معتبر مورد تایید هیأت، انجام شود و در دو مرحله الف) ارزیابی صلاحیت سرمایه گذار، ب) ارزیابی طرح تجاری پروژه (هر مرحله حداکثر ظرف مدت۱۰روز کاری) از سوی کمیته تخصصی موضوع بند ۱۰ماده دو صورت پذیرد.

تبصره۲- 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 از طریق مذاکره به اشخاص مذکور به قیمت مصوب هیأت با تصویب هیأت مجاز است.

ماده ١٤) حل و فصل اختلافات

۱) به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی های دولت، کمیته ای سه نفره به انتخاب هیأت با عنوان «کمیته حل اختلاف» در دبیرخانه تشکیل می شود. نظر کمیته مذکور در صورت توافق طرفین اختلاف، مبنای حل و فصل می‌باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در هیأت داوری موضوع ماده (۳۰) قانون اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مطرح و رسیدگی می گردد. رأی مرجع مزبور در این خصوص قطعی و لازم الاجرا می باشد.

تبصره- در صورت بروز اختلاف یا برداشت متفاوت بین دستگاه های مشمول با یکدیگر یا دستگاه های نظارتی و مراجع قضایی، نظریه تفسیری هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت مبنا و ملاک هرگونه اقدام خواهد بود.

۲) در راستای اعتمادبخشی به بخش خصوصی و ثبات قراردادهای دولتی، بازپس گیری موضوع معامله در صورتی که طرف قرارداد دولت، قصور و تقصیری نداشته باشد، ممنوع است.

۳) اعضای هیأت نسبت به تصمیمات خود در موضوع مصوبه از هرگونه تعقیب و پیگرد قضایی مصون هستند. همچنین مجریان تصمیمات هیأت که در مصوبات مورد خطاب قرار گرفته اند و یا انجام تصمیمات هیأت در فرایند شناسایی، تشخیص مازاد، آماده سازی و مستندسازی، ارزش افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی، متوقف بر اقدامات آنهاست، در چارچوب مصوبات هیأت از همین مصونیت برخوردارند.

تبصره – تخلفات و جرایم عمومی اعضای هیأت و مجریان با احراز سوء نیت نفع شخصی یا گروهی و یا ضربه زدن به بیت المال، خارج از تصمیمات جمعی تصویب شده در هیأت و همچنین عدم رعایت احکام و ضوابط مصوبه و آیین نامه از سوی ایشان، مشمول این مصونیت نخواهد بود.

ماده ۱۵) گردش وجوه

عواید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت در دستگاه مشمول پس از کسر کارمزد، توسط مجری به حساب تمرکز وجوه درآمد مربوط نزد خزانه داری کل واریز می شود. نیمی از مبالغ واریزی توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی‌های سرمایه ای دستگاه مشمول 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.

معادل منابع حاصل از مولدسازی به سقف اعتبارات طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه های اجرایی به میزان عواید اختصاص یافته در سقف اعتبار کل طرح در موافقتنامه اضافه می گردد.

تبصره۱– در خصوص مصرف عواید حاصل از مولدسازی دارایی های مازاد هر استان، اولویت با همان استان محل وقوع دارایی است.

تبصره۲– تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی به شیوه تهاتر موضوع تبصره ذیل بند۶ جزء ب ماده ۱۲، صد درصد خواهد بود.

تبصره۳– سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است با اعلام مجری، کلیه مصارف تعیین شده در مصوبه را تخصیص یافته تلقی و نسبت به صدور مجوز اعتبارات تخصیص یافته به خزانه داری کل کشور اقدام نماید.

تبصره ٤– تمامی عواید حاصل از مولدسازی دارایی های شرکت های مشمول پس از واریز به خزانه بلافاصله به حساب شرکت مربوط واریز خواهد شد. مصارف این عواید در شرکت های مذکور با لحاظ ضوابط حاکمیت شرکتی به تأیید هیأت می رسد.

تبصره۵– بخش هزینه های اجرایی کارمزد، درآمد اختصاصی مجری تلقی شده و نحوه مصارف آن جهت پرداخت هزینه های مترتب بر فرایند مولدسازی از جمله هزینه های شناسایی دارایی مازاد، حقوقی و تثبیت مالکیت، مشاوره و امکان سنجی، کارشناسی و قیمت گذاری، بازاریابی، تبلیغ و فرهنگ سازی عمومی، هزینه های اداری، ستادی، آموزش و ترغیب و تشویق کارکنان دستگاه های واگذارنده، دستاندرکاران، مجریان و اشخاصی که در امر مولدسازی فعالیت مؤثر می نمایند، خواهد بود. گزارش هزینه کرد کارمزد موضوع این تبصره هر شش ماه یکبار به هیأت ارائه می شود. سازمان حسابرسی موظف است عملکرد حساب کارمزد را به صورت جداگانه رسیدگی و افشاء نماید.

تبصره٦– هزینه های نقل و انتقال دارایی های دولت بالمناصفه بر عهده طرفین است.

تبصره۷- اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی، به صورت صددرصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می گیرد.

تبصره۸- دستورالعمل نحوه کسر هزینه های اجرایی از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت و نحوه هزینه کرد آن با پیشنهاد مجری به تصویب هیأت می رسد.

ماده ١٦) فرهنگ سازی عمومی

مجری مجاز است به منظور فرهنگ سازی و جلب مشارکت عمومی از ظرفیت سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران، شهرداری ها، رسانه های عمومی و سایر ابزارهای اطلاع رسانی استفاده نماید. وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است همکاری لازم را معمول نماید. تا یک درصد از عواید حاصل از فروش و مولدسازی دارایی ها از محل هزینه های اجرایی کارمزد به این موضوع اختصاص می یابد.

ماده ۱۷) نظارت

به منظور نظارت بر عملکرد هیأت، 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.

ماده ۱۸) قوانین و مقررات مغایر

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

تبصره – دولت مکلف است مطابق ماده۱۱نظام نامه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، در پایان سال اول لایحه دائمی مولدسازی دارایی های دولت را به مجلس ارائه کند.

ماده ۱۹) ضمانت اجرا

عدم اجرای تکالیف مقرر در این آیین نامه و ایجاد هرگونه ممانعت در اجرای تصمیمات هیأت 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.

ماده ۲۰) زمان لازم الاجراء شدن

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