

بسمه تعالی

با صلوات بر محمد و آل محمد

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 شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی

آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلسه ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ 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 اصلاحی مصوبه یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده ۱- تعاریف

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

- مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).
- هیأت:** هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.
- دبیرخانه:** دبیرخانه مذکور در تبصره بند (۱) مصوبه.
- دستگاه مشمول:** کلیه عناوین مذکور در بند (۱) مصوبه.
- طرح عمرانی نیمه تمام:** طرح تملک دارایی سرمایه ای نیمه تمام ملی و استانی که از محل قوانین بودجه سنواتی تامین اعتبار می شوند.
- مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مستند به تبصره ذیل بند (۲) مصوبه.
- دارایی:** طرح های عمرانی نیمه تمام و هر گونه اموال غیر منقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.
- دارایی مازاد:** هر گونه اموال غیر منقول 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.
- مولدسازی دارایی مازاد:** هر گونه اقدام (اعم از فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادار سازی و اقدامات مشابه) که با ظرفیت بخش غیر دولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.
- 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.
- 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. **کار مزد:** مبلغی است که در اجرای بند (۴) مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های مازاد کسر می‌شود که شامل هزینه‌های اجرایی، به اضافه هزینه‌های ارزش افزایی است.

۱۴. **مرجع کارشناسی:** کانون کارشناسان رسمی دادگستری و مرکز و کلا، 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:** کمیته‌ای سه نفره به انتخاب هیأت به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی‌های دولت.

ماده ۲- وظایف و اختیارات دبیرخانه

دبیرخانه هیأت در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر می‌باشد و وظایف و اختیارات زیر را بر عهده دارد:

۱. تنظیم دعوت نامه، دستور جلسه و هماهنگی برگزاری جلسات هیأت.
۲. آماده‌سازی سوابق و مکاتبات، انجام استعلامات با هدف اطمینان از کفایت اسناد و مستندات لازم جهت تصمیم‌گیری در هیأت و همچنین فراهم‌سازی مستندات دستور جلسات و تهیه پیش‌نویس مصوبات.
۳. برگزاری جلسات، ثبت و ضبط مذاکرات و تنظیم صورت جلسات.
۴. ابلاغ و پیگیری مصوبات هیأت.
۵. معرفی افرادی که از اجرای دقیق و کامل مصوبات هیأت سر باز زنند یا در اجرای آن ممانعت به عمل آورند به هیأت و ارجاع افراد مذکور به مرجع قضایی پس از تصویب هیأت.
۶. 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 آیین‌نامه به کمیته حل اختلاف یا هیأت حسب مورد.
۸. ارائه گزارش‌های فصلی از نتایج مصوبات هیأت شامل گزارش عملکرد مالی، فنی و سایر گزارش‌های مورد نیاز.
۹. تهیه پیش‌نویس دستورالعمل‌های مورد نیاز، به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور و همکاری دستگاه‌های ذیربط جهت تصویب در هیأت.
۱۰. تشکیل کمیته تخصصی به ریاست دبیر هیأت و با حضور نمایندگان تام‌الاختیارشش عضو دیگر هیأت به منظور بررسی دقیق و همه‌جانبه دستور جلسات 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 می‌دهد. رئیس کمیته می‌تواند حسب مورد از نماینده دستگاه اجرایی برای حضور در جلسه دعوت نماید.
۱۱. تشکیل کارگروه‌های تخصصی حسب ضرورت، با حضور نماینده دستگاه‌های 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 می‌تواند با موافقت رئیس هیأت از اشخاص مرتبط با دستور جلسات 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 ۴- ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت

ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت به صورت ذیل است:

۱. مصوبات هیأت با حداقل چهار رأی موافق که شامل رأی یکی از نمایندگان روسای 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 ۵- اجرای مصوبات هیأت

اجرای مصوبات هیأت با شرایط زیر صورت می‌گیرد:

۱. مصوبات هیأت برای دستگاه‌های مشمول پس از ابلاغ لازم‌الاجرا می‌باشد.
۲. دستگاه‌های مشمول مکلفند از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، هر گونه اقدام برای فروش و مولدسازی دارایی‌های مازاد خود را که به انتقال مالکیت از دولت به غیر دولت منجر می‌شود، از طریق هیأت انجام دهند.
۳. تا قبل از خوداظهاری دستگاه و یا ورود مجری برای طرح مازاد بودن دارایی‌ها در هیأت، دستگاه‌ها می‌توانند نسبت به انتقال منفعت و بهره‌برداری از دارایی‌های در اختیار خود، مطابق قوانین و مقررات جاری و یا نسبت به فروش و مولدسازی دارایی‌های مازاد مطابق قوانین بودجه سنواتی اقدام کنند. دستگاه‌های مشمول مکلفند، گزارش عملکرد خود در موضوع این بند را بصورت دو ماه یکبار به دبیرخانه ارائه کنند.

ماده ۶- وظایف و اختیارات مجری

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

۱. شناسایی دارایی‌های مازاد دستگاه‌های مشمول.
 ۲. پیشنهاد فهرست دارایی‌های مازاد به هیأت.
 ۳. پیشنهاد روش مولدسازی دارایی‌های مازاد با اخذ نظرات از دستگاه‌های مشمول به هیأت.
 ۴. تهیه فهرست و نحوه تعیین تکلیف طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام، به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور با اخذ نظرات از دستگاه‌های مشمول و ارائه آن به هیأت.
 ۵. انجام هر یک از اقدامات اجرایی فرایند فروش و مولدسازی از جمله: شناسایی، آماده‌سازی، قیمت‌گذاری، و عقد قرارداد.
- تبصره ۱-** به منظور اجرای فرآیند مولدسازی دارایی‌های دولت، علاوه بر قراردادهای برون‌سپاری، مجری می‌تواند در سقف پست‌های مصوب وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به بکارگیری نیروی انسانی لازم برای این مأموریت اقدام نماید.
- تبصره ۲-** مجری با مسوولیت خود، می‌تواند، تمام یا بخشی از فرایند اجرا را با همکاری دستگاه‌های مشمول مربوطه، سایر دستگاه‌های ملی و استانی، اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی یا از طریق جلب مشارکت مردمی انجام دهد و یا به دستگاه‌های دولتی تفویض کند.
- تبصره ۳-** به منظور تصمیم‌گیری در خصوص طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام، اخذ نظرات استانداران جهت تشخیص اولویت فهرست طرح‌های استانی ضروری است.
- تبصره ۴-** مجری موظف است امکان دسترسی اعضای هیأت و کمیته تخصصی موضوع بند ۱۰ ماده دو را به تمامی اسناد و مدارک فرآیندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش‌افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی و نیز اطلاعاتی که موجب حصول اشرافیت بیشتر اعضاء می‌شود، را فراهم نماید.

۱. دستگاه‌های مشمول مکلفند حداکثر طی یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال و دارایی‌های غیرمنقول در اختیار خود اعم از اینکه بهره‌بردار یا مالک باشند را بطور کامل در سامانه سادا (سامانه جامع اموال دستگاه‌های دولتی) ثبت و یا تکمیل نمایند، دارایی‌های ثبت نشده و یا ناقص ثبت شده، بطور خودکار مازاد تلقی خواهد شد.

۲. املاک نظامی و امنیتی و وزارتخانه‌های اطلاعات و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی به تشخیص هیأت از شمول این آیین‌نامه 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 کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام دهد.

۴. به منظور طبقه‌بندی و اولویت‌سنجی پروژه‌های نیمه تمام جهت تعیین تکلیف آنها و طرح در جلسات هیأت و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های مشمول ملی و استانداران با هدف تعیین طرح‌های اولویت دار برای تامین مالی از طریق دارایی‌های مازاد، کمیته پایش پروژه‌های 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 می‌شود و تصمیمات کمیته نیز از همین طریق در هیأت طرح می‌شود. اولویت پروژه‌های عمرانی نیمه تمام استانی با نظر استاندار و پروژه‌های نیمه تمام ملی با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی در کمیته پایش تعیین می‌گردد.

تبصره - سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است؛ فهرست طرح‌های 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 آنها با اخذ نظرات دستگاه‌های ذیربط را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به مجری ارائه کند.

۵. دستگاه‌های مشمول دارای اطلاعات مکان‌محور در خصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه‌برداری کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت جهاد کشاورزی، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت نیرو، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت پست جمهوری اسلامی ایران و همچنین شهرداری‌ها مکلفند ظرف یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه نسبت به ارائه اطلاعات مذکور به مجری اقدام نموده و طی مدت سه ماه نسبت به تبادل الکترونیکی داده‌ها با سامانه سادا اقدام نمایند.

۶. مجری مکلف است در اجرای این مصوبه، از محل کارمزد، ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به هوشمندسازی کامل تمامی فرآیندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش‌افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی از طریق ایجاد سامانه مولدسازی و با استفاده از ظرفیت و اطلاعات دیگر سامانه‌های 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 موقوف به تکمیل هوشمندسازی می‌گردد. 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 دارایی‌های مازاد دولت فراهم نماید.

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

ماده ۸- تشخیص دارایی‌های مازاد

۱. دستگاه‌های مشمول مکلفند ظرف دوماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به اعلام دارایی‌های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیأت اقدام نمایند. بالاترین مقام دستگاه مکلف است، در جلسه هیأت با موضوع تصویب مازاد بودن این دارایی‌ها حضور پیدا کند.

۲. مجری دارایی‌هایی که توسط دستگاه‌های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی نموده و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه‌های مشمول بررسی می‌نماید:

۱-۲) دارایی‌هایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی‌شود.

۲-۲) دارایی‌های فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه‌ای و موقعیت جغرافیایی.

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

۴-۲) دارایی‌های با کاربری یا بهره‌برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای وظیفه ذاتی دستگاه استفاده نمی‌شود.

۵-۲) دارایی‌هایی که در سادا ثبت نشده باشد.

۶-۲) 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.

تبصره ۱- سازمان اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، سرانه‌های استاندارد موضوع بند (۲-۲) کاربری‌های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آن‌ها را تعیین نموده و جهت شناسایی دارایی‌های 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 ۱۳۸۷/۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت‌های تابعه آن و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند، با تصویب هیأت و هماهنگی مجری راساً نسبت به مولدسازی دارایی‌های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافی اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی‌های این شرکت‌ها مطابق این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره ۳- وزارت راه و شهرسازی موظف است اطلاعات کلیه املاک و اراضی در اختیار خود و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه را در سادا ثبت نماید. دارایی‌هایی که اطلاعات آن‌ها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (۲) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین‌نامه، مولدسازی خواهند شد.

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



ماده ۹- مستندسازی و تثبیت مالکیت

۱. مجری موظف است با همکاری دستگاه‌های مشمول و یا برون‌سپاری به بخش خصوصی، مجموعه اقدامات لازم برای آماده‌سازی املاک را پیش از فروش و مولدسازی انجام دهد. این اقدامات متناسب شرایط هر ملک شامل استعلام از دستگاه‌های متولی، نقشه‌برداری، رفع معارض و متصرف خواهد بود.

تبصره- دستگاه‌های مشمول مکلفند حداکثر ظرف ۱۰ روز پاسخ استعلامات دبیرخانه را در اجرای مفاد این آیین‌نامه ارسال نمایند، در غیر اینصورت مستنکف شناخته می‌شوند.

۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ظرف یکماه 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 می‌شوند، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

۳. دستگاه‌های مشمول موظفند ظرف مدت یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، فهرست دارایی‌هایی 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 اولویت‌بندی پرونده‌ها نسبت به اعلام آن‌ها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور نسبت به پیگیری پرونده‌ها جهت رفع موانع مولدسازی و تثبیت مالکیت دولت اقدام می‌نماید. نماینده قوه قضائیه هر سه‌ماه یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می‌نماید.

۴. در اجرای بند (۴-۲) مصوبه مبنی بر رفع موانع حقوقی و به منظور آماده‌سازی دارایی‌های مازاد، دعاوی حقوقی مربوط به دارایی‌های مازاد معرفی شده از سوی مجری در شعب خاصی که در هر یک از مراکز استان‌ها توسط قوه قضائیه تعیین می‌گردد، با صلاح‌دید رئیس قوه قضائیه، ظرف سه‌ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می‌شود.

ماده ۱۰- ارزش افزایی

۱. در راستای استانداردسازی ارزش‌افزایی دارایی‌های دولت اعم از تفکیک (افراز)، 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 از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، دستورالعمل و چارچوب فنی را برای اجرای بند (۳) مصوبه و ایجاد وحدت رویه و اولویت‌بندی و تعیین تکلیف نحوه مواجهه با قوانین محدودکننده را برای کمیسیون ماده (۵)، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان یا سایر نهادهای ذیربط تهیه و به تأیید هیأت می‌رساند. اقدامات مجری متوقف بر تهیه و تصویب این دستورالعمل نیست.

۲. از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، به منظور تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی‌های دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است، در تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، نسبت به دریافت نظرات مجری در خصوص مولدسازی دارایی‌های مازاد و نحوه انعکاس این برنامه‌ها در طرح‌های مذکور اقدام کند. بدین منظور وزارت راه و شهرسازی، از طریق مشاوران تهیه‌کننده انواع طرح‌های توسعه شهری جاری و آتی، در تهیه این طرح‌ها نظرات مجری را صرفاً در خصوص دارایی‌های دولت، اخذ می‌کند. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون‌های ماده (۵) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی، مکلفند در جلساتی که منجر به تصمیم‌گیری در خصوص دارایی‌های مشمول این مصوبه می‌شود، از نماینده مجری دعوت به عمل آورند.

۳. مجری به منظور تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی‌های دستگاه‌های مشمول در هر مورد، درخواست ارزش‌افزایی خود اعم از تفکیک، تغییر کاربری و یا افزایش تراکم را به مراجع صالح اعم از کمیسیون‌های ماده (۵) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی ارائه می‌کند. این مراجع مکلف هستند، ظرف مدت حداکثر یکماه با رویکرد تسهیل فرایندهای مولدسازی، نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهار نظر 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 کاربری بنا) پهنه وقوع، با حفظ کاربری زمین اقدام نماید.

تبصره- در خصوص املاک و اراضی دارای ارزش‌های محیط زیستی و اکولوژیک و واجد ارزش‌های 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.

۴. درخواست های ارزش افزایی موضوع این آیین نامه در صورت دارا بودن هر گونه سابقه طرح در کمیسیون های ماده (۵)، منعی برای طرح مجدد نخواهد داشت.

۵. تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی یا از طریق تهاتر با دارایی ها و 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 موظف است در چارچوب ضوابط اعلامی که مجری تعیین می نماید نسبت به ارزشیابی دارایی های مازاد از سوی کارشناسان امین، متعهد و حرفه ای اقدام نماید.
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 بررسی اصلاحات و یا اقدام به ارزشیابی با کارشناس جدید باشد.
۴. 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.
۶. مجری ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، شیوه نامه ارزشیابی و واگذاری دارایی های دولت شامل معیارهای ارزشیابی، فرآیند ارزشیابی، نحوه گزارش گری، اعمال تخفیفات و شرایط تعدیل قیمت و تقسیط، تهاتر و سایر شرایط مربوط را تهیه و به تصویب هیأت خواهد رسید.

ماده ۱۲- روش های مولدسازی

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.
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.

ب) هیأت، اموال غیر منقول مازاد را به یکی از روش‌های زیر تعیین تکلیف می‌کند:

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 کاربری‌های مختلف در قالب انواع عقود قانونی.

۴. مشارکت در ساخت با بخش غیر دولتی.

۵. معاوضه.

۶. تهاتر دارایی‌های مازاد به منظور ارزش‌افزایی موضوع ماده (۱۰) این آیین‌نامه، و یا در ازای طلب قطعی پیمانکاران به منظور پیشبرد طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام.

تبصره ۱- به منظور تامین مالی طرح‌های عمرانی نیمه تمام تعیین شده در کمیته پایش موضوع جزء ۴ ماده ۷ این آیین‌نامه، از محل فروش املاک مازاد عرضه شده، پیمانکاران طرح‌های مزبور می‌توانند به نسبت مطالبات خود از دولت تا سقف تاییدیه خزانه داری 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 می‌نماید. 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 پروژه‌های پیمانکاران یاد شده، خواهد رسید و مابقی به خزانه واریز خواهد شد.

تبصره ۲- به مجری اجازه داده می‌شود 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.

تبصره ۳- سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است با همکاری مجری، نسبت به تدوین یا بازنگری دستورالعمل‌های مربوطه اقدام نماید.

تبصره ۴- در خصوص دارایی‌های با مقیاس کوچک، اولویت با فروش است.

تبصره ۵- واگذاری مالکیت در خصوص دارایی‌های واجد درآمد پایدار، ترجیحاً به یکی از شیوه‌های صندوق املاک و مستغلات، پذیره‌نویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیردولتی انجام می‌گیرد.

تبصره ۶- فروش، معاوضه و تهاتر اموال و دارایی‌های مازاد قوه قضاییه و قوه مقننه در مقابل تملک دارایی، احداث، تکمیل و تجهیز ساختمان‌های مورد نیاز این دستگاه‌ها از طریق این مصوبه به پیشنهاد یا موافقت روسای این دو قوه مجاز است. در خصوص صندوق‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان‌پذیر است. تخصیص وجوه دستگاه‌های مشمول این تبصره مانند شرکت‌های دولتی خواهد بود.

تبصره ۷- معاوضه در صورتی مجاز خواهد بود که تملک دارایی جدید از مجموع ارزش دارایی مازاد و بودجه تملک دارایی سرمایه‌ای آن دستگاه تجاوز نکند.



ماده ۱۳- اجرای روش‌های مولدسازی

۱. در صورت عرضه دارایی‌های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی (با اولویت بازار سرمایه)، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از آن باشد، معامله انجام می‌شود. در صورت عدم انجام معامله در مزایده اول، فهرست قیمت‌های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده دوم در هیأت طرح می‌شود. در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.

۲. فرایند مذاکره به شرح زیر می‌باشد:

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

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

۳-۲) اخذ پیشنهادات دستگاه مشمول و کارشناسان مرتبط.

۴-۲) انجام مذاکره با متقاضیان با نظارت کمیته تخصصی موضوع بند ۱۰ ماده دو.

۵-۲) قطعیت معامله بر اساس نتایج مذاکره با تصویب هیأت.

تبصره ۱- انتخاب سرمایه‌گذار و یا بهره‌بردار برای دارایی‌ها، باید در یک فرآیند رقابتی و از طریق انتشار حداقل دو نوبت آگهی شناسایی سرمایه‌گذار، در روزنامه‌های کثیرالانتشار و پایگاه‌های اینترنتی معتبر مورد تایید هیأت، انجام شود و در دو مرحله الف) ارزیابی صلاحیت سرمایه‌گذار، ب) ارزیابی طرح تجاری پروژه (هر مرحله حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری) از سوی کمیته تخصصی موضوع بند ۱۰ ماده دو صورت پذیرد.

تبصره ۲- در مواردی که اشخاص دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه دولتی می‌باشند، ملک به صورت مشاع دولتی - خصوصی باشد، یا اشخاص دارای حق سرقتی 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 ۱۴- حل و فصل اختلافات

۱. به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی‌های دولت، کمیته‌ای سه نفره به انتخاب هیأت با عنوان «کمیته حل اختلاف» در دبیرخانه تشکیل می‌شود. نظر کمیته مذکور در صورت توافق طرفین اختلاف، مبنای حل و فصل می‌باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در هیأت داور موضوع ماده (۳۰) قانون اجرای سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی مطرح و رسیدگی می‌گردد. رأی مرجع مزبور در این خصوص قطعی و لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره- در صورت بروز اختلاف یا برداشت متفاوت بین دستگاه‌های مشمول با یکدیگر یا دستگاه‌های نظارتی و مراجع قضایی، نظریه تفسیری هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت مبنای ملاک هر گونه اقدام خواهد بود.

۲. در راستای اعتمادبخشی به بخش خصوصی و ثبات قراردادهای دولتی، بازپس‌گیری 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 هر گونه تعقیب و پیگرد قضایی مصون هستند. همچنین مجریان تصمیمات هیأت که در مصوبات مورد خطاب قرار گرفته‌اند و یا انجام تصمیمات هیأت در فرایند شناسایی، تشخیص مازاد، آماده‌سازی و مستندسازی، ارزش‌افزایی، 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 بیت‌المال، 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 دارایی‌های دستگاه مشمول پس از کسر کارمزد، توسط مجری به حساب تمرکز وجوه در آمد مربوط نزد خزانه داری کل واریز می‌شود. نیمی از مبالغ واریزی توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه مشمول ستادی یا استانی واریز می‌شود. مابقی وجوه مطابق تخصیص صادره در راستای مصوبات کمیته تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه بر اساس قوانین بودجه سنواتی به طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ملی و استانی اختصاص داده می‌شود. معادل منابع حاصل از مولدسازی به سقف اعتبارات طرح‌های عمرانی نیمه تمام دستگاه‌های اجرایی به میزان عواید اختصاص یافته در سقف اعتبار کل طرح در موافقتنامه اضافه می‌گردد.

تبصره ۱- در خصوص مصرف عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های مازاد هر استان، اولویت با همان استان محل وقوع دارایی است.

تبصره ۲- تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مولدسازی به شیوه تهاثر موضوع تبصره ذیل بند ۶ جزء ب ماده ۱۲، صددرصد خواهد بود.

تبصره ۳- 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 ۴- تمامی عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های شرکت‌های مشمول پس از واریز به حساب خزانه بلافاصله به حساب شرکت مربوط واریز خواهد شد. مصارف این عواید در شرکت‌های مذکور با لحاظ ضوابط حاکمیت شرکتی به تأیید هیأت می‌رسد.

تبصره ۵- بخش هزینه‌های اجرایی کارمزد، در آمد اختصاصی مجری تلقی شده و نحوه مصارف آن جهت پرداخت هزینه‌های مترتب بر فرایند مولدسازی از جمله هزینه‌های شناسایی دارایی مازاد، حقوقی و تثبیت مالکیت، مشاوره و امکان‌سنجی، کارشناسی و قیمت‌گذاری، بازاریابی، تبلیغ و فرهنگ‌سازی عمومی، هزینه‌های اداری، ستادی، آموزش و ترغیب و تشویق کارکنان دستگاه‌های واگذارنده، دست‌اندرکاران، مجریان و اشخاصی که در امر مولدسازی فعالیت مؤثر می‌نمایند، خواهد بود. گزارش هزینه‌کرد کارمزد موضوع این تبصره هر شش ماه یکبار به هیأت ارائه می‌شود. سازمان حسابرسی موظف است عملکرد حساب کارمزد را به صورت جداگانه رسیدگی و افشاء نماید.

تبصره ۶- هزینه‌های نقل و انتقال دارایی‌های دولت بالمناصفه بر عهده طرفین است.

تبصره ۷- اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی، بصورت صددرصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می‌گیرد.

تبصره ۸- دستورالعمل نحوه کسر هزینه‌های اجرایی از عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های دولت و نحوه هزینه‌کرد آن با پیشنهاد مجری به تصویب هیأت می‌رسد.

ماده ۱۶- فرهنگ‌سازی عمومی

مجری مجاز است به منظور فرهنگ‌سازی و جلب مشارکت عمومی از ظرفیت سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران، شهرداری‌ها، رسانه‌های عمومی و سایر ابزارهای اطلاع‌رسانی استفاده نماید. وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است همکاری لازم را معمول نماید. تا یک درصد از عواید حاصل از فروش و مولدسازی دارایی‌ها از محل هزینه‌های اجرایی کارمزد به این موضوع اختصاص می‌یابد.

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 احکام قانونی و مقررات مغایر با مصوبه به مدت دو سال موقوف الاجرا خواهد بود. تشخیص این مغایرت با هیأت است.

تبصره - دولت مکلف است مطابق ماده ۱۱ نظام 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 هر گونه 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 الاجرا شدن

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

