

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جمهوری اسلامی ایران
وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی
اداره کل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات
کمیته املاک و مستند سازی

آشنایی با قوانین و مقررات مولدسازی دارایی های دولت (مجموعه دوم)

با نظارت:

دکتر حسین عبدالحمید

مدیر کل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان
و آموزش پزشکی

گردآوری و تدوین:

مجید محمدیان

کارشناس مسئول امور حقوقی (املاک) دانشگاه علوم پزشکی مشهد
رئیس کمیته املاک و مستندسازی اداره کل حقوقی، املاک
و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

پیشگفتار

در جهان امروز دولت‌ها با چالش‌های متعددی در زمینه تأمین منابع مالی پایدار، افزایش بهره‌وری اقتصادی و ارتقای عدالت اجتماعی مواجه‌اند، یکی از راهکارهای مؤثر و راهبردی برای پاسخ به این نیازها، بهره‌گیری بهینه از ظرفیت‌های بالفعل و بالقوه دارایی‌های عمومی است. «مولدسازی اموال و دارایی‌های دولت» مفهومی نوظهور اما کلیدی در این راستاست که به معنای تبدیل دارایی‌های راکد و غیرفعال دولتی به منابع مولد، ارزش‌آفرین و اثربخش در اقتصاد ملی است. در بسیاری از کشورها بخش عظیمی از دارایی‌های عمومی شامل؛ زمین‌ها، ساختمان‌ها، تجهیزات و سایر اموال غیرمنقول، بدون بهره‌برداری مؤثر رها شده‌اند یا کارکردی نامتناسب با ظرفیت‌هایشان دارند. مولدسازی این دارایی‌ها نه تنها می‌تواند به بهبود وضعیت مالی دولت و کاهش وابستگی به منابع ناپایدار بینجامد، بلکه با فعال‌سازی ظرفیت‌های اقتصادی محلی ایجاد اشتغال افزایش سرمایه‌گذاری و ارتقای عدالت فضایی نقش مهمی در توسعه پایدار ایفا می‌کند. این کتاب با هدف آشنایی با ضوابط و مقررات مربوط به مولدسازی دارایی‌های دولت و همچنین تبیین ابعاد نظری، حقوقی، اقتصادی و اجرایی مولدسازی تدوین گردیده است. امید است این مجموعه بتواند به عنوان مرجعی مفید برای مدیران اجرایی، کارشناسان ذی‌ربط، پژوهشگران و همه علاقه‌مندان به حوزه حکمرانی و اقتصاد عمومی مورد استفاده قرار گیرد. بدیهی است با اجرای مولدسازی دارایی‌های دولت، چالش‌ها و فرصت‌های این فرآیند آشکار شده و با ارائه راهکارهایی برای پیاده‌سازی بهینه آن در سطوح مختلف، در تصویب ضوابط و مقررات آتی پیش‌بینی و مورد توجه قرار گیرد.

دکتر حسین عبدالحمید

مدیرکل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

قدردانی و سپاس از:

جناب آقای دکتر سید مرتضی خاتمی

معاون حقوقی و امور مجلس وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

سرکار خانم ربابه جعفرپور رودسری

سرپرست معاون مدیر کل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

سرکار خانم ترانه مسعودی

مسئول روابط عمومی، آموزش و آمار اداره کل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

سرکار خانم اعظم شاه ابراهیمی

مدیر امور حقوقی دانشگاه علوم پزشکی مشهد

و سپاس از کلیه اعضای محترم کمیته املاک و مستندسازی اداره کل حقوقی، املاک و تنظیم مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

فهرست مطالب

مقدمه.....	۱۱
تعریف مولدسازی و فروش دارایی های دولت.....	۱۱
هدف از مولدسازی.....	۱۱
مصوبه مولدسازی دارایی های دولت.....	۱۱
آیین نامه مولدسازی دارایی های دولت.....	۱۲
مولدسازی در قانون بودجه سال ۱۴۰۲.....	۱۲
گذری بر پیشنه قانونی فروش اموال غیر منقول در قوانین بودجه سالیانه و سایر مراجع ذیربط.....	۱۴
مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا.....	۱۷
مواد کاربردی آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت.....	۲۳
تعاریف.....	۲۴
نحوه تشکیل جلسات هیات عالی مولدسازی.....	۲۵
نحوه تصمیم گیری هیات عالی مولدسازی.....	۲۵
نحوه اجرای مصوبات هیات عالی مولدسازی.....	۲۶
وظایف و اختیارات مجری.....	۲۶
تکلیف دستگاه های اجرایی در خصوص مولدسازی دارایی های دولت.....	۲۷
شرایط احراز ملک مازاد جهت مولدسازی.....	۲۸
نکته مهم ۱ (ماده ۱۰ قانون جهش تولید مسکن).....	۲۹
نکته مهم ۲ (تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از خانواده).....	۳۰
تکلیف مجری در خصوص مستندسازی و تثبیت مالکیت.....	۳۰
چگونگی ارزش افزایی دارایی های دولت.....	۳۱
چگونگی ارزش یابی (قیمت گذاری) دارایی های دولت.....	۳۲
نکته مهم ۳ (بخشنامه شماره ۶۳۶۰ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۶ خزانه داری کل).....	۳۳
روش های مولدسازی دارایی های دولت.....	۳۹
چگونگی اجرای روش های مولدسازی دارایی های دولت.....	۴۰

چگونگی حل و فصل اختلافات املاک مورد مولدسازی دارایی‌های دولت.....	۴۱
نحوه گردش عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های دولت.....	۴۲
ضمانت اجرای ناشی از عدم اجرای مولدسازی دارایی‌های دولت.....	۴۴
نکته مهم ۴ (ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی).....	۴۴
وضعیت قوانین و مقررات مغایر با مولدسازی دارایی‌های دولت.....	۴۴
مولدسازی دارایی‌های دولت در قانون بودجه سال ۱۴۰۳.....	۴۵
بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳.....	۴۶
آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳.....	۴۷
پیوست شماره یک "آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳" (دستورالعمل ارزش افزایی املاک و اراضی دولت).....	۵۱
پیوست شماره دو "آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳" (شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی‌های مازاد دولت).....	۵۹
پیوست شماره سه "آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳" (دستورالعمل مولدسازی دارایی‌های دولت به روش تهاتر).....	۶۷
پیوست شماره چهار "آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳" (دستورالعمل نحوه فروش اموال غیر منقول دولتی).....	۷۵
آیین نامه نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه‌های اجرایی.....	۷۷
ماده ۳۶ قانون تامین مالی تولید و زیر ساخت ها.....	۸۴
آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده ۳۶ قانون تامین مالی تولید و زیر ساخت ها.....	۸۵
دستورالعمل نحوه دریافت ثمن معامله ناشی از فروش املاک مشمول مولدسازی دارایی‌های دولت.....	۹۳
مولدسازی در قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۹۷
بند (س) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۹۸
بند (ظ) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۹۹
بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۱۰۰
آیین نامه اجرایی جزءهای (۱) و (۲) بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۱۰۳

بخشنامه خزانه داری کل در خصوص اجرای جزء (۱) بند (ع) تبصره (۲) بودجه	
سال ۱۴۰۴.....	۱۱۳
آیین نامه اجرایی بندهای (س) و (ظ) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴.....	۱۲۱
آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۱) و بند (الف) ماده (۳۶) قانون تامین مالی تولید و زیر	
ساخت ها.....	۱۳۱
پیوست (آیین نامه اجرایی مولد سازی دارایی های دولت) مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴.....	۱۴۳

مقدمه:

الف) تعریف مولدسازی براساس مفاد آیین نامه مولدسازی دارایی های دولت:

مولدسازی به لحاظ لغوی در معانی از قبیل «تولیدگر»، «خالق»، «زایا»، «زاینده» و «سازنده» آمده و در آیین نامه مصوبه یادشده، این مفهوم در دو معنای مشخص به کار گرفته شده است. «مولدسازی دارایی های مازاد» مطابق بند (۹) ماده (۹) آیین نامه به هرگونه اقدام (فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادارسازی و اقدامات مشابه) اطلاق شده که با طرفیت بخش غیردولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود. در بند (۱۰) همان ماده نیز «مولدسازی طرح های عمرانی نیمه تمام» به تکمیل و بهره برداری طرح عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول گفته می شود که با روش هایی از جمله فروش و مشارکت عمومی- خصوصی یا حذف طرح های فاقد توجیه با هدف ایجاد ارزش افزوده اقتصادی انجام می شود.

ب) هدف از مولد سازی:

مولد سازی دارایی ها به معنای فروش دارایی های دولت نیست بلکه به معنای بهره برداری از دارایی های دولت است در مولد سازی ممکن است بخشی از دارایی دولت برای تقویت بخش دیگر به فروش برسد اما اصل بر استفاده پایدار از دارایی های دولت است. یکی از اقداماتی که می توان در این زمینه انجام داد مولد سازی زمین های دولت به این صورت که زمین بازی برد - بردی بین مردم، بخش خصوصی و دولت ایجاد می شود و بخش خصوصی با ساخت و ساز در زمین های دولتی با مدل درآمدی خاصی زمین های بلااستفاده سازمان ها را مولد کند.

ج) مصوبه مولدسازی دارایی های دولت

در جلسه شصت و هفتم شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا تصویب و آبان ماه سال جاری به تأیید رهبر معظم انقلاب رسید. به موجب این مصوبه هیئت عالی مولدسازی مرکب از هفت عضو شامل معاون اول رئیس جمهور (رئیس هیات)، وزیر امور اقتصادی و دارایی (دبیر هیات)، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، یک نفر نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نفر نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه، مسئول واگذاری یا مولدسازی دارایی های مازاد دولت است و بر اساس آن، شناسایی،

تشخیص مازاد بودن، تعیین شیوه واگذاری، روش ارزش گذاری و تعیین قیمت نهایی اموال از جمله اختیارات این هیئت است.

و) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

متعاقبا هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلسه 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 مولدسازی دارایی های دولت" مستند به مصوبه یاد شده را به تصویب رسانید، نظر به اینکه آیین نامه مذکور دارای ایراداتی بود لذا مجددا مورد اصلاح قرار گرفت و در حال حاضر آیین نامه اجرایی اصلاحی مولدسازی دارایی های دولت مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ جایگزین آیین نامه مصوب ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ گردیده است.

ز) مولدسازی در قانون بودجه سال ۱۴۰۲

در قانون بودجه سال ۱۴۰۲ به موجب جزء (۱) و جزء (۲) بند (۵) تبصره (۱۱) فروش و تهاتر املاک مازاد به موازات مولدسازی دارایی های دولت به شرح ذیل مورد پیش بینی قرار گرفت:

ه) به دستگاه های اجرائی اجازه داده می شود با رعایت ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در سقف ردیف ذی ربط مندرج در جدول شماره (۵) این قانون با اخذ مجوز از وزیر امور اقتصادی و دارایی نسبت به :

۱) فروش املاک مازاد خود با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و موازین شرعی اقدام و درآمد حاصله را پس از واریز به خزانه با تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور صرف طرح های تملک دارایی های سرمایه ای با اولویت استان محل وقوع املاک کنند. در مواردی که جهت خاصی برای مصرف از نظر شرعی یا قانونی برای املاک یا عوض آن وجود دارد رعایت جهات مذکور الزامی است.

۲) پس از مبادله موافقت نامه با سازمان برنامه و بودجه کشور نسبت به تهاتر املاک مازاد خود بر پایه قیمت کارشناسی با پیمانکاران بابت بدهی های قطعی حسابرسی شده (موضوع

ماده (۲۰) قانون محاسبات عمومی) مورد تأیید سامانه ستاد اقدام کنند.

همچنین به موجب بند(ط) تبصره(ه) قانون بودجه سال ۱۴۰۲، دولت مجاز گردید نسبت به تسویه و تهاتر بدهی های ناشی از اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه های اجرائی که در اجرای بند (هـ) تبصره (۱۱) این قانون نسبت به فروش اموال غیرمنقول دولت اقدام نموده اند با مطالبات دولت از طلبکاران یادشده تا مبلغ یکصد هزار میلیارد ریال (۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) از طریق صدور اسناد تسویه خزانه به صورت جمعی - خرجی از محل ردیف درآمدی شماره ۳۱۰۱۰۶ جدول شماره (۵) و ردیف هزینه ای ذی ربط مندرج ذیل سرفصل ۵۳۰۰۰۰ جدول شماره (۹) اقدام نماید.

بر همین اساس آیین نامه اجرایی بند (ه) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲ به شماره ۱۲۰۷۶۸/ت/۶۱۳۰۸ ه مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۰ به تصویب هیات محترم وزیران رسید.

همچنین به موجب بند (ل) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲، به منظور افزایش بهره وری دستگاه های اجرائی و افزایش رضایت مندی ارباب رجوع، به دستگاه های اجرائی اجازه داده شد بر اساس ضوابط و استانداردهای موضوع ماده (۳۹) قانون مدیریت خدمات کشوری و در اجرای ماده (۶) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) با تهاتر یا فروش اموال غیرمنقول خود نسبت به تجمیع ساختمان های پراکنده خود در تهران، استان ها و شهرستان ها اقدام کنند.

متعاقبا آیین نامه اجرایی بند (ل) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲ به شماره ۶۱۱۷۰/ت/۶۱۳۳۷ ه مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۱ به تصویب هیات محترم وزیران رسید.

در ادامه نیز به موجب بند (و) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲، به دستگاه های اجرائی اجازه داده شد که برای تسویه مطالبات و بدهی های قطعی حسابرسی شده خود به شهرداری ها و سازمان تأمین اجتماعی و نهادهای عمومی غیر دولتی و سازمان تأمین اجتماعی نیروهای مسلح، یا بابت آورده سهم دولت در طرحهای مشارکت عمومی - خصوصی نسبت به مبادله/تهاتر اراضی به قیمت کارشناسی (با رعایت ماده ۱۰ قانون جهش تولید مسکن) و املاک در اختیار را با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و موازین شرعی و در چار چوب آیین نامه ای که ظرف دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و

دارایی مسؤول با همکاری وزارت کشور و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، اقدام نمایند.

نهایتاً نیز آیین نامه اجرایی بند (و) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲ به شماره ۵۸۸۸۲/ت/۶۱۳۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۴/۶ به تصویب هیأت محترم وزیران رسید.

در قانون بودجه سال ۱۴۰۳ صرفاً در بند (خ) تبصره (۱)، دولت مجاز گردیده است در سقف تعیین شده در جدول شماره (۳) این قانون موضوع واگذاری دارایی های سرمایه‌ای، علاوه بر شیوه فروش یا اعطای اعتبار معادل برای شرکت در مزایده اموال غیرمنقول دولتی با امکان تقسیط مازاد وجه معامله در بازه زمانی زیر یک سال، نسبت به تسویه و تهاتر بدهی‌های ناشی از اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای و نیز بدهی خود به شهرداری ها با اموال غیرمنقول خود به صورت جمعی - خرجی اقدام نماید.

آیین‌نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ نیز به شماره ۷۱۴۹۱/ت/۶۲۶۶۹ مورخ ۱۴۰۳/۵/۶ به تصویب هیأت محترم وزیران رسید.

ح) گذری برپیشینه قانونی فروش اموال غیر منقول و مولدسازی در قوانین بودجه سالیانه و سایر مراجع ذی ربط:

- ۱) بند (ج) و بند (ب) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۳۹۶
- ۲) بند (ب) و بند (ج) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۳۹۷
- ۳) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۳۹۸ که برای اولین بار واژه "مولدسازی" در قانون بودجه پیش بینی و درج گردیده است

- ۴) جزء (۱) و جزء (۲) بند (د) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۳۹۹
- ۵) جزء (۲) بند (و) تبصره (۲) و بند (د) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ به شماره ۵۸۷۹۵/ت/۳۱۲ مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۲

- ۶) جزء (۲) بند (ب) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ اجازه فروش اموال غیر منقول دستگاه های اجرائی از طریق وزارت امور اقتصادی و دارایی به نیابت از طرف هیأت وزیران داده شده است.

۷) جزء (۱) بند (ه) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲ اجازه فروش اموال غیر منقول دستگاه های اجرائی پس از اخذ مجوز از وزارت امور اقتصادی و دارایی پیش بینی گردیده است و به موجب جزء (۲) بند (ه) تبصره (۱۱) قانون بودجه مذکور تهاثر املاک مازاد با پیمانکاران بابت بدهی های قطعی حسابرسی شده مورد تایید نیز پیش بینی گردیده است.

۸) بند (و) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲، به دستگاه های اجرائی اجازه داده شده تا برای تسویه حساب مطالبات و بدهی های قطعی حسابرسی شده خود به شهرداری ها و سازمان تامین اجتماعی و نهادهای عمومی غیردولتی و سازمان تامین اجتماعی نیروهای مسلح، یا بابت آورده سهم دولت در طرح های مشارکت عمومی - خصوصی نسبت به مبادله/ تهاثر اراضی به قیمت کارشناسی و املاک در اختیار خود را با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و موازین شرعی و در چهارچوب آیین نامه ای که ظرف دو ماه پس از لازم الاجرا شدن قانون بودجه سال ۱۴۰۲ توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با همکاری وزارت کشور و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تهیه می شود و به تصویب هیات وزیران می رسد اقدام نمایند.

۹) مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری

۱۱) آیین نامه اصلاحی مولدسازی دارایی های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ در خصوص مولد سازی دارایی های دولت

۱۲) آیین نامه بند(ه) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲

۱۳) آیین نامه اجرایی بند (و) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲

۱۴) آیین نامه اجرایی بند (ل) تبصره (۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲

۱۵) آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳

۱۶) ماده ۳۶ قانون تامین مالی تولید و زیر ساخت ها

۱۷) بند (س) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴

۱۸) بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴

۱۹) آیین‌نامه اجرایی جزءهای (۱) و (۲) بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴

۲۰) آیین‌نامه اجرایی بندهای (س) و (ظ) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴

۲۱) آیین‌نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۱) و بند (الف) ماده (۳۶) قانون تامین مالی و

تولید زیر ساخت ها

با عنایت به اینکه مشروح مفاد آیین‌نامه‌ها و سایر ضوابط قانونی فوق‌الذکر که تا پایان سال ۱۴۰۲ به تصویب رسیده‌اند، در مجموعه اول "آشنایی با قوانین و مقررات مولدسازی دارایی‌های دولت" درج گردیده است، لذا از تکرار مجدد آن در این مجموعه خودداری گردیده و صرفاً جهت یادآوری به مروری فهرست وار در مقدمه در مجموعه حاضر بسنده گردیده است و همچنین اهتمام ورزیده تا سایر ضوابط و مقررات مرتبط با مولدسازی دارایی‌های دولت که اخیراً به تصویب رسیده است، مورد توجه و تصریح قرار گیرد.

امید است با توجه به اینکه مولدسازی دارایی‌های دولت با فراز و نشیب‌هایی همراه بوده که بعضاً نیز به دلیل به سرانجام نرسیدن آن مورد اقبال عمومی هم قرار نگرفته، با ارائه راهکارهایی متناسب و البته سهل‌الوصول، اموال و دارایی‌های دولت را سامان بخشیده و بتواند راه‌گشایی برای تکمیل و بهره‌برداری از پروژه‌های نیمه تمام دستگاه‌های اجرایی از جمله واحدهای تابعه وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی گردد.

**مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا
در خصوص مولدسازی دارایی های دولت**

مصوبه مولدسازی دارایی های دولت

مقدمه

در راستای تحقق اصلاح ساختار بودجه به عنوان یکی از وظایف اصلی شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا و تاکید رهبر معظم انقلاب بر تشکیل هیات مورد اعتماد روسای سه قوه به منظور فروش و مولدسازی دارایی های دولت، در جلسه ۱۳۹۹/۹/۴ با اعضای شورای عالی هماهنگی اقتصادی. بدین وسیله متن زیر به تصویب شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا رسید:

(۱) هدف:

کمک به رشد اقتصادی و افزایش بهره وری اموال مازاد دولتی.

(۲) مشمولان:

کلیه دستگاه ها، سازمان ها، واحدها و سایر عناوین دولتی و وابسته و تابعه دولت از جمله: وزارتخانه ها، مؤسسات و دانشگاه ها، شرکت های دولتی، مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت، بانک ها و مؤسسات اعتباری دولتی، شرکت های بیمه دولتی و همچنین دستگاه ها و واحدهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است اعم از اینکه قانون خاص خود را داشته باشند و یا از قوانین و مقررات عام تبعیت نمایند نظیر وزارت جهاد کشاورزی، شرکت ملی نفت ایران، شرکت ملی گاز ایران، شرکت ملی صنایع پتروشیمی ایران، سازمان گسترش نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سازمان بنادر و دریانوردی جمهوری اسلامی ایران، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران، شرکت ملی پالایش و پخش فرآورده های نفتی ایران و دیگر شرکت هایی که کنترل و مدیریت آنها در اختیار دولت یا موارد فوق است.

(۳) ترکیب اعضا هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت:

هیات مرکب از هفت عضو شامل معاون اول رئیس جمهور (رئیس هیات)، وزیر امور اقتصادی و دارایی (دبیر هیات)، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، یک نفر نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نفر نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه، است.

۴) دبیرخانه و مجری:

دبیرخانه هیات در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر خواهد بود. این وزارتخانه مجری شناسایی، واگذاری، فروش و مولدسازی اموال شناسایی شده و پروژه های نیمه تمام عمرانی و قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری می باشد.

۵) وظایف و اختیارات هیات:

۱-۲) شناسایی کامل اموال غیر منقول دولت و تعیین تکلیف آنها ظرف مدت حداکثر یک سال با استفاده از روش های مختلف از جمله؛ واگذاری و فروش اموال مازاد و مولدسازی با مشارکت بخش خصوصی.

۲-۲) تصویب مازاد بودن اموال غیرمنقول دولتی به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی.

۳-۲) تعیین تکلیف طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (عمرانی) نیمه تمام حداکثر ظرف مدت یک سال با استفاده از روش های مختلف از جمله؛ واگذاری، استفاده از مشارکت عمومی- خصوصی در تکمیل و بهره برداری از طرح ها و حذف طرح های فاقد توجیه.

۴-۲) رفع موانع (حقوقی، اطاله فرآیندها، مستندسازی املاک فاقد سند، تغییر کاربری و ...) و ایجاد هماهنگی لازم میان دستگاه های اجرائی و نظارتی در زمینه واگذاری و مولدسازی دارایی های دولت به منظور تحقق منابع مندرج در قوانین بودجه سنواتی از این محل.

۵-۲) تعیین قیمت پایه یا نهایی واگذاری دارایی های مشمول این مصوبه.

۶-۲) تصویب آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط با این مصوبه از جمله جزئیات شیوه های شناسایی، قیمت گذاری و واگذاری، فروش، مولدسازی اموال غیر منقول و پروژه های نیمه تمام به پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان برنامه و بودجه کشور.

۶) شیوه اخذ مجوز ایجاد ارزش افزوده (تغییر کاربری و...):

کمیسیون ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران هریک مکلف هستند ظرف مدت حداکثر یک ماه نسبت به درخواست تغییر کاربری اموال (املاک) مازاد ارسالی توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهارنظر شورای عالی، مرجع صدور پروانه ساخت، مکلف است با درخواست وزارت امور اقتصادی و دارایی، 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.

(۷) مصارف حاصل از اجرای مصوبات:

عواید حاصل از واگذاری اموال غیرمنقول و پروژه های عمرانی نیمه تمام پس از کسر کارمزد مصوب هیات به حساب خزانه واریز خواهد شد. نیمی از مبالغ واریزی به خزانه، بلافاصله به حساب تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه اجرائی مربوطه ستادی با استانی واریز خواهد شد تا در سقف بودجه مصوب هزینه شود.

تبصره ۱: صد درصد مبالغ واریزی به خزانه از محل واگذاری دارایی های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی بلافاصله به حساب تملک دارایی های سرمایه ای وزارتخانه مربوطه واریز و در محلات و مناطق محروم سرمایه گذاری گردد.

تبصره ۲: در مورد منابع حاصل از فروش دارایی های شرکت های دولتی تمامی مبالغ واریزی به خزانه بلافاصله به حساب شرکت مربوطه واریز خواهد شد.

(۸) ضمانت اجرای مصوبات و مصونیت تصمیم گیرندگان و مجریان:

تمامی دستگاه های متولی اموال فوق الذکر مکلف به اجرای مصوبات این هیات هستند. افرادی که از اجرای دقیق و کامل دستورات هیات سر باز زنند و یا در اجرای آن ممانعت به عمل آورند، با ارجاع هیأت به مراجع قضایی به مجازات مقرر در ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی بدون تعویق و تعلیق و تخفیف محکوم خواهند شد رسیدگی به این جرایم خارج از نوبت و در شعبه ویژه خواهد بود. اعضای هیات نسبت به تصمیمات خود در موضوع این مصوبه از هر گونه تعقیب و پیگرد قضایی مصون هستند و مجریان تصمیمات این هیات نیز در چارچوب مصوباتی که هیات تعیین کرده است، از همین مصونیت برخوردارند.

(۹) مهلت های تعیین شده برای هیات:

قوانین و مقررات مغایر با این مصوبه به مدت دو سال موقوف الاجرا خواهد بود. هیات مکلف است گزارش اقدامات خود را هر شش ماه یکبار به شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا ارائه کند. اعتبار این مصوبه به مدت دو سال می باشد.

۱۰) تایید مقام معظم رهبری خطاب به رئیس جمهور:

" آنچه که جنابعالی و روسای محترم دو قوه دیگر تشخیص داده و لازم دانسته اید، تایید می شود. با این ملاحظه که مراقبت لازم نسبت به عملکرد هیات مزبور که دارای اختیارات وسیعی است حتما انجام گیرد." ۱۴۰۱/۸/۲۱

مواد کاربردی

آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴

تعاریف مورد لحاظ در مولدسازی دارایی های دولت:

ماده (۱) 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 (مدظله العالی).

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

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

(۴) **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 تامین اعتبار می شوند.

(۶) **مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مستند به تبصره ذیل بند (۲) مصوبه

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

(۸) **دارایی مازاد:** هرگونه اموال غیرمنقول و طرحهای 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 ظرفیت 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 (۴) مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های مازاد کسر می شود که شامل هزینه های اجرایی، به اضافه هزینه های ارزش افزایی است.

۱۴) 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.

نحوه تشکیل جلسات هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۳) آیین تشکیل جلسات هیات

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 می یابد.
- 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 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.

نحوه تصمیم گیری هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۴) 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 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.

نحوه اجرای مصوبات هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۵) اجرای مصوبات هیأت

اجرای مصوبات هیأت با شرایط زیر صورت می گیرد:

- ۱) مصوبات هیأت برای 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 غیردولت منجر می شود، از طریق هیأت انجام دهند.
- ۳) تا قبل از خوداظهاری 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 بصورت دو ماه یکبار به دبیرخانه ارائه کنند.

وظایف و اختیارات مجری (وزارت امور اقتصادی و دارایی) در خصوص مولدسازی

دارایی های دولت:

ماده ۶) وظایف و اختیارات مجری

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

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

تبصره ۱) به منظور اجرای فرآیند مولدسازی دارایی های دولت، علاوه بر قراردادهای برون سپاری، مجری می تواند در سقف پست های مصوب وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به بکارگیری نیروی انسانی الزم برای این مأموریت اقدام نماید.

تبصره ۲) مجری با مسوولیت خود، می تواند، تمام یا بخشی از فرایند اجرا را با همکاری دستگاه های مشمول مربوطه، سایر دستگاه های ملی و استانی، اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی یا از طریق جلب مشارکت مردمی انجام دهد و یا به دستگاه های دولتی تفویض کند.

تبصره ۳) به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح های عمرانی نیمه تمام، اخذ نظرات استانداران جهت تشخیص اولویت فهرست طرح های 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، ارزش افزایی، ارزش یابی، فروش و مولدسازی و نیز اطلاعاتی که موجب حصول اشرافیت بیشتر اعضاء می شود، را فراهم نماید.

تکلیف دستگاه های اجرایی مشمول مولدسازی دارایی های دولت (در خصوص شناسایی اموال غیر منقول در اختیار و بارگذاری آن در سامانه جامع اموال دستگاه های دولتی (سامانه سادا نوین)):

بند (۱) ماده ۷) 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 اینکه بهره بردار یا مالک باشند را بطور کامل در سامانه سادا (سامانه جامع اموال دستگاه های دولتی) ثبت و یا تکمیل نمایند، دارایی های ثبت نشده و یا ناقص ثبت شده، بطور خودکار مازاد تلقی خواهد شد.

شرایط احراز ملک مازاد جهت مولدسازی:

ماده ۸) 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 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.

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

۲-۴) 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 هایی که در سادا ثبت نشده باشد.

۲-۶) 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 آیین نامه، سرانه های استاندارد موضوع بند (۲-۲) 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 مصوب ۱۴۰۰/۶/۲۴ با لحاظ ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت های تابعه آن و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند، با تصویب هیأت و هماهنگی مجری راسا نسبت به مولدسازی

دارایی های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافذ اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی های این شرکتها مطابق این آیین نامه نمی باشد. **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 سادا ثبت نماید. دارایی هایی که اطلاعات آنها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (۲) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین نامه، مولدسازی خواهند شد.

تبصره ۴) 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.

نکته مهم ۱) از قانون جهش تولید مسکن:

"ماده ۱۰ - کلیه وزارتخانه ها، موسسات و دستگاه های دولتی و همچنین شرکت هایی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفاند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن قرار می گیرند (به استثناء اراضی تبصره (۲) ماده (۹) این قانون)، ظرف دو ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفاند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱) چنانچه دستگاه های موضوع این ماده ظرف دو ماه از تاریخ درخواست وزارت راه و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام نکنند، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفاند به درخواست وزارت راه و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده، اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی صادر نمایند."

لذا به موجب ماده ۱۰ قانون جهش تولید مسکن در خصوص اراضی و املاک مازادی که مورد مولدسازی قرار نگرفته اند، به اداره کل راه و شهرسازی استان اجازه داده تا در راستای اجرای قانون مذکور اسناد مالکیت املاک مذکور را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و

شهرداری نموده و پس آن نسبت به واگذاری املاک مذکور در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن اقدام نماید.

نکته مهم ۲) از قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت:

تبصره ۲ ماده (۷) کلیه دانشگاه ها و مراکز آموزش عالی مکلفند، اراضی و ساختمان های مازاد خود را با مشارکت خیرین و سایر دستگاه ها به تأمین خوابگاه ها و یا منازل مسکونی مورد نیاز دانشجویان متاهل اختصاص دهند. اراضی و ساختمان هایی که از لحاظ شرعی شرایط و مصارف خاصی دارند از شمول این حکم مستثنی هستند.

تکلیف مجری (وزارت امور اقتصادی و دارایی) در خصوص مستند سازی و تثبیت مالکیت:

ماده ۹) مستندسازی و تثبیت مالکیت

۱) مجری موظف است با همکاری دستگاه های مشمول و یا برون سپاری به بخش خصوصی، مجموعه اقدامات الزم برای آماده سازی املاک را پیش از فروش و مولدسازی انجام دهد. این اقدامات متناسب شرایط هر ملک شامل استعمال 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 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 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 می شوند، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

۳) دستگاه های مشمول موظفند ظرف مدت یکماه 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 آنها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور نسبت به پیگیری پرونده ها جهت رفع موانع مولدسازی و تثبیت مالکیت دولت اقدام می نماید. نماینده قوه قضائیه هر سه ماه

یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می نماید.

(۴) در اجرای بند (۲-۴) مصوبه مبنی بر رفع موانع حقوقی و به منظور آماده سازی دارایی های مازاد، دعاوی حقوقی مربوط به دارایی های مازاد معرفی شده از سوی مجری در شعب خاصی که در هر یک از مراکز استان ها توسط قوه قضائیه تعیین می گردد، با صلاحدید رئیس قوه قضائیه، ظرف سه ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می شود.

چگونگی ارزش افزایی دارایی های دولت:

ماده ۱۰) ارزش افزایی

- (۱) در راستای استانداردسازی ارزش افزایی دارایی های 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 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 ذی ربط 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 طرح های 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 تصمیم گیری در خصوص 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، تغییر کاربری 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 مولد سازی، انتقال حق توسعه یا بهره برداری در زمینه های نو آوری و دانش بنیان با حفظ ارزش های یاد شده می باشد.

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

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

چگونگی ارزش یابی (قیمت گذاری) دارایی های دولت:

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 (۲) پیشنهاد می کند.
- ۲) مرجع کارشناسی موظف است در چارچوب ضوابط اعلامی که مجری تعیین می نماید نسبت به ارزش یابی دارایی های مازاد از سوی کارشناسان امین، متعهد و حرفه ای اقدام نماید.
- ۳) دبیرخانه گزارش ارزش یابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم گیری ارائه می نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش ارزش یابی را به کمیته ویژه ارزش یابی 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 ارزش یابی جهت برخی اصلاحات و یا اقدام به ارزش یابی 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 ارزش یابی و واگذاری دارایی های دولت شامل معیارهای ارزشیابی، فرآیند ارزش یابی، نحوه گزارشگری، اعمال تخفیفات و شرایط تعدیل قیمت و تقسیط، تهاتر و سایر شرایط مربوط را تهیه و به تصویب هیأت خواهد رسید.

نکته مهم ۳) از بخشنامه شماره ۶۳۶۰ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۶ سازمان خصوصی سازی (صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۸ کمیته تخصص مولدسازی دارایی های دولت):

مطابق بخشنامه سازمان خصوصی سازی به ادارات امور اقتصادی و دارایی استان ها مبنی بر ابلاغ شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت و همچنین معیارها و ضوابط کلی انتخاب کارشناسان رسمی جهت قیمت گذاری مقرر گردیده است که:

۱) املاک دارای ارزش برآوردی کمتر از ۱۰۰ میلیارد ریال توسط یک نفر کارشناس رسمی راه و ساختمان + یک نفر کارشناس رسمی ثبتی.

۲) املاک دارای ارزش برآوردی از ۱۰۰ میلیارد ریال تا ۲۰۰۰ میلیارد ریال توسط سه نفر کارشناس رسمی راه و ساختمان + یک نفر کارشناس رسمی رسمی ثبتی.

۳) املاک دارای ارزش برآوردی از ۲۰۰ میلیارد ریال تا ۵۰۰۰ میلیارد ریال توسط پنج نفر کارشناس رسمی راه و ساختمان + یک نفر کارشناس رسمی رسمی ثبتی.

۴) املاک دارای ارزش برآوردی بیش از ۵۰۰۰ میلیارد ریال توسط هفت نفر کارشناس رسمی راه و ساختمان + یک نفر کارشناس رسمی رسمی ثبتی.

بخشنامه شماره ۶۳۶۰ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۶ سازمان خصوصی سازی
(صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۸ کمیته تخصص مولدسازی
دارایی های دولت)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان خصوصی سازی

بسمه تعالی

شماره: ۶۳۶۰
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۲۶
پست: دارد



جناب آقای بهروزی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان آذربایجان شرقی
جناب آقای قربتی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان آذربایجان غربی
جناب آقای نژادمحمد - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان اردبیل
جناب آقای یارمحمدیان - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان اصفهان
جناب آقای بهنامی فر - سرپرست محترم امور اقتصادی و دارایی استان البرز
جناب آقای رشنوا - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان ایلام
جناب آقای زارعی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان بوشهر
جناب آقای طبرسا - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان تهران
جناب آقای عبداللہی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان چهارمحال و بختیاری
جناب آقای ذاکریان - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان خراسان جنوبی
جناب آقای حسینی - سرپرست محترم امور اقتصادی و دارایی استان خراسان رضوی
جناب آقای رحمانی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان خراسان شمالی
جناب آقای احمدی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان خوزستان
جناب آقای نادری - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان زنجان
جناب آقای دیانی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان سمنان
جناب آقای رضایی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان سیستان و بلوچستان
جناب آقای فرامرزی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان فارس
جناب آقای خلیلی خواه - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان قزوین
جناب آقای فراهانی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان قم
جناب آقای مشیربناهی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان کردستان
جناب آقای سلطانی نژاد - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان کرمان
جناب آقای رشیدی اقدم - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان کرمانشاه
جناب آقای شریفپور - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان کهگیلویه و بویراحمد

www.ipa.ir
info@ipa.ir

وب سایت:
پست الکترونیکی:

تهران، جبرگ قدس، فلان، فلان، خیابان امیران رمسی، خیابان مهندسین، پلاک ۱۵، کد پستی: ۱۴۶۵۸۰۳۱۱۲۵
تلفن: ۸۸۰۸۹۹۰-۱-۱۹، ۸۸۰۸۹۹۰۰۸۸۲، ۸۸۰۸۹۹۰۰۸۸۲

شماره: ۶۳۶۰
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۲۶
پرست: دارد



بسمه تعالی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان خصوصی سازی

جناب آقای صلیبی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان گلستان
جناب آقای نوروزی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان گیلان
جناب آقای محمدی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان لرستان
جناب آقای هاشمی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان مازندران
جناب آقای ملاسماعیلی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان مرکزی
جناب آقای دسینه - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان هرمزگان
جناب آقای پیمانی - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان همدان
جناب آقای دهقان - مدیر کل محترم امور اقتصادی و دارایی استان یزد
موضوع: ابلاغ کاربرد بررسی گزارشهای قیمت گذاری دارائی های مازاد

امور اقتصادی و دارایی خراسان
رئوس
شماره ثبت: ۱۰۳/۴۶۹۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۲۶

با سلام و احترام

در خصوص بررسی گزارشهای قیمت گذاری دارائی های مازاد دولتی موضوع بند ۳ نامه شماره ۲/۴۴۶۴۴ مورخ ۱۴۰۳/۳/۹ وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی منضم به نامه شماره ۵۸۲۶ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۰ مرکز ملی مولدسازی دارائیهای دولت، به استحضار می رساند بر اساس بند ۵ ماده ۲ شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت، مجری موظف است بلافاصله پس از دریافت گزارش قیمت گذاری، نسبت به بررسی گزارش در رابطه با رعایت شیوه نامه، کفایت اسناد و مدارک مرتبط با قیمت گذاری و انطباق موارد مندرج در گزارش با اسناد و مدارک مزبور اقدام نماید.

لذا جهت تسهیل بررسی گزارشهای قیمت گذاری دارائی های مازاد، کاربرد پیوست برگرفته از مفاد شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت (مصوب نوزدهمین جلسه هیأت عالی مولدسازی مورخ ۱۴۰۳/۸/۲۴ - به شرح پیوست) تهیه شده است که می بایست توسط مجری (ادارات کل

www.ipo.ir
info@ipo.ir

وب سایت:
پست الکترونیکی

تهران، سیرک قدس، فاز ۱، خیابان لولان زمین، خندان میمنه، پلاک ۱۵، کد پستی: ۱۴۶۵۸-۲۱۱۳۵
تلفن: ۸۸۰۸۹۹۰۱-۱۹، دوتوریس: ۸۸۰۸۰۸۸۲

شماره ۶۳۶۰
تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶
پرست دارد



بسم تعالی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان خصوصی سازی

اقتصادی و دارایی استان ها) تکمیل و امضا شده و به انضمام تصاویر گزارشهای قیمت گذاری به این مرکز ارسال شوند.

همچنین وظایف اعضای دخیل در فرایند قیمت گذاری دارائی های مازاد که از شیوه نامه فوق الذکر احصاء گردیده به انضمام پنجمین صورتجلسه کمیته تخصصی مولدسازی دارایی های دولت در خصوص تعیین تعداد کارشناسان قیمت گذاری بر اساس ارزش برآوردی دارایی ها، جهت بهره برداری به حضور ارسال می گردد.

مشیر پناه فروش
عضو هیات عامل
رئیس مرکز ملی مولدسازی دارایی های دولت

رونوشت:

- ✓ استانداران محترم سراسر کشور جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای خواججه ناایینی معاون محترم توسعه مدیریت و منابع وزارت امور اقتصادی و دارایی جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای عابدی/یا مدیر کل محترم امور استانهای وزارت امور اقتصادی و دارایی جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای هاشمی/یا مدیر کل محترم حراست، جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای سلطانی، سرپرست محترم دفتر قیمت گذاری سهام و ارزشیابی دارایی ها، جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای وهابی، معاون محترم برنامه ریزی و ارزیابی عملکرد مسئول هماهنگی و نظارت منطقه ۳ جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای امیرحبی، مسئول محترم هماهنگی و نظارت منطقه ۱، جهت استحضار.
- ✓ جناب آقای محمدی، مسئول محترم هماهنگی و نظارت منطقه ۲، جهت استحضار.

کارشناس/حق پناه	رئیس گروه	معاون مدیر	مدیر کل

www.ipa.ir
info@ipa.ir

وب سایت:
پست الکترونیکی:

تهران - خیابان ولیعصر، پلاک ۱۵، کد پستی: ۱۴۶۵۸۲۱۱۳۵
تلفن: ۸۸۰۸۹۹۰۱-۱۹ فکس: ۸۸۰۸۰۸۸۲
دربرس: ۸۸۰۸۰۸۸۲

روش های مولدسازی دارایی های دولت:

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 به 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 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
 - (۴) مشارکت در ساخت با بخش غیردولتی
 - (۵) معاوضه

(۶) 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) به منظور تأمین مالی طرح های عمرانی نیمه تمام تعیین شده در کمیته پایش موضوع جزء (۴) ماده (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 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 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. تبصره ۱) به مجری اجازه داده میشود بخشی از ثمن معامله را با احتساب سود و دوره تقسیط مصوب هیأت، به صورت اقساط دریافت نماید. در اینصورت موضوع معامله تا پایان دوره تقسیط در وثیقه مجری خواهد بود.

تبصره ۲) سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است با همکاری مجری، نسبت به تدوین یا بازنگری دستورالعمل های مربوطه اقدام نماید.

تبصره ۳) درخصوص دارایی های با مقیاس کوچک، اولویت با فروش است.

تبصره ۴) واگذاری مالکیت درخصوص دارایی های واجد درآمد پایدار، ترجیحا به یکی از شیوه های صندوق املاک و مستغلات، پذیره نویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیردولتی انجام می گیرد .

تبصره ۵) فروش، معاوضه و تهاتر اموال و دارایی های مازاد قوه قضاییه و قوه مقننه در مقابل تملک دارایی، 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. درخصوص صندوق ها و نهادهای عمومی غیردولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان پذیر است. تخصیص وجوه دستگاه های مشمول این تبصره مانند شرکت های دولتی خواهد بود.

تبصره ۶) معاوضه در صورتی مجاز خواهد بود که تملک دارایی جدید از مجموع ارزش دارایی مازاد و بودجه تملک دارایی سرمایه ای آن دستگاه تجاوز نکند.

چگونگی اجرای روش های مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۱۳) اجرای روش های مولدسازی

۱) در صورت عرضه دارایی های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی (با اولویت بازار سرمایه)، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ۱۰ 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 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.

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

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

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 سرمایه گذار، در روزنامه ای 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 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 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.

چگونگی حل و فصل اختلاف در خصوص مولدسازی دارایی های دولت:

ماده (۱۴) 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 می باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در هیأت داورى 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 الاجرامی 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، ارزش یابی، 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.

نحوه گردش عواید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۱۵) گردش وجوه

عواید حاصل از مولدسازی دارایی های 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 دارایی های 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.

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

تبصره ۲) تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی های 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 دارایی های شرکت های مشمول پس از واریز به حساب 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.

تبصره ۵) 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، دستاوردکاران، 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.

تبصره ۶) هزینه های نقل و انتقال دارایی های 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 می گیرد.

تبصره ۸) 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.

ضمانت اجرای ناشی از عدم اجرای مولدسازی دارایی های دولت:

ماده ۱۷) نظارت

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 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.

نکته مهم ۴) از قانون مجازات اسلامی:

ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی (از کتاب پنجم، بخش تعزیرات و مجازات های بازدارنده):
چنانچه هریک از صاحب منصبان و مستخدمین و مامورین دولتی و شهرداری ها در هر رتبه و مقامی که باشند از مقام خود سوء استفاده نموده و از اجرای اوامر کتبی دولتی یا اجرای قوانین مملکتی و یا اجرای احکام یا اوامر مقامات قضایی یا هرگونه امری که از طرف مقامات قانونی صادر شده باشد، جلوگیری نماید به انفصال از خدمات دولتی از یک سال تا پنج سال محکوم خواهد شد.

وضعیت قوانین و مقررات مغایر با مولدسازی دارایی های دولت:

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.

مولدسازی

در قانون بودجه سال ۱۴۰۳

بند (خ) تبصره ۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۳

دولت مجاز است در سقف تعیین شده در جدول شماره (۳) این قانون موضوع واگذاری دارایی های سرمایه ای، علاوه بر شیوه فروش یا اعطای اعتبار معادل برای شرکت در مزایده اموال غیرمنقول دولتی با امکان تقسیط مازاد وجه معامله در بازه زمانی زیر یک سال، نسبت به تسویه و تهاتر بدهی های ناشی از اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای و نیز بدهی خود به شهرداری ها با اموال غیرمنقول خود به صورت جمعی - خرجی اقدام نماید. وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با هماهنگی سازمان برنامه و بودجه کشور آیین نامه اجرائی این بند را ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه نموده و به تصویب هیأت وزیران برسانند.

آیین نامه اجرایی

بند (خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان برنامه و بودجه کشور

هیئت وزیران در جلسه ۳/۴/۱۴۰۳ به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی (با همکاری سازمان برنامه و بودجه کشور) و به استناد بند (خ) تبصره (۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور، آیین نامه اجرایی بند یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد.

"آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور"

ماده (۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- **قانون:** قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

۲- **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی

۳- **دستگاه اجرایی:** کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و دستگاه های مستلزم ذکر و یا تصریح نام .

۴- **طرف تهاتر:** پیمانکاران طرح های تملک دارایی های سرمایه ای و شهرداری ها.

۵- **بدهی ها:** بدهی قطعی حسابرسی شده دستگاه اجرایی به طرف تهاتر که در سامانه سمد نو ثبت شده است.

۶- **تهاتر و تسویه:** انتقال مالکیت املاک و اراضی توسط دستگاه اجرایی در راستای تسویه بدهی به طرف تهاتر.

۷- **سمد نو:** سامانه یکپارچه مدیریت بدهی ها و اوراق پول و سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی ها و مطالبات دستگاه اجرایی مستقر در وزارت.

ماده (۲) شیوه ارزش افزایی، قیمت گذاری، شرایط و نحوه تهاتر و فروش اموال غیرمنقول دولتی مطابق پیوست های (۱)، (۲)، (۳) و (۴) این آیین نامه که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، خواهد بود.

ماده (۳) در خصوص اعطای اعتبار معادل مذکور در بند (خ) تبصره (۱) قانون، در صورتی که شرکت کننده در مزایده اموال غیرمنقول دولتی، از همان دستگاه طلب قطعی داشته باشد،

طلب او می تواند با ارائه گواهی ذی حساب در قالب اعتبار معادل به عنوان سپرده شرکت در مزایده در نظر گرفته شود. در صورت برنده شدن شرکت کننده دارای طلب قطعی در مزایده، مابقی ارزش مورد معامله تا کل ثمن معامله در صورت موجود بودن، می تواند در بازه زمانی زیر یکسال برای برنده تقسیت گردد.

ماده ۴) دستگاه های اجرایی مکلفند ظرف (۳۰) روز از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، پیشنهاد تسویه و تهاتر بدهی طرح های تملک دارایی سرمایه ای خود را به وزارت (سازمان خصوصی سازی) ارائه نمایند.

ماده ۵) تهاتر و تسویه مطالبات قطعی شده شهرداری ها از دولت و دستگاه های اجرایی ناشی از اجرای قوانین، مشمول ضوابط این آیین نامه و از طریق مزایده می باشد.

ماده ۶) تهاتر اموال غیرمنقول مازاد دستگاه های اجرایی با بدهی آنها بابت طرح تملک دارایی های سرمایه ای به استثنای اراضی موضوع ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن به صورت جمعی/خرجی بوده و ذی حساب مربوط موظف است نسبت به درج آن در گزارش های مالی ذی ربط اقدام نماید.

تبصره ۱) معادل مبلغ تهاتر شده اعلامی توسط دستگاه اجرایی، سازمان برنامه و بودجه کشور نسبت به صدور تخصیص اعتبار جمعی/خرجی با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ اقدام و مراتب را در دفاتر دستگاه اجرایی و خزانه داری کل کشور به صورت جمعی/خرجی اعمال حساب نماید.

تبصره ۲) به منظور تشویق دستگاه های اجرایی دارای عملکرد موضوع این آیین نامه، سازمان برنامه و بودجه کشور تا سقف عملکرد دستگاه اجرایی نسبت به صدور تخصیص اعتبار نقدی در طرح تملک دارایی سرمایه ای دستگاه مشمول با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ اقدام می نماید .

ماده ۷) ذی حساب یا رئیس/ بالاترین مقام اجرایی دستگاه اجرایی حسب مورد مکلف است، ضمن ثبت اقلام موضوع تسویه و تهاتر در حساب دستگاه مشمول، در اجرای تکالیف ماده (۱) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور، اطلاعات بدهی ها و مطالبات

را برای دوره فصلی مربوط در سامانه سمد نو و همچنین پس از اقدام موضوع ماده (۵)، گزارش مربوط به سامانه نظارت آنی خزانه‌داری کل کشور (سناما) را ثبت نماید.

ماده ۸) مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این آیین‌نامه بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی می‌باشد.

ماده ۹) وزارت موظف است گزارش عملکرد این آیین‌نامه را به هیئت وزیران و کمیسیون‌های اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.

معاون اول رئیس جمهور، محمد مخبر

پیوست شماره (۱)

آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱)

قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

"دستورالعمل ارزش افزایی املاک و اراضی مازاد دولت"

ماده (۱) تعاریف

اصطلاحات به کار گرفته در این دستورالعمل به معانی مشروح ذیل به کار می روند:

مصوبه: مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی سران قوا.

هیات: هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.

مجری: وزارت امور اقتصادی و دارایی مستند به تبصره ذیل بند (۲) مصوبه.

آیین نامه: آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیات و اصلاحات بعدی آن.

املاک و اراضی: کلیه املاک و اراضی دارای مصوبه مزاد هیات موضوع ماده (۸) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت، با رعایت موارد موضوع مواد (۴۵۹) و (۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.

شورای عالی: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که بر اساس قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی آن تشکیل گردیده است.

شورای برنامه ریزی: شورای برنامه ریزی و توسعه استان مطابق آیین نامه اجرایی شورای برنامه ریزی و توسعه استان مصوب ۱۳۹۸ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن.

کارگروه زیر بنایی: کارگروه زیر بنایی، توسعه استان مصوب ۱۳۹۸ هیات وزیران اصلاحات بعدی آن.

کمیسیون ماده (۵): کمیسیون ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی آن.

کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱): کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

مرجع استعلام: کلیه نهادها، دستگاه های اجرایی، ادارات و سازمان هایی است که از آنها استعلام گرفته می شود.

دستورالعمل: دستورالعمل موضوع بند (۱) ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت.

مراجع بررسی و تصویب: کلیه مراجعی که مطابق قانون وظیفه بررسی و تصویب درخواست تعیین و یا تغییر کاربری را دارد.

طرح: طرح ارزش افزایی تهیه شده به منظور ارائه و تصویب در مراجع تصمیم گیری شامل شورای عالی، شورای برنامه ریزی، کارگروه زیر بنایی، کمیسیون ماده (۵) و کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱)

ماده (۲) فرآیند ارائه طرح ارزش افزایی و بررسی در مراجع ذی صلاح

۱- مراجع بررسی و تصویب طرح ها مکلفند درخواست های دریافتی ارزش افزایی از سوی مجری یا نماینده منتخب مجری را خارج از نوبت بررسی و حداکثر ظرف مدت یک ماه اعلام نظر قطعی نمایند.

تبصره (۱) تاریخ ثبت درخواست های ارزش افزایی از سوی مجری که در قالب فرمت پیوست این دستورالعمل به دبیرخانه مراجع بررسی و تصویب طرح ها ارائه می گردد، مبنای برنامه زمان بندی آتی بررسی درخواست ها خواهد بود.

تبصره (۲) در جلسات بررسی درخواست از مجری یا نماینده تام الاختیار وی جهت شرکت در جلسه و ارائه توضیحات لازم دعوت می گردد.

تبصره (۳) وجود هرگونه سابقه طرح درخواست املاک و اراضی موضوع مصوبه در مراجع بررسی و تصویب و استعلام، مانعی برای طرح مجدد آن نخواهد بود.

تبصره (۴) عدم طرح موضوع در جلسه و عدم پاسخ به مجری ظرف مدت یک ماه، به منزله اطلاع فرآیندهای مولدسازی دارایی های دولت مطابق بند (۴-۲) مصوبه است. استانداران (درمورد شهر تهران، شهردار) مکلف هستند ضمن نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل، فرآیند اداری اعمال ماده (۱۹) آیین نامه، متخلفین را پیگیری نمایند.

۲- کلیه مراجع استعلام مکلفند حداکثر ظرف مدت ۲ هفته نظر قطعی خود را در خصوص موارد استعلامی موضوع مصوبه اعلام نمایند.

تبصره (۱) عدم اعلام نظر کتبی دستگاه های فوق در تاریخ مقرر به منزله عدم وجود محدودیت، منع قانونی و ضوابط خاص در موارد استعلامی است.

تبصره ۲) جهت ثبت سوابق و امکان پیگیری لازم، یک نسخه رونوشت از نامه استعلام و پاسخ آن توسط استعلام کننده و مراجع استعلام به مجری ارسال می گردد.

۳- در صورتی که مرجع بررسی و تصویب نسبت به درخواست ارائه شده پاسخ ندهد و یا اعلام مخالفت نماید، مجری می تواند راسا درخواست خود را برای صدور پروانه به مرجع صدور پروانه ارائه نماید. مرجع صدور پروانه مکلف است با پیگیری اداره کل راه و شهرسازی استان و با توجه به موقعیت قرار گیری ملک، نسبت به صدور پروانه احداث بنا حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ دریافت درخواست مجری را با رعایت ماده (۳) این دستورالعمل به شرح ذیل اقدام نماید:

موقعیت		محدوده شهر		حریم شهر		خارج از حریم		محدوده روستا	
نوع درخواست		مسکونی		خدمتانی		مسکونی		خدمتانی	
نحوه اقدام		سقف تراکم اراضی مجاور		سقف تراکم متناسب با مقیاس عملکردی		صرف در قالب الحاق به محدوده		متناسب با ضوابط پیچیده بندی حریم	
		صرفاً بر اساس دستورالعمل شهرک سازی		متناسب با ضوابط طرح ناحیه و اخذ استعلامات لازم		مطابق سقف تراکم مسکونی مجاور		سقف تراکم متناسب با طرح هادی	

ماده ۳) الزامات صدور پروانه

۱) رعایت ضوابط و مقررات قانونی به شرح زیر توسط مرجع صدور پروانه الزامی است.

۱-۱) قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی مصوبه ۱۳۹۸/۴/۲ مجلس شورای اسلامی

تبصره) هرگونه پیشنهاد در خصوص اراضی و املاک ثبت شده و بافت های تاریخی و واجد ارزش، با رعایت ضوابط خاص و حرایم آثار و بافت های مذکور، در چارچوب بند (چ) ماده (۱) قانون فوق و با اخذ نظر موافق وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی امکان پذیر

است.

۲-۱) تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ ه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران در خصوص "ضوابط و معیار های استقرار واحدها و فعالیت های صنعتی و تولیدی".

۳-۱) ضوابط و مقررات مناطق حفاظت شده زیست محیطی موضوع بند الف ماده (۳) قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن.

۴-۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی تبصره ۱) اراضی دولتی موضوع این دستورالعمل از شمول پرداخت عوارض ماده (۲) قانون فوق الذکر معاف هستند.

(تبصره ۲) ماده (۳) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها).

تبصره ۲) احداث گلخانه، دامداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در اراضی دولتی موضوع این دستورالعمل به عنوان بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی، تغییر کاربری محسوب نشده و از شمول این بند مستثنی می باشد. (تبصره ۴) ماده (۲) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها).

۵-۱) ضوابط ویژه کلیه حرایم قانونی مصوب از جمله حرائم پروازی، حریم راه، راه آهن، تاسیسات زیر بنایی آب، برق، گاز، فاضلاب، نفت، حرائم عرصه های طبیعی اعم از دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه و حرائم امنیتی.

۶-۱) ضوابط مربوط به عرصه های هویت بخش شهری شامل عرصه های تاریخی و فرهنگی تصریح شده در طرح های مصوب توسعه عمران.

۷-۱) دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری در مورد باغات و اراضی کشاورزی موضوع این دستورالعمل.

۲) تغییر کاربری و صدور هرگونه مجوز احداث بنا بر روی اراضی مازاد دولت به شرح زیر ممنوع بوده و این اراضی می توانند در قالب سهم اراضی خدماتی مورد نیاز شهر به شهرداری تحویل شوند. بهره برداری از اراضی مذکور صرفا در چارچوب ایجاد فضای عمومی شهری مقدور بوده و این اراضی قابل تغییر بعدی توسط کمیسیون های ماده ۵ نخواهند بود.

۲-۱) فضای سبز تجهیز شده.

۲-۲) جنگل طبیعی و دست کاشت.

۲-۳) حرائم ایمنی مانند حریم گسل، حریم رودخانه.

۳) امکان بهره برداری از اراضی دارای ارزش های تاریخی و میراثی برای فعالیت های دانش بنیان از طریق انتقال آن ها به عنوان سهم خدماتی اراضی دولتی به شهرداری، مشروط به عدم واگذاری به غیر، مقدور می باشد.

ماده ۴) ملاحظات طرح ارزش افزایی

تصمیمات کمیسیون ماده (۵) در موارد زیر در خصوص املاک مازاد مصوب مغایر با اساس طرح جامع نبوده و به عنوان مصوبه نهایی قابل اجرا می باشد:

- ۱) تغییر کاربری املاک از کاربری مصوب به کاربری وضع موجود.
- ۲) تغییر کاربری اراضی با کاربری های خدماتی (غیر از فضای سبز تجهیز شده) به سایر کاربری های خدماتی.
- ۳) تغییر کاربری اراضی با کاربری خدماتی (به جز فضای سبز تجهیز شده) به کاربری غالب پهنه پیرامون یا مسکونی.
- ۴) تغییر کاربری اراضی با کاربری غیر خدماتی به کاربری غالب پهنه پیرامون یا مسکونی.
- ۵) تغییر اراضی با کاربری خدماتی (به جز فضای سبز تجهیز شده، آموزشی و مذهبی) به کاربری مختلط خدماتی با سایر کاربری ها.
- ۶) افزایش تراکم مسکونی.

ماده ۵) سایر موارد

- ۱) در راستای بند (۲-۲) ماده (۸) آیین نامه اجرایی مولدسازی، دستگاه های اجرایی می توانند اراضی شهری دارای امتیاز و ارزش مالی منطقه ای بیش از ارزش مرتبط با وظیفه ذاتی خود را با اراضی دارای قابلیت مورد نیاز جایگزین نمایند. در این حالت مجری، درخواست تغییر کاربری اراضی مبدا و مقصد را هم زمان به کمیسیون ماده (۵) ارائه نموده و کمیسیون ماده (۵) با توجه به تناسب اراضی مبدا و مقصد و هدف ارزش افزایی، تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود.

۲) با توجه به فرآیند تعریف شده ارزش افزایی، ارائه اراضی مازاد دستگاه های مشمول مصوبه مولدسازی از سوی مجری جهت تغییر کاربری به معنای "عدم نیاز دستگاه مربوطه به اراضی و املاک مذکور تا پایان دوره طرح جامع" بوده و نیازی به اخذ استعلام در مورد عدم نیاز دستگاه به این اراضی نخواهد بود.

۳) هرگونه تفکیک اراضی موضوع این دستورالعمل و تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی مذکور با طرح های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن، مشمول ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری می باشد. در خصوص واحدهای مسکونی علاوه بر سهم تعیین شده برای تامین "سرانه فضای عمومی و خدماتی" و "شوارع و معابر عمومی" موضوع تبصره (۳) ماده صدالاشاره، سهم شهرداری ها ناشی از ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، صرفا ده درصد (۱۰٪) از باقیمانده اراضی می باشد.

۴) کلیه مدیران و اشخاصی که در خصوص مفاد این دستورالعمل، نسبت به همکاری لازم با مجری اقدام نکرده و یا به تکالیف مندرج در آن در موعد مقرر عمل ننمایند و یا با عدم اجرای موارد و ایجاد ممانعت در اجرای کامل دستورالعمل حاضر، موجبات عدم تحقق اهداف مترتب بر مولدسازی دارایی های دولت را فراهم آورند، مشمول ضمانت اجرای مذکور در ماده (۱۹) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ (مجازات مقرر در ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی) خواهند شد.

پیوست شماره (۲)

آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱)

قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

"شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت"

ماده (۱) واژه ها و اصطلاحات مندرج در این شیوه نامه در معانی مشروحه ذیل به کار می رود:

(۱) **مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، متضمن تایید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).

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

(۳) **دبیرخانه:** دبیرخانه موضوع تبصره (۱) مصوبه.

(۴) **مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا نماینده آن (تفویض شده وفق تبصره (۲) ماده (۶) آیین نامه) و استانداران سراسر کشور.

(۵) **سازمان:** سازمان خصوصی سازی.

(۶) **آیین نامه:** آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت.

(۷) **دارایی های مازاد دولت:** هرگونه اموال غیر منقول و طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه های مشمول که در اجرای ماده (۸) آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیات برسد.

(۸) **کمیته تخصصی:** کمیته تخصصی موضوع بند (۱۰) ماده (۲) آیین نامه.

(۹) **کمیته ویژه ارزیابی:** کمیته موضوع بند (۳) ماده (۱۱) آیین نامه شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر، کارشناس خبره.

(۱۰) **مرجع کارشناسی:** کانون کارشناسان رسمی دادگستری و یا مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه.

(۱۱) **تفاهم نامه:** تفاهم نامه فی مابین مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه و شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۴۴۷۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳.

(۱۲) **کارشناس قیمت گذاری:** شخص یا اشخاص حقیقی که مطابق با مفاد شیوه نامه از بین کارشناسان رسمی دادگستری و نیز مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه در رشته های مختلف کارشناسی توسط مرجع کارشناسی در چارچوب تفاهم نامه مزبور انتخاب تا نسبت به قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت اقدام نمایند.

۱۳) گزارش قیمت گذاری: گزارشی است که بر مبنای اطلاعات و مستندات ارائه شده به مرجع کارشناسی، توسط کارشناس قیمت گذاری تهیه و پس از بررسی و تایید مرجع کارشناسی مطابق با مندرجات این شیوه نامه توسط مرجع کارشناسی به مجری ارائه می شود.

۱۴) کارشناس رسمی ناظر: کارشناس رسمی دارای تجربه و صلاحیت تخصص مندرج در پروانه کارشناسی مرتبط با موضوع دارایی مورد قیمت گذاری به انتخاب مجری.

۱۵) کارشناس خبره: شخصی حقیقی به انتخاب کمیته تخصصی.

۱۶) نماینده مجری: نماینده سازمان و یا نماینده استاندار و نماینده دستگاه مشمول بند (۱) مصوبه.

۱۷) قیمت پایه: قیمتی که توسط هیات، با رعایت بند (۱) ماده (۱۳) آیین نامه تصویب می شود.

ماده ۲) فرآیند ارزش یابی:

۱) در اجرای تفاهم نامه موضوع ماده (۱)، مجری نسبت به اعلام دارایی های مازاد دولت با لحاظ ارزش افزایی موضوع ماده (۱۰) آیین نامه و ارائه اطلاعات و مستندات مورد نیاز آنها برای قیمت گذاری به مرجع کارشناسی اقدام می نماید.

۲) مرجع کارشناسی بلافاصله پس از دریافت فهرست دارایی ها و اسناد و مدارک مربوطه، فرآیند قیمت گذاری دارایی را آغاز نموده و نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان رسمی قیمت گذاری، در چارچوب ضوابط تعیین کارشناس موضوع ماده (۳) این شیوه نامه اقدام و ضمن هماهنگی با نماینده دستگاه مشمول از طریق مراجعه کارشناس قیمت گذاری به دستگاه، حداکثر مدت ۱۵ روز از تاریخ دریافت مدارک و مستندات فوق نسبت به ارائه گزارش قیمت گذاری مهر و امضاء شده توسط کارشناس قیمت گذاری و تایید شده توسط مرجع کارشناسی به مجری منطبق بر چارچوب تعیین شده در ماده (۴) این شیوه نامه اقدام می نماید.

۳) اگر بنا به دلایلی نظیر نقص در مدارک و مستندات، قیمت گذاری یا تهیه گزارش ممکن نباشد یا نیاز به تعدیل زمان بندی ارائه گزارش باشد، مرجع کارشناسی ظرف مدت سه روز باید موانع انجام کار را به مجری اعلام نموده تا مجری ظرف ۵ روز کاری نسبت به رفع آن و یا اعلام زمان بندی جدید برای ارائه گزارش اقدام نماید.

۴) قیمت گذاری دارایی های موضوع این شیوه نامه توسط کارشناس قیمت گذاری صورت می پذیرد و در این راستا مشاهده عینی و حضوری از دارایی های مذکور توسط کارشناس مزبور الزامی می باشد. کارشناس قیمت گذاری، حق واگذاری کار ارجاعی را به سایر اشخاص ندارد و قیمت گذاری باید راسا توسط کارشناس مزبور انجام شود. نظارت بر حسن اجرای این بند بر عهده مرجع کارشناسی می باشد.

۵) مجری بلافاصله پس از دریافت قیمت گذاری، نسبت به بررسی گزارش در رابطه با رعایت شیوه نامه و کفایت اسناد و مدارک مرتبط با قیمت گذاری و انطباق موارد مندرج در گزارش با اسناد و مدارک مزبور اقدام می نماید.

تبصره ۱) در صورت وجود هرگونه ایراد یا اشکال احتمالی در گزارش قیمت گذاری، مجری موضوع را به کارشناس قیمت گذاری اعلام نموده و وی موظف است ظرف مدت ۵ روز پاسخ موارد یاد شده را مجدداً برای مجری ارسال نماید.

تبصره ۲) در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش قیمت گذاری با اعلام دلایل مربوطه به کمیته ویژه ارزش یابی ارجاع می گردد. تصمیمات کمیته می تواند شامل تایید گزارش و ارجاع مستقیم به دبیرخانه یا ارجاع به مرجع کارشناسی جهت انجام اصلاحات و تغییرات لازم در بازه زمانی تعیین شده و یا قیمت گذاری توسط کارشناس جدید با اعلام دلایل تایید گزارش، ارجاع به مرجع برای اصلاح و یا ارجاع به کارشناس جدید باشد.

۶) کارشناس قیمت گذاری و نماینده مرجع کارشناسی موظفند حسب مورد در جلسات رسیدگی به گزارش توسط مجری شرکت نمایند و در صورت لزوم با هماهنگی و تشخیص مجری برای ادای توضیحات در سایر جلسات نظیر کمیته ویژه ارزش یابی، کمیته تخصصی، هیات و هیات داورى نیز حضور یابند.

۷) مجری / استانداران باید گزارش نهایی قیمت گذاری به همراه روش ارزش افزایی و مولدسازی پیشنهادی را به دبیرخانه ارسال نمایند.

۸) دبیرخانه پس از دریافت گزارش نهایی قیمت گذاری، قیمت پیشنهادی و شرایط واگذاری را بلافاصله (در اولین جلسه) به کمیته تخصص و هیات ارائه می نماید.

۹) اعتبار قیمت گزارش تا زمان طرح در هیات ۳ ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیات برای فروش یا مولدسازی توسط هیات، تعیین می گردد.

۱۰) در صورتی که برای دارایی عرضه شده، خریداری وجود نداشته باشد و یا معامله انجام نشود، مجری نسبت به ارائه فهرست قیمت های پیشنهادی در مزایده اول به دبیرخانه برای طرح در هیات اقدام نموده و هیات می تواند به استناد گزارش فوق در قیمت پایه بازنگری و برای عرضه در بعدی، قیمت پایه را تعدیل و نسبت به تغییر شرایط واگذاری اقدام نماید.

ماده ۳) معیارها و ضوابط تعیین کارشناس قیمت گذاری:

در اجرای ماده (۱۱) آیین نامه، مرجع کارشناسی مکلف است نسبت به ارجاع امر قیمت گذاری به کارشناسان رسمی در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید. در انتخاب کارشناسان قیمت گذاری از سوی مرجع رعایت موارد ذیل الزامی می باشد:

۱) پروانه صلاحیت حرفه ای کارشناس قیمت گذاری، در زمان ارجاع کار توسط مرجع کارشناسی و تهیه گزارش قیمت گذاری، باید دارای اعتبار و مرتبط با موضوع قیمت گذاری و صلاحیت تخصص مندرج در پروانه و حوزه فعالیت آنان باشد.

۲) کارشناس قیمت گذاری می بایست حداقل ۵ سال سابقه مورد تایید مرجع کارشناسی باشد

۳) تعداد کارشناسان قیمت گذاری دارایی های مازاد، مطابق با مصوبه کمیته تخصص بر اساس ارزش برآوری دارایی ها تعیین می گردد.

تبصره) در صورتی که محل استقرار دارایی های مازاد معرفی شده در هر نوبت از سوی مجری در یک شهرستان باشد، مرجع کارشناسی باید از یک هیات کارشناسی برای قیمت گذاری با رعایت بند (۱) این ماده استفاده نماید.

ماده ۴) معیار های قیمت گذاری و نحوه انجام کار و ارائه گزارش:

در قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت، رعایت مبانی قیمت گذاری و نحوه انجام کار مطابق بندهای زیر از سوی کارشناسان قیمت گذاری موضوع این شیوه نامه و مرجع کارشناسی ضروری است:

۱) در تعیین ارزش روز دارایی های مازاد باید شاخص هایی از قبیل وضع مالکیت، نوع اراضی، نوع کاربری، مجوزهای قانونی، موقعیت جغرافیایی، موقعیت منطقه ای، نوع سازه

و قدمت آن، نوع و شیوه بهره برداری از دارایی و مزایا و محدودیت های آن مورد توجه قرار گیرد.

۲) قیمت دارایی های مازاد باید بر مبنای ارزش روز (جاری) آن در تاریخ صدور گزارش کارشناسی تعیین گردد. در تعیین قیمت باید مینا و روش های محاسباتی و عوامل موثر در تعینی قیمت موضوع کارشناسی، در گزارش درج و قیمت تعیین شده شامل ارزش کل دارایی و به تفکیک اجزا و اقلام دارایی با ذکر جزئیات آن باشد.

۳) موضوع کارشناسی و محل استقرار آن و نام مشخصات مالک یا مالکان دارایی ها و بهره برداران یا ذی نفعان (توضیح رابطه قانونی و حقوقی میان مالک و بهره بردار و وضعیت بهره برداری چنانچه "بهره بردار" و "مالک" یک شخصیت واحد نباشند، بر اساس اسناد و مدارک ارائه شده) به صورت شفاف در مقدمه گزارش کارشناسی افشاء گردد.

۴) گزارش کارشناسی شامل افشاء کلیه مشخصات دارایی به تفکیک اقلام و اجزاء تشکیل دهنده آن باشد.

۵) وضعیت سند مالکیت مربوط به دارایی ها، تاریخ و شماره سند مالکیت و مواردی از قبیل: وجود سند قطعی، سند توثیقی، سند تهرینی، سند بازداشتی، موقوفه، بلامعارض بودن یا وجود معارض و همچنین وضعیت مجوزهای قانونی مربوط به دارایی های موضوع کارشناسی نظیر موافقت اصولی، مجوزهای شهرداری یا دهیاری، پروانه بهره برداری صادر یا در جریان صدور، امتیازات حقوقی و قانونی یا محدودیت های حقوقی و قانونی مترتب به آن و هرگونه اطلاعات یا نکات با اهمیت در زمینه مالکیت و بهره برداری دارایی های مذکور بر اساس اسناد و مدارک ارائه شده به کارشناس در گزارش به صورت شفاف افشاء گردد.

۶) مشخصات کامل دارایی ها از جمله پلاک ثبتی، مساحت دقیق عرصه و اعیان (طبق سند / موجود / پس از اصلاحی) عقب نشینی احتمالی، اصلاحات، منطقه شهرداری، نوع کاربری (مسکونی / تجاری / اداری / صنعتی / خدماتی / انبار / ورزشی / آموزشی / زارعی / فضای سبز / درمانی)، وضعیت ملکی دارای سند (مفروز / مشاع) تصرفی، رهنی، استیجاری (مدت و مبلغ)، سرقفلی، وقفی، موات، ملی، حقوق ارتفاقی، بنای تاریخی و در گزارش قیمت گذاری افشاء گردد.

- (۷) در قیمت گذاری دارایی مشاهده اصل سند مالکیت یا سایر مدارکی که بیانگر تعلق مالکیت دولت بر موضوع کارشناسی می باشد و الصاق تصاویر برابر با اصل آن (قابل تایید با مهر و امضاء کارشناس) به همراه نقشه و کروکی و تصویر مورد ارزیابی به گزارش قیمت گذاری الزامی است. در مواردی که اصل اسناد و مدارک مورد استناد به رویت کارشناس نرسیده، اظهار نظر کارشناسی بر اساس "تصویر" یا "تصویر برابر اصل اسناد" یا استعلام از مراجع قانونی انجام شود و ضمن افشاء دلایل عدم ارائه اصل اسناد از سوی ذی نفعان، در "گزارش" به صراحت ذکر شود که گزارش کارشناسی بر اساس تصویر اسناد تدوین و تنظیم شده است.
- (۸) گزارش کارشناسی باید شامل: کاربرد خلاصه، گزارش تشریحی موضوع مورد قیمت گذاری، نظریه و قیمت دارایی موضوع کارشناسی، ضمائم و پیوست های آن با مهر و امضاء کارشناس و تاییدیه مرجع کارشناسی.
- (۹) کلیه مدارک و مستندات مورد استفاده برای قیمت گذاری موضوع کارشناسی و کاربرد بازدید تکمیل شده از دارایی می بایست پیوست گزارش باشد.
- (۱۰) کارشناس قیمت گذاری و مرجع کارشناسی باید اطلاعات خود را از دارایی موضوع این شیوه نامه کاملاً محرمانه تلقی نموده و در اختیار سایرین قرار ندهد و گزارش قیمت گذاری صرفاً به مجری تحویل گردد.
- (۱۱) چنانچه کارشناس قیمت گذاری در تهیه گزارش قیمت گذاری، مقررات و چارچوب گزارش دهی را رعایت ننماید و یا اقلام با اهمیت را در قیمت گذاری افشاء نکند و گزارش مزبور دارای ایرادات با اهمیت و اساسی به تشخیص مجری باشد یا در مهلت مقرر تحویل نشود، مجری می تواند نسبت به کسر حق الزحمه کارشناسی اقدام نماید.
- (۱۲) مجری موظف است موارد تخلف کارشناس قیمت گذاری را به مرجع کارشناسی جهت ارجاع به هیات انتظامی اعلام نماید.

ماده (۵) حق الزحمه کارشناسی:

- (۱) حق الزحمه کارشناسان قیمت گذاری بر اساس آخرین تعرفه مصوب ابلاغی ریاست محترم قوه قضائیه و با اعمال بندهای این ماده، از محل اعتبار تامین شده، در وجه مرجع کارشناسی ذی ربط قابل پرداخت می باشد. مجری نسبت به پیش بینی منابع مورد نیاز جهت پرداخت حق

الزحمه قيمت گذارى ها و درج آن در بودجه ساليانه اقدام مى نمايد.

۲) در مواردی که موضوع کارشناسی در قالب ارجاع کار به هیات کارشناسی و توسط چند کارشناس انجام شود از حق الزحمه هر کارشناس مبلغ ۳۰٪ کسر می شود.

۳) حق الزحمه تجدید ارزیابی موارد مشمول در صورت قيمت گذارى توسط کارشناسانی که قبلاً عهده دار انجام امر بوده اند، معادل ۵۰ درصد تعرفه فوق قابل پرداخت است.

۴) حق الزحمه کارشناسان پس از رسیدگی و تایید گزارش قيمت گذارى دارایی ها توسط مجری و توضیح کارشناسان یاد شده در جلسات کمیته ارزش یابی، کمیته تخصصی هیات قابل پرداخت خواهد بود و حضور کارشناسان مزبور در جلسات یاد شده در صورت دعوت از آنان الزامی است. عدم حضور کارشناس در جلساتی که دعوت شده اند، موجب کسر حداکثر تا ۲۰ درصد حق الزحمه خواهد بود.

۵) در صورت وجود اشتباهات تاثیر گذار و با اهمیت در گزارش های یاد شده، مجری مجاز به استرداد گزارش مزبور بدون پرداخت حق الزحمه خواهد بود.

۶) در صورت عدم استرداد و وجود هرگونه اشتباه در گزارش قيمت گذارى و مغایر با شیوه نامه و عدم رعایت الزامات مندرج در نحوه ارائه گزارش و نیز عدم ارائه گزارش در مهلت زمان تعیین شده، مجری مجاز به کسر حداکثر تا ۵۰ درصد حق الزحمه خواهد بود.

پیوست شماره (۳)

آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱)

قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

"دستورالعمل مولدسازی دارایی های مازاد دولت به روش تهاثر"

ماده (۱) اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل با معانی مشروح زیر به کار می روند:

مصوبه: مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، متضمن تایید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).

هیات: هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.

مجری: وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان خصوصی سازی) مستند به تبصره ذیل بند (۲).

آیین نامه: آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیات و اصلاحات بعدی آن.

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

دارایی مازاد: هرگونه اموال غیر منقول و طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه های مشمول که در اجرای ماده (۸) آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیات برسد.

ارزش افزایی: ایجاد ارزش افزوده در اموال غیر منقول مازاد از طریق تفکیک (افراز)، تجمع، تغییر کاربری و افزایش تراکم و نظایر آن به ترتیبات مقرر در ماده (۱۰) آیین نامه و دستورالعمل اجرایی آن.

سماد نو: سامانه یکپارچه مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی ها و مطالبات دستگاه های اجرایی در وزارت امور اقتصادی و دارایی.

طلب: بدهی قطعی دستگاه های اجرایی بابت طرح های عمرانی مصوب کمیته پایش به پیمانکاران یا ناشی از ارزش افزایی که با تایید ذی حساب/ مدیر مالی (در دستگاه اجرایی فاقد ذی حساب) و رئیس دستگاه اجرایی مشمول در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه ایجاد و در سامانه سمد نو ثبت و تایید شده است.

تهاتر: تسویه تمام یا بخشی از قیمت دارایی مازاد هریک از دستگاه های مشمول به منظور ارزش افزایی موضوع ماده (۱۰) آیین نامه و یا در ازای تسویه تمام یا بخشی از بدهی قطعی همان دستگاه اجرایی به اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر دولتی.

متقاضی تهاتر: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی دارنده طلب از دستگاه های مشمول.

کارگروه استانی: کارگروه استانی مولدسازی موضوع بند (۸) جلسه ششم هیات مورخ ۱۴۰۲/۲/۲۷.

دبیرخانه کارگروه استانی: اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان.

کمیته پایش: کمیته موضوع بند (۴) ماده (۷) آیین نامه.

دبیرخانه کمیته پایش: وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان خصوصی سازی).

کارمزد: مبلغی که مستند به بند(۴) مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی مازاد بر اساس تبصره (۳) ماده (۳) "دستورالعمل نحوه کسر کارمزد از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت و نحوه هزینه کرد آن" مصوب هیات، کسر می شود.

ماده ۲) تهاتر دارایی های مازاد با هدف تسویه هزینه ناشی از ارزش افزایی دارایی مازاد یا تسویه طلب متقاضی تهاتر با رعایت مفاد این دستورالعمل اجرا خواهد شد.

ماده ۳) در کلیه مواردی که املاک مازاد با انجام ارزش افزایی مربوطه (در صورت نیاز) و یک بار عرضه (مزایده) به فروش نرسیده باشد، مولدسازی دارایی مزبور به روش تهاتر امکان پذیر خواهد بود. در این صورت دستگاه مشمول موظف است ظرف یک ماه، فهرست متقاضیان تهاتر را به همراه مدارک و مستندات موضوع ماده (۶) دستورالعمل به دبیرخانه کارگروه استانی ارائه نماید.

ماده ۴) فهرست ارائه شده از سوی دستگاه مشمول به دبیرخانه کارگروه استانی راجع به متقاضیان تهاتر در خصوص یک دارایی مازاد مصوب، متضمن اطلاعات مربوط به میزان طلب هریک از متقاضیان تهاتر، همراه با اسناد و مدارک مربوطه خواهد بود.

تبصره ۱) اولویت بندی متقاضیان تهاتر موضوع طرح های عمرانی به این نحو است:

الف) گروه اول: تهاتر با پیمانکاران طرح های عمرانی نیمه تمام مطابق مصوبه کمیته پایش بر اساس بسته رونق مصوب هیات با هدف تکمیل طرح ها.

ب) گروه دوم: تهاتر بابت مطالبات قطعی پروژه های عمرانی خاتمه یافته با نظر کمیته پایش.

تبصره ۲) در اولویت بندی متقاضیان تهاتر، هرگروه بر گروه بعدی مقدم است و در صورت وجود گروه قبلی، گروه بعدی نمی تواند مشمول تهاتر قرار گیرد.

تبصره ۳) در صورت تعدد متقاضیان واجد اولویت در یک گروه، کارگروه استانی با در نظر گرفتن معیارهای مختلف از جمله سابقه طلب، میزان طلب و سایر موارد نسبت به انتخاب متقاضی مبادرت خواهد کرد.

تبصره ۴) این دستورالعمل در موارد مربوط به رد دیون، قابل اجرا نبوده و صرف عواید ناشی از مولدسازی در موضوعات هزینه ای ممنوع است.

ماده ۵) بررسی مدارک و مستندات تهاتر کلیه دارایی های مازاد و پیشنهاد در خصوص انجام تهاتر در سطح استانی در صلاحیت دبیرخانه کارگروه استانی است. در صورتی که موضوع تهاتر در سطح ملی باشد، صلاحیت های مقرر دبیرخانه کارگروه استانی بر عهده بالاترین مقام دستگاه مشمول خواهد بود.

ماده ۶) مدارک و مستندات ارسالی جهت انجام اقدامات لازم در خصوص تهاتر به دبیرخانه کارگروه استانی، عبارت است از:

- ۱) درخواست یا اعلام کتبی دستگاه مشمول و متقاضی تهاتر.
- ۲) ارائه مدارک مربوط به یک بار عرضه (مزایده) ناموفق.
- ۳) صورتجلسه توافق اولیه تهاتر با متقاضی واجد اولویت نخست مشتمل بر دلایل ترجیح متقاضی، میزان دقیق طلب وی و قیمت کارشناسی دارایی مازاد با رعایت شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت مصوب هیات، مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۴.
- ۴) تصویر اسناد مالکیت تک برگی.
- ۵) تعهد دستگاه مشمول یا حسب مورد مجری مبنی بر اینکه املاک و اراضی مورد تهاتر در حال حاضر، فاقد معارض و متصرف و هرگونه بدهی از جمله عوارض قانونی، مالیات و غیره بوده و در بازداشت یا رهن و توثیق نمی باشد.
- ۶) گزارش بازدید میدانی و استعلامات ماخوذه مطابق فهرست بازبینی (چک لیست) ارسالی کارگروه استانی به صورت جامع و کامل از کلیه املاک و اراضی مورد تهاتر مبنی بر اینکه ملک فاقد هرگونه معارض و متصرف غیر باشد و در بازداشت یا در رهن یا توثیق نباشد.
- ۷) کاربرگ ثبت اطلاعات ملک و سند مالکیت در سامانه جامع اموال دستگاه های اجرایی در وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۸) نظریه مرجع تصویب از جمله کمیسیون ماده (۵) برای ارزش افزایی دارایی مازاد

(در صورت لزوم) و سایر هزینه های مربوطه.

۹) تاییدیه قیمت کارشناسی ملک موضوع تهاتر با رعایت شیوه نامه ضوابط و قیمت گذاری

دارایی مازاد مصوب هیات مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۴

۱۰) ارائه گواهی اعلام وصول سامانه سمد نو برای آخرین گزارش تفکیکی فصلی / سالانه

منتهی به دوره جاری.

تبصره) در صورتجلسه تهاتر تصریح خواهد شد که کارمزد بر عهده متقاضی تهاتر است.

ماده ۷) پس از صدور موافقت کارگروه استانی و دریافت مصوبه کمیته پایش (در صورت نیاز مطابق فرآیند آیین نامه)، مجری با ملاحظه اسناد و مدارک و احراز شرایط لازم در این دستورالعمل، مراتب را به هیات گزارش و هیات تصمیم نهائی پیرامون تهاتر را اتخاذ و مصوب خواهد نمود. مجوز تهاتر توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی ابلاغ می گردد و در چنین شرایطی دستگاه ذی ربط مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ مجوز تهاتر، نسبت به اجرای آن ضمن انعقاد قرارداد واگذاری مطابق مصوبه هیات اقدام نماید.

تبصره ۱) پس از صدور مجوز تهاتر، چنانچه دستگاه ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ مجوز نسبت به انعقاد قرارداد و انتقال سند مالکیت اقدام نکند، در این صورت مجری (سازمان خصوصی سازی) مکلف است راسا نسبت به انعقاد قرارداد با متقاضی تهاتر و انتقال سند مالکیت اقدام نماید. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است با اعلام مجری (سازمان خصوصی سازی) نسبت به انتقال سند مالکیت اراضی و املاک موضوع تهاتر به نام شخص یا اشخاص معرفی شده از جانب مجری اقدام نماید. انتقال سند رسمی به متقاضی تهاتر منوط به پرداخت کارمزد خواهد بود.

تبصره ۲) زمان اعمال حساب و تسویه فی مابین طرفین تهاتر هم زمان با تنظیم سند رسمی انتقال دارایی مازاد به متقاضی تهاتر می باشد.

تبصره ۳) مراجع ذی ربط مکلف اند به کلیه استعلامات مربوط به نقل و انتقال ملک موضوع تهاتر که از سوی کارگروه استانی، مجری یا دفاتر اسنادرسمی انجام خواهد شد، ظرف مهلت حداکثر یک هفته به صورت کتبی پاسخ دهند.

تبصره ۴) چنانچه پس از انجام فرآیندهای مذکور در این دستورالعمل، متقاضی تهاتر از

امضای قرارداد واگذاری در موعد مقرر استنکاف نماید، استفاده از مفاد این دستورالعمل در خصوص وی در موارد آتی امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۸) در اجرای تهاتر، در صورتی که طلب اشخاص کمتر از ارزش دارایی مازاد اما ملک قابل تقسیم یا افراز باشد، به میزان طلب نسبت به واگذاری ملک اقدام خواهد شد.

ماده ۹) در صورتی که مطالبات قطعی طلبکار واجد اولویت کمتر از ارزش ملک باشد و ملک مزبور قابل تفکیک نباشد، پیشنهاد تهاتر با پرداخت مابه التفاوت قیمت ملک در صورتی مجاز است که ارزش ملک حداکثر ۲۰ درصد بیش از طلب دستگاه مشمول باشد، در این صورت مابه التفاوت قیمت باید توسط متقاضی تهاتر به ردیف اعلامی خزانه واریز و انتقال سند توسط دستگاه صورت گیرد. سازمان برنامه و بودجه کشور و خزانه داری کل کشور مکلف هستند معادل صد در صد (۱۰۰٪) مبلغ واریز شده به خزانه را به طرح های نیمه تمام عمرانی مصوب کمیته پایش همان دستگاه اجرایی تخصیص دهد.

تبصره) در موارد خاص به تشخیص مجری که ارزش ملک بیش از ۲۰ درصد طلب (متقاضی تهاتر از) دستگاه مشمول باشد، پیشنهاد کارگروه استانی در کمیته پایش مطرح و پس از تصویب کمیته مذکور، اتخاذ تصمیم در خصوص انجام تهاتر با نظر هیات انجام خواهد شد.

ماده ۱۰) در راستای تسویه هزینه های ناشی از ارزش افزایی دارایی مازاد که دارای مصوبه کمیته کارگروه استانی است، مجری می تواند هریک از دارایی های مازاد شناسایی شده دستگاه های مشمول (که نیازمند فرآیند ارزش افزایی نباشند و یا ارزش افزایی شده اند) را به منظور واگذاری به مراجع مربوطه به هیات پیشنهاد نماید. تصویب نهایی پیشنهاد مذکور همراه با تعیین قیمت نهایی، نحوه واگذاری و شرایط پرداخت مابه التفاوت قیمت در صلاحیت هیات خواهد بود. در قرارداد واگذاری تصریح می شود که شیوه و نحوه پرداخت به صورت تهاتر است. آن دسته از جرائم و عوارض که پرداخت نقدی آن ضرورت داشته باشد، از شمول مفاد این ماده خارج می باشد.

تبصره ۱) هزینه های ارزش افزایی دارایی مازاد از جمله عوارض صدور پروانه ساخت، تخریب و نوسازی ساختمان به شهرداری، عوارض تفکیک (یا افراز) موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰۱) قانون شهرداری ها، عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی داخل در محدوده و حریم شهر به شهرداری، جرایم کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها و سایر موارد است.

تبصره ۲) خزانه داری کل کشور مکلف است از محل مالیات بر ارزش افزوده سهم شهرداری، نسبت به کسر کارمزد حاصل از تهاتر موضوع این ماده اقدام و مبالغ مربوطه را به حساب مجری (سازمان خصوصی سازی) واریز نماید.

ماده ۱۱) تهاتر موضوع این دستورالعمل به صورت جمعی-خرجی می باشد و خزانه داری کل کشور نسبت به اعمال حساب اقدام می نماید.

ماده ۱۲) ذی حساب و رئیس / بالاترین مقام اجرایی دستگاه موظف به ثبت اقلام موضوع تهاتر با بدهی و مطالبات در حساب های دستگاه و ارائه گزارش آن به مجری و سازمان برنامه و بودجه می باشند.

ماده ۱۳) کلیه مدیران و اشخاصی که در خصوص مفاد این دستورالعمل نسبت به همکاری لازم با مجری اقدام نکرده یا به تکلیف مندرج در آن در موعد مقرر عمل ننمایند یا با عدم اجرای موارد یا ایجاد ممانعت در اجرای کامل دستورالعمل حاضر، موجبات عدم تحقق اهداف مورد نظر مولدسازی دارایی های دولت را فراهم آورند، مشمول ضمانت اجرای مذکور در ماده (۱۹) آیین نامه (مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی) خواهند شد.

پیوست شماره (۴)

آیین نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱)

قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

دستورالعمل نحوه فروش اموال غیر منقول دولتی

ماده (۱) تعاریف

(۱) **مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی، متضمن تایید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).

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

(۳) **دبیرخانه:** دبیرخانه موضوع تبصره (۱) مصوبه.

(۴) **مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.

(۵) **آیین نامه:** آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت.

(۶) **قیمت پایه:** قیمتی که توسط هیات، با رعایت بند (۱) ماده (۱۳) آیین نامه تصویب می شود.

ماده (۲) فروش دارایی های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی مجاز است. در صورت قابلیت پذیرش دارایی ها در هریک از بورس ها از جمله بورس کالا، عرضه از این طریق در اولویت است. در صورت عدم انجام معامله در مزایده اول، پیشنهاد بازنگری در قیمت پایه برای عرضه مجدد در هیات مطرح می شود. در غیر اینصورت عرضه مجدد تا زمان اعتبار قیمت مجاز است.

در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، فروش به روش مذاکره مجاز است. قیمت مبنای مذاکره که معادل آخرین قیمت پایه مزایده خواهد بود تا زمان اعتبار قیمت کارشناسی، معتبر است. تبصره (۱) صرفاً برای املاک با ارزش پایه بالاتر از ۱۰.۰۰۰ میلیارد ریال (بر اساس آخرین قیمت پایه مزایده)، اخذ مجوز از هیات برای شروع فرآیند مذاکره الزامی است.

تبصره (۲) فرآیند مذاکره به شرح زیر می باشد:

(۱) اعلام فراخوان عمومی حداقل یک نوبت در دو روزنامه کثیرالانتشار و پایگاه اینترنتی مجری

و سایر پایگاه های اینترنتی معتبر مورد تایید هیات.

(۲) انجام مذاکره با متقاضیان.

(۳) طرح نتایج مذاکره در هیات جهت تصویب قیمت و شرایط معامله.

**آیین نامه نحوه تعیین کارشناس
برای دستگاه های اجرایی**

تصویب نامه هیات محترم وزیران

به شماره ۱۲۳۳۴۷/ت ۵۴۸۰۲- مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۵

**بخشنامه خزانۀ داری کل در خصوص ابلاغ آیین نامه
نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه های اجرایی**

شماره ۱۲۳۳۴۷/ت/۵۴۸۰۲هـ

۱۴۰۲/۷/۱۵

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزارت دادگستری

وزارت اطلاعات

وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات

وزارت کشور

وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

سازمان برنامه و بودجه کشور

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

سازمان بورس و اوراق بهادار بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

کانون های کارشناسان رسمی دادگستری

مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۲/۷/۹ به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد

اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه نحوه تعیین

کارشناس برای دستگاه های اجرایی را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه های اجرایی

ماده (۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

(۱) **کارشناس**: کارشناس رسمی دارای پروانه معتبر از کانون های کارشناسان رسمی دادگستری

استان ها یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه، موضوع ماده (۱۸۷) قانون

برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹.

(۲) **هیئت**: هیئت موضوع ماده (۱۱) این آیین نامه.

(۳) **دستگاه های اجرایی**: دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری

مصوب ۱۳۸۶.

۴) سامانه ملی: سامانه ملی کارشناسی موضوع ماده (۲) این آیین نامه.

ماده ۲) وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، «سامانه ملی کارشناسی» را در چهارچوب قوانین و با استفاده از ظرفیت سامانه های موجود به گونه ای اجرا و بهره برداری نماید که ضمن قابلیت برقراری ارتباط برخط با سامانه کارشناسی قوه قضائیه، تمامی فرآیندهای انتخاب کارشناس، نظارت بر نحوه انتخاب آنان و همچنین تهیه و مبادله گزارش های کارشناسی را با رعایت اصل محرمانگی در بر گرفته و به هر یک از گزارش های مذکور شناسه یکتا تخصیص دهد.

تبصره) هیئت مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، در چهارچوب قوانین و مقررات نسبت به تدوین ضوابط اجرایی سامانه ملی از جمله اقسام اطلاعاتی سامانه ملی، معیارها و ملاک های انتخاب اتفاقی کارشناس، چگونگی تخصیص شناسه یکتا، تاریخ اعتبار گزارش های کارشناسی، نحوه پرداخت مبالغ حق الزحمه کارشناسی آن توسط دستگاه اجرایی و همچنین تعداد ارجاعات مجاز به هر کارشناس و میزان حجم کمی و کیفی کار کارشناسی به نحوی که از انتخاب مکرر کارشناس جلوگیری شود، اقدام نماید.

ماده ۳) وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با هماهنگی وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، زمینه دسترسی آسان و برخط دستگاه های اجرایی به فهرست و مشخصات کارشناسان که اطلاعات آنان از طریق سامانه کارشناسی قوه قضائیه در اختیار سامانه ملی قرار می گیرد را فراهم کند.

ماده ۴) مقام مجاز دستگاه اجرایی مکلف است پس از راه اندازی سامانه ملی به منظور ارجاع امور به کارشناس یا هیئت کارشناسی صرفاً از کارشناسان ثبت شده در این سامانه با رعایت مقررات مربوط و این آیین نامه و در حدود صلاحیت آنان نسبت به انتخاب کارشناس یا هیئت کارشناسی اقدام نماید.

ماده ۵) انتخاب کارشناس یا هیئت کارشناسی از طریق سامانه ملی باید به نحوی باشد که به صورت اتفاقی و به قید قرعه انجام شود. در صورت عدم رعایت مفاد این ماده (به استثنای مواردی که به تشخیص مقام قضایی ضرورت داشته باشد) نظریه کارشناسی فاقد اعتبار بوده و متخلف مسئول جبران خسارات و از جمله هزینه کارشناسی می باشد.

ماده ۶) پس از انتخاب کارشناس یا هیئت کارشناسی، نام و مشخصات کارشناس منتخب در صفحه کاربری دستگاه اجرایی مربوط بارگذاری خواهد شد و مراحل بعدی در این صفحه تا دریافت شناسه یکتا و بارگذاری گزارش کارشناسی در بستر سامانه ملی و تأیید دستگاه مذکور تا مرحله پرداخت حق الزحمه کارشناسی باید قابلیت رصد داشته باشد.

ماده ۷) حق الزحمه کارشناس حسب مورد به حساب کانون کارشناسان رسمی دادگستری مربوط یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه پرداخت می شود.

ماده ۸) گزارش کارشناسی توسط کارشناس حسب مورد به کانون کارشناسان رسمی دادگستری مربوط یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه جهت پرداخت حق الزحمه تسلیم می گردد. کانون یا مرکز یادشده، پس از دریافت گزارش کارشناسی، ضمن ارسال آن به دستگاه اجرایی مربوط نسبت به پرداخت حق الزحمه کارشناس اقدام می کند. در هر حال، پرداخت حق الزحمه کارشناسی به کارشناس، منوط به ثبت گزارش در سامانه ملی و دریافت شناسه یکتا می باشد.

ماده ۹) از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه، گزارش هایی می توانند مبنای ارائه هرگونه خدمات و تسهیلات و فروش اموال و معاملات مبتنی بر گزارش های کارشناسی قرار گیرند که در سامانه ملی ثبت و شناسه یکتا دریافت کرده باشند.

ماده ۱۰) به منظور دسترسی به اطلاعات تکمیلی موضوع کارشناسی و تدوین انواع گزارش کارشناسی، دستگاه های اجرایی نظیر وزارت صنعت، معدن و تجارت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (با موافقت رئیس قوه قضائیه)، سازمان بورس و اوراق بهادار و شهرداری ها موظفند امکان استعلام سامانه ای و برخط اطلاعات مورد نیاز را برای کارشناسان موضوع این آیین نامه فراهم نمایند.

ماده ۱۱) به منظور هماهنگی و نظارت بر فرآیند انتخاب کارشناس موضوع این آیین نامه در دستگاه های اجرایی تا مرحله پرداخت حق الزحمه، هیئتی با ترکیب نمایندگان مراجع زیر در وزارت امور اقتصادی و دارایی تشکیل می شود:

۱) وزارت امور اقتصادی و دارایی.

۲) وزارت دادگستری.

۳) وزارت اطلاعات.

۴) وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات.

۵) سازمان برنامه و بودجه کشور.

تبصره ۱) حسب مورد از دستگاه اجرایی مربوط بدون حق رأی برای شرکت در جلسات دعوت خواهد شد.

تبصره ۲) دبیرخانه هیئت بدون هرگونه توسعه تشکیلاتی در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر خواهد بود. بودجه و امکانات لازم از محل اعتبارات آن وزارتخانه تأمین می شود و مدیر کل مدیریت اموال و دارایی های دولت وزارت یادشده، دبیر هیئت می باشد.

تبصره ۳) ریاست هیئت با معاون ذی ربط وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد. جلسات هیئت با حضور حداقل چهار عضو رسمیت می یابد و تصمیمات هیئت با نظر موافق اکثریت اعضای حاضر در جلسات هیئت لازم الاجرا است. در صورت برابری آراء، نظر رئیس هیئت ملاک عمل است.

ماده ۱۲) وظایف و اختیارات هیئت به شرح زیر است:

۱) هماهنگی در رفع مشکلات ناشی از تبادل اطلاعات میان دستگاه های اجرایی با سامانه ملی.

۲) تدوین دستورالعمل ها و ضوابط اجرایی موضوع این آیین نامه و به روزرسانی آنها.

۳) نظارت بر نحوه اجرای این آیین نامه.

تبصره ۴) تصمیمات هیئت در موارد موضوع این ماده برای تمامی دستگاه های اجرایی لازم الاجرا است. تصمیمات هیئت در مورد نیروهای مسلح منوط به تأیید رئیس ستاد کل نیروهای مسلح می باشد.

ماده ۱۳) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با تأیید شورای پول و اعتبار ترتیباتی اتخاذ نماید تا پیش از اعطای تسهیلات یا تعهدات از سوی بانک های دولتی به دستگاه های اجرایی و موارد مشمول این آیین نامه از ثبت گزارش های کارشناسی وثائق در سامانه ملی اطمینان حاصل گردد.

ماده ۱۴) از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، ارجاع امر کارشناسی توسط دستگاه های اجرایی از جمله کارشناسی معاملات سامانه تدارکات الکترونیک دولت صرفاً با رعایت مقررات این آیین نامه

خواهد بود و همه مقررات مغایر از جمله آیین نامه نحوه تعیین کارشناس رسمی موضوع تصویب -
نامه شماره ۴۹۳۲۷/ت/۳۹۰۴۰ هـ مورخ ۱۳۸۷/۴/۵ و اصلاحات بعدی آن لغو می گردد.

ماده ۳۶) قانون تأمین مالی تولید و زیر ساختها

مصوب ۱۴۰۲/۱۲/۲۲

الف - در راستای مولد سازی اموال به دستگاه های اجرایی اجازه داده می شود بر مبنای قیمت روز کارشناسی از طریق تهاتر، معاوضه و یا مشارکت با شهرداری محل یا از طریق فراخوان و در شرایط رقابتی با بخش های غیردولتی (اعم از خصوصی، تعاونی و عمومی) اموال، دارایی ها، زمین ها و مستحقات ملکی خود را مولدسازی نموده و از محل سهم یا درآمدهای حاصل با رعایت ترتیبات قانونی نسبت به اجرای طرح (پروژه) های دارای مجوز قانونی خود یا پرداخت بدهی قطعی شده خود اقدام کنند. این اقدامات باید با تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور و اعمال حساب نزد خزانه داری کل کشور انجام شود. آیین نامه اجرایی این بند ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط شورا تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ب - به شهرداری ها اجازه داده می شود برای تسویه مطالبات و بدهی های قطعی شده با دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری نسبت به مبادله اراضی و املاک و انواع عوارض قانونی قابل وصول خود در چارچوب آیین نامه ای که ظرف دو ماه به پیشنهاد شورا تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد، اقدام یا با این دستگاه ها در ساخت و ساز و مولدسازی این زمین ها مشارکت نمایند.

آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۶)
قانون تامین منابع مالی تولید و زیر ساخت ها
در خصوص تسویه مطالبات و بدهی های قطعی شده شهرداری ها
از / به دستگاه های اجرایی

آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۶) قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت ها در خصوص تسویه مطالبات و بدهی های قطعی شده شهرداری ها از/به دستگاه های اجرایی مصوب ۱۴۰۳/۱۰/۱۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

- ۱) **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۲) **قانون:** قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت ها مصوب ۱۴۰۲.
- ۳) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **دستگاه اجرایی:** دستگاه های موضوع بند (خ) ماده (۱) قانون.
- ۴) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **طرفین مبادله:** شهرداری ها و دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری.
- ۵) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **مطالبات:** مطالبات قطعی حسابرسی شده شهرداری ها از دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری که در چارچوب قوانین و مقررات، ایجاد و ضمن تقبل و تأیید توسط وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی در سامانه سمد نو ثبت شده باشد.
- ۶) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **بدهی ها:** بدهی قطعی حسابرسی شده شهرداری ها به دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری که در چهارچوب قوانین و مقررات، ایجاد و ضمن تقبل و تأیید توسط وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی در سامانه سمد نو ثبت شده باشد.
- ۷) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **مبادله:** انتقال مالکیت املاک مازاد و اراضی توسط دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری در راستای تسویه بدهی به شهرداری ها و یا بالعکس.
- ۸) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **دبیرخانه کارگروه:** اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان به عنوان دبیرخانه کارگروه استانی و وزارت به عنوان دبیرخانه کارگروه ملی.
- ۹) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **سادا نوین:** سامانه جامع اموال وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی.

۱۰) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **سماد نو:** سامانه یکپارچه مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و بازار سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی ها و مطالبات بخش عمومی.

۱۱) (الحاقی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) **کمیسیون ماده (۵):** کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱.

ماده ۲) به منظور بررسی مدارک مبادله، کارگروهی با عضویت استاندار (و در غیاب ایشان معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری) به عنوان رئیس کارگروه، مدیرکل امور اقتصادی و دارایی استان به عنوان عضو و دبیر کارگروه، رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان به عنوان عضو کارگروه و مدیرکل یا بالاترین مقام استانی وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی مربوط (بدون حق رأی) و شهرداری (بدون حق رأی) تشکیل می گردد.

تبصره ۱) با توجه به وضعیت اراضی و املاک، نمایندگان ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست (حسب مورد) بدون حق رأی در جلسات کارگروه شرکت می کنند.

تبصره ۲) برای بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای ارائه شده توسط کارگروه های استانی در خصوص مبادله، کارگروه ملی با مسئولیت وزیر امور اقتصادی و دارایی و عضویت معاون حقوقی رئیس جمهور، وزیر کشور، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور و بالاترین مقام وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی ذی ربط تشکیل می گردد.

تبصره ۳) طرفین مبادله می توانند اراضی و املاک (به استثنای انفال و اموال موضوع اصل ۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) موردنظر را برای مبادله بدهی ها و مطالبات به دبیرخانه کارگروه استانی اعلام نمایند. طرح و رسیدگی به درخواست های مبادله در کارگروه ها منوط به توافق طرفین مبادله است. جلسه کارگروه ها با حضور همه اعضا رسمیت دارد و تصمیم گیری در کارگروه ها با موافقت اکثریت اعضای دارای حق رأی (نصف به علاوه یک اعضا) انجام می شود.

تبصره ۴) کارگروه استانی مکلف است ظرف (۳۰) روز کاری (پس از تکمیل مدارک موضوع ماده (۳) این آیین نامه) نسبت به بررسی درخواست و مدارک موضوع ماده (۳) این آیین نامه اقدام و صورتجلسه مبادله را تنظیم و به دبیرخانه کارگروه ملی ارسال نماید.

تبصره ۵) در خصوص تسویه مطالبات و بدهی ها با مؤسسات اعتباری، رعایت قوانین و نیز ضوابط ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تعهد به حدود مطرح شده در چارچوب آیین نامه های نظارتی بانک مذکور الزامی است.

تبصره ۶) طرفین مبادله باید مطالبات و بدهی های خود را به صورت تفکیک شده به همراه تقاضا، مدارک و مستندات موضوع ماده (۳) این آیین نامه برای مبادله به دبیرخانه کارگروه ارائه نمایند.

ماده ۳) مدارک لازم برای طرح اراضی و املاک در کارگروه استانی جهت مبادله به شرح زیر است:

۱) درخواست یا اعلام کتبی طرفین مبادله (درخواست شهرداری باید منضم به مصوبه شورای اسلامی شهر باشد.

۲) تصویر اسناد مالکیت تک برگ.

۳) استعلام از اداره کل راه و شهرسازی استان محل وقوع اراضی و املاک برای تعیین وضعیت ملک در طرح تفصیلی شهر و پاسخ آن.

۴) استعلامات در خصوص وضعیت اراضی و املاک از جهت شمول آثار فرهنگی، هنری و تاریخی، مناطق حفاظت شده یا منابع طبیعی غیرقابل واگذاری از ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، محیط زیست و جهاد کشاورزی استان، حسب مورد و پاسخ دستگاه های مذکور.

۵) تعهد بالاترین مقام طرفین مبادله مبنی بر اینکه املاک و اراضی مورد مبادله فاقد معارض و متصرف و هرگونه بدهی از جمله عوارض قانونی و مالیات بوده و در بازداشت یا رهن و توثیق نمی باشد.

۶) استعلام در خصوص وضعیت اراضی از اداره کل راه و شهرسازی استان مبنی بر قرار نداشتن در طرح مکان یابی (در اجرای ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰).

۷) گزارش بازدید میدانی مطابق سیاهه واریسی (چک لیست) ارسالی به صورت جامع و کامل از کلیه املاک و اراضی موضوع مبادله مبنی بر اینکه ملک فاقد هرگونه معارض و متصرف غیر باشد و استعلام وضعیت ثبتی در مورد در بازداشت یا در رهن یا توثیق املاک و

اراضی مورد نظر توسط دبیرخانه کارگروه تهیه شود.

۸) کاربرگ (فرم) های ثبت اطلاعات ملک و سند مالکیت در سادانویین.

۹) نظریه کمیسیون ماده (۵) برای ارزش افزایی اراضی و املاک دولتی.

۱۰) نظریه هیئت سه نفره کارشناسان رسمی (یک کارشناس به انتخاب هر یک از طرفین و یک کارشناس با توافق طرفین) مشروط به اینکه اعتبار شش ماهه آن منقضی نشده باشد برای کلیه املاک و اراضی موضوع مبادله.

۱۱) ارائه گواهی اعلام وصول سامانه سماد نو برای آخرین گزارش تفکیکی فصلی/سالانه منتهی به دوره جاری.

۱۲) صورتجلسه توافق اولیه طرفین مبادله.

۱۳) گواهی و تأییدیه وزارتخانه، مؤسسه دولتی و شرکت دولتی ذی ربط طرف تهاتر متضمن درج آخرین رقم بدهی و یا طلب به/از شهرداری و همچنین گواهی و تأییدیه شهرداری متضمن درج آخرین رقم بدهی و یا طلب به/از دستگاه اجرایی طرف تهاتر.

تبصره ۱) هزینه کارشناسی بالمناصفه و سایر هزینه ها بر عهده انتقال دهنده خواهد بود.

تبصره ۲) مسئولیت تسلیم بدون معارض و متصرف ملک بر عهده انتقال دهنده خواهد بود.

تبصره ۳) درخواست وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی و ارائه گزارش مصوب مطالعات مشارکت پذیری مشتمل بر برآورد میزان سرمایه گذاری شهرداری در طرح های تملک دارایی های سرمایه ای در قالب مشارکت عمومی - خصوصی با تعیین میزان قدرالسهم طرفین مشارکت انجام خواهد شد.

ماده ۴) وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی مکلفند به منظور ارزش افزایی بیشتر اراضی و املاک جهت مبادله، درخواست تغییر کاربری اراضی و املاک (صرفاً واقع در محدوده مناطق شهری) را در مرکز و استان ها به دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) ارسال نمایند و این کمیسیون در چارچوب ماده (۶) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ و ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ مکلف است ظرف (۳۰) روز کاری در خصوص امکان تغییر کاربری ممکن به بالاترین نوع کاربری به کارگروه اعلام نظر نماید. استانداران به عنوان رئیس کمیسیون ماده (۵) استان مکلفند نظارت لازم در این خصوص را اعمال نمایند.

ماده ۵) زمان اعمال حساب و تسویه فی مابین طرفین مبادله، همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال و صورتجلسه تحویل و تحول املاک و اراضی می باشد.

ماده ۶) کارگروه ملی موظف است با ملاحظه اسناد و مدارک و احراز شرایط لازم و بررسی جهات خاص از نظر شرعی و قانونی، درباره مبادله املاک و اراضی دولتی با مطالبات و یا بدهی های شهرداری ها تصمیم گیری نماید. براساس تصمیم کارگروه ملی، مجوز مبادله توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می گردد و با انعقاد قرارداد فروش، وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی مکلفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ مجوز مبادله، نسبت به اجرای آن با رعایت قوانین و مقررات و موازین شرعی اقدام نمایند. در قرارداد فروش تصریح می گردد که شیوه و نحوه پرداخت به صورت مبادله است.

تبصره ۱) در صورتی که ارزش ملک و زمین تا بیست درصد (۲۰٪) بیش از میزان بدهی های وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی به شهرداری باشد و قابل تفکیک نباشد، ارزش مابه التفاوت باید توسط وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی به حساب درآمد عمومی نزد خزانه واریز و بلافاصله انتقال سند صورت گیرد. در صورتی که ارزش ملک و زمین بیشتر از میزان فوق باشد، مبادله غیر قابل انجام است.

تبصره ۲) (اصلاحی ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) در صورتی که ارزش ملک و زمین تا بیست درصد (۲۰٪) بیش از میزان مطالبات وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی از شهرداری باشد و قابل تفکیک نباشد، ارزش مابه التفاوت باید از محل اعتبارات مصوب مربوط توسط وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی به حساب شهرداری واریز و بلافاصله انتقال سند صورت گیرد. در صورتی که ارزش ملک و زمین بیشتر از میزان فوق باشد، مبادله غیر قابل انجام است. منابع پرداخت مابه التفاوت در این حالت باید به تصویب و تأیید بالاترین مقام اجرایی وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی ذی ربط برسد.

تبصره ۳) در صورت انقضای نظریه کارشناسی پس از صدور مجوز و ارزیابی مجدد باید مجوز جدید صادر گردد.

تبصره ۴) پس از صدور مجوز لازم، مبادله بر اساس قیمت پایه کارشناسی انجام می شود.

تبصره ۵) رئیس و بالاترین مقام اجرایی دستگاه، موظف به ثبت ارقام موضوع مبادله با بدهی

و مطالبات در حساب های دستگاه است.

ماده ۷) (اصلاحی ۱۵، ۱۲، ۱۴۰۳) مشارکت شهرداری با دستگاه های اجرایی، سازمان تأمین اجتماعی و مؤسسات اعتباری صرفاً در آماده سازی پایگاه (سایت) های مسکن حمایتی، ساخت و ساز و مولدسازی اراضی و املاک موضوع طرح تملک دارایی های سرمایه ای دولت که در جداول پیوست قانون بودجه سنواتی پیش بینی و دارای مجوز موضوع ماده (۲۳) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ و تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ باشد، در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، امکان پذیر است.

ماده ۸) کارگروه استانی با رعایت این آیین نامه نسبت به بررسی درخواست طرفین مبادله اقدام و در صورت موافقت، پیشنهاد مربوط را به دبیرخانه کارگروه ملی ارسال می نماید. کارگروه ملی بر اساس مدارک ارسالی در خصوص مبادله و تأیید آورده سهم دولت و سهم شهرداری و بر اساس نظریه کارشناس رسمی، برای طرح مشارکت در ساخت و ساز در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، اتخاذ تصمیم می کند.

ماده ۹) پس از موافقت اعضای کارگروه ملی، مجوز مشارکت با قدرالسهم تعیین شده طرفین، توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می گردد.

**دستور العمل نحوه دریافت ثمن معامله ناشی از فروش املاک
مشمول مولد سازی دارایی های دولت**

دستور العمل نحوه دریافت ثمن معامله ناشی از فروش املاک مشمول مولد سازی

دارایی‌های دولت

شماره: ۲۱۲۸۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷

با توجه به بند (۴) و تبصره (۲) ماده (۱۲) آیین نامه مولد سازی دارایی‌های دولت دستورالعمل نحوه دریافت ثمن معامله ناشی از فروش املاک مشمول مولد سازی دارایی‌های دولت در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ هیأت عالی مولد سازی دارایی‌های دولت به شرح زیر تصویب شد.

ماده (۱) نحوه پرداخت بهای معامله املاک مشمول مولد سازی به صورت نقد به شرح ذیل می‌باشد:

بخش اول) ۲۰ درصد نقد حداکثر ۱۰ روز کاری پس از ابلاغ برنده مزایده.

بخش دوم) ۷۰ درصد نقد حداکثر ۶۰ روز تقویمی پس از ابلاغ برنده مزایده.

انعقاد قرارداد همزمان با دریافت بخش دوم ثمن نقدی معامله صورت می‌گیرد.

زمان تحویل ملک حداکثر ۳۰ روز تقویمی پس از انعقاد قرارداد است.

بخش سوم) ۱۰ درصد نقد همزمان با انتقال سند حداکثر ۶۰ روز تقویمی پس از انعقاد قرار داد.

ماده (۲) به منظور تسهیل در واگذاری دارایی‌های مازاد دولت املاکی که قیمت پایه آنها به تصویب هیأت عالی می‌رسد و دارای اعتبار در زمان عرضه است به استانها و دستگاه‌ها طبق تفویض صورت گرفته توسط مجری اجازه داده می‌شود املاک مذکور را با نرخ سود فروش اقساطی نظام بانکی مطابق مقررات عقود غیر مشارکتی سالیانه (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران) و نرخ وجه التزام خسارت تأخیر تأدیه اقساط معادل نرخ یاد شده به علاوه آخرین ضریب مصوبه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران طبق شرایط زیر به صورت نقدی اقساطی و فاصله اقساط سه ماه عرضه عمومی نماید:

املاک با ارزش تا ۱۰۰ میلیارد ریال به صورت نقد.

املاک با ارزش بیشتر از ۱۰۰ میلیارد ریال تا ۲۵۰ میلیارد ریال حداکثر ۶ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۲۵۰ میلیارد ریال تا ۵۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۹ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۵۰۰ میلیارد ریال تا ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۱۲ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۱۰۰۰ میلیارد ریال تا ۲۰۰۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۱۵ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۲۰۰۰۰ میلیارد ریال تا ۵۰۰۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۱۸ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۵۰۰۰۰ میلیارد ریال تا ۱۰۰۰۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۲۴ ماهه.

املاک با ارزش بیشتر از ۱۰۰۰۰۰ میلیارد ریال حداکثر ۳۰ ماهه.

تبصره ۱) مبدا زمانی دوران بازپرداخت اقساط روز بعد از آخرین مهلت مجاز خریدار برای پرداخت بخش نقدی ثمن معامله می باشد.

تبصره ۲) میزان حصه نقدی به پیشنهاد کمیته تخصصی و تصویب هیأت عالی تعیین خواهد شد.

تبصره ۳) هیأت عالی مولد سازی می تواند با پیشنهاد کمیته تخصصی درصدی را به نرخ سود فروش اقساطی اضافه نماید.

ماده ۳) نحوه پرداخت بها و شرایط معامله املاک مشمول مولد سازی به صورت نقد و اقساط به شرح ذیل می باشد.

بخش اول) پرداخت حصه نقدی حداکثر ۱۰ روز کاری پس از ابلاغ برنده مزایده.

بخش دوم) انعقاد قرارداد حداکثر ۶۰ روز تقویمی پس از ابلاغ برنده مزایده.

زمان تحویل ملک حداکثر ۳۰ روز تقویمی پس از انعقاد قرارداد است.

بخش سوم) انتقال سند در دفتر اسناد رسمی ظرف ۳۰ روز کاری پس از وصول آخرین قسط خواهد بود.

تضمین مورد وثوق برای التزام به تخلیه ملک و ایفای دیگر تعهدات خریدار طبق مفاد قرارداد تنظیمی با مسئولیت و نظر مجری از خریدار اخذ می شود.

ماده ۴) در موارد مغایرت احکام این مصوبه با مفاد دستور العمل نحوه تنظیم قراردادهای فروش اموال غیر منقول مازاد دولت مصوب جلسه مورخ ۱۴۰۲/۹/۲۹ هیأت عالی (از جمله بند (ب) ماده (۹) و بند (ه) ماده (۱۰))، احکام این دستور العمل لازم الاجرا می باشد.

ماده ۵) در صورت عدم پرداخت دو قسط متوالی دستگاه اجرایی مجاز است به صورت یک طرفه نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. تمامی هزینه های جانبی از جمله هزینه های حقوقی

دادرسی و سایر هزینه‌های مرتبط، در صورت فسخ قرارداد بر عهده خریدار خواهد بود.

تبصره ۱) در صورت فسخ قرارداد وجوه دریافتی پس از کسر هزینه‌های حقوقی دادرسی و سایر هزینه‌های مرتبط و خسارات احتمالی وارده به ملک با تأیید کارشناسان قیمت گذاری موضوع جزء (۱۲) ماده (۱) شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت به خریدار مسترد می شود.

ماده ۶) سود فروش اقساطی.

تبصره ۱) در صورتی که خریدار یا خریداران به طور یکجا نسبت به پرداخت اقساط مربوط اقدام کنند. آن بخش از اقساط که قبل از سررسید پرداخت شده است از بدهی آنان کسر خواهد شد.

تبصره ۲) موضوع این ماده نافی اختیارات هیأت عالی در موارد بروز عوامل خارج از اختیار خریدار با خریداران برای تداوم قرار داد، تغییر و با اصلاح شرایط واگذاری نخواهد بود. در صورت حادث شدن حوادث غیر مترقیه، هر کدام از طرفین نسبت به اعلام پیشنهادات جدید اقدام نمایند.

ماده ۷) پیمانکاران طرف قرارداد با دستگاه های اجرایی در صورت داشتن شرایط تهاتر طبق دستور العمل مولد سازی دارایی های مازاد دولت به روش نهانی می توانند در مزایده شرکت کرده و در صورت برنده شدن و انعقاد قرارداد، تمام یا بخشی از مطالبات قطعی خود را با اقساط سررسید شده تهاتر نمایند.

ماده ۸) دستگاه های اجرایی موظفند نسبت به نشر آگهی عرضه عمومی اقدام و یک نسخه از آگهی منتشره را به دبیرخانه ارسال نمایند. دبیرخانه باید در راستای اطلاع رسانی عمومی نسبت به باز نشر آگهی عرضه عمومی استان ها در پایگاه اطلاع رسانی خود اقدام نماید.

ماده ۹) کلیه شرایط نحوه واگذاری در آگهی و قرارداد فروش قید خواهد شد.

ماده ۱۰) این دستور العمل در (۱۰) ماده و (۵) تبصره در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۳ به تصویب هیأت عالی مولد سازی دارایی های دولت رسید.

عبد الناصر همتی، وزیر امور اقتصادی و دارایی

مولدسازی

در قانون بودجه سال ۱۴۰۴

بند (س) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴:

در اجرای بند «الف» ماده (۳۶) و ماده (۴۲) قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها و به منظور مولدسازی دارایی های دولت و شرکت های دولتی، متقاضیان خرید دارایی های مذکور که دارای طلب قطعی شده از دولت هستند از جمله سازمان تأمین اجتماعی، شهرداری ها، سازمان تأمین اجتماعی نیروهای مسلح، صندوق های بازنشستگی، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص)، پیمانکاران و تأمین کنندگان مالی طرح های تملک دارایی های سرمایه ای، ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)، بانک ها و مؤسسات اعتباری، شرکت های طلبکار بابت یارانه کود اوره و شرکت های تولیدکننده برق، می توانند در سقف دو میلیون میلیارد ریال (۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) که در سقف بودجه لحاظ شده است به صورت فردی یا گروهی ضمن پرداخت ثمن نقدی بیع (معادل تا ده درصد) (۱۰٪) به حساب مربوطه نزد خزانه داری کل کشور و حسب مورد به حساب شرکت دولتی ذی ربط نزد خزانه داری کل کشور، مابقی ثمن معامله را با مطالبات قطعی خود از دولت و شرکت های دولتی از طریق وزارت امور اقتصادی و دارایی تهاتر کنند. این وزارتخانه موظف است حداکثر تا پانزده روز کاری پس از اتمام اقدامات فوق الذکر (واریز پرداخت نقدی و انجام تهاتر) اقدام به انتقال سند به نام خریدار کند. به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده می شود هزینه های فرایند انتقال اسناد را از محل وصولی نقدی بیع تأمین و مابقی را در حساب مربوطه نزد خزانه داری کل کشور با عنوان ردیف مولدسازی و حسب مورد به حساب شرکت دولتی ذی ربط نزد خزانه داری کل کشور منظور نماید. شرایط تهاتر و فهرست طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مربوط در اطلاعیه عرضه درج می گردد. خزانه داری کل کشور بر اساس تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی موظف به ثبت و اعمال حساب ثمن تهاتری در ردیف های منابع و مصارف مندرج در این قانون بابت رد دیون دولت به شکل جمعی - خرجی است. دستگاه های اجرائی مجاز به فروش اموال غیرمنقول مازاد خود به روش فوق برای تهاتر بدهی به پیمانکاران طرح های تملک دارایی های سرمایه ای با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی هستند. منابع حاصل از واگذاری اموال شرکت های دولتی موضوع این بند به حساب شرکت های مزبور نزد خزانه داری کل کشور واریز می شود. استفاده از منابع حاصل از فروش

اموال غیرمنقول شرکت های دولتی از جمله شرکت هایی که شمول قوانین و مقررات عمومی بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است، صرفاً برای پرداخت یا تهاتر بدهی های پیمانکاران طرح های تملک دارایی های سرمایه ای یا تأمین منابع طرح های سرمایه ای جدید یا نیمه تمام مجاز است. آیین نامه اجرائی این بند مشتمل بر میزان و مرجع تعیین ثمن نقدی براساس شاخص هایی مانند هزینه آماده سازی و نقدشوندگی دارایی و نحوه حسابرسی بدهی دولت و شرکت های دولتی و مطالبات قطعی متقاضیان تهاتر و ساز و کار تشخیص مازاد بودن، ارزش افزایی و ارزش گذاری دارایی های دولت و شرکت های دولتی، با رعایت کلیه قوانین و گردش خزانه مطابق اصل پنجاه و سوم (۵۳) قانون اساسی، توسط سازمان برنامه و بودجه کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد. سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است گزارش تفصیلی اجرای این بند را هر سه ماه یک بار به مجلس شورای اسلامی ارسال نماید.

بند (ظ) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴:

احداث و خرید ساختمان های جدید اداری توسط دستگاه های اجرائی (با اولویت تغییر سطح تقسیمات کشوری، تجمیع ساختمان های اداری موجود، تمرکززدایی و خروج از کلان شهرها) با رعایت ماده (۲۳) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) و سایر قوانین و مقررات بدون ایجاد بار مالی جدید، از محل تجمیع، تفکیک، فروش و یا تهاتر زمین و ساختمان های تحت مالکیت و در اختیار خود مجاز می باشد. زمین های در اختیار شرکت های تابعه دستگاه های اجرائی نیز مشمول این حکم می باشد. آیین نامه اجرائی این بند مشتمل بر نحوه و ساز و کار تشخیص مازاد بودن، ارزش افزایی و ارزش گذاری دارایی های دستگاه های اجرائی و شرکت های دولتی و بانک ها و مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت، با رعایت کلیه قوانین و گردش خزانه مطابق اصل پنجاه و سوم قانون اساسی، به پیشنهاد سازمان برنامه و بودجه کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان اداری و استخدامی کشور تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد. وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است گزارش تفصیلی عملکرد این بند را هر شش ماه یکبار به دیوان محاسبات کشور ارسال نماید.

بند(ع) تبصره(۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴:

ع - اجازه داده می شود:

(۱) در صورت درخواست متقاضیان، مطالبات قطعی اشخاص حقیقی و حقوقی از دولت که در چهارچوب قوانین و مقررات تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده از جمله مطالبات قطعی نهادهای عمومی غیردولتی، شهرداری ها، صندوق های بازنشستگی، بانک ها، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص)، ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)، پیمانکاران حوزه نگهداری، ایمن سازی و بهسازی راه ها، سازمان بسیج سازندگی، پیمانکاران خصوصی، سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور، شرکت ملی نفت ایران و شرکت های تابعه و وابسته به آنها و نیز مطالبات قطعی شرکت های دولتی تابعه وزارتخانه های نیرو، جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی که بابت یارانه قیمت های تکلیفی از دولت در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده است را با بدهی اشخاص یادشده به بانک ها یا مؤسسات اعتباری موضوع بند «ح» ماده (۱) قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران که تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده از طریق تسویه بدهی های بانک ها و مؤسسات اعتباری به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تا سقف پانصد هزار میلیارد ریال (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) به صورت جمعی - خرجی از طریق انتشار اسناد (اوراق) تسویه خزانه تسویه کند.

(۲) در اجرای ماده (۲۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت و نظم بخشی به تعهدات و تأدیه بدهی دولت، اقدامات زیر انجام می شود: به دولت اجازه داده می شود در صورت درخواست متقاضیان، مطالبات قطعی اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی (خصوصی و تعاونی) و عمومی غیردولتی که در چارچوب قوانین و مقررات تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده از جمله مطالبات نهادهای عمومی غیردولتی، شهرداری ها، ستاد اجرائی فرمان حضرت امام خمینی (ره) و شرکت های تابعه، آستان قدس رضوی و قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص) را از طریق نقدی، اسناد خزانه و اوراق مالی اسلامی، سهام با رعایت قانون نحوه اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی، تهاتر با اموال و بدهی اشخاص فوق به دولت از جمله بدهی های مالیاتی و عوارض قانونی سهم دولت و نیز ظرفیت بند «ت» ماده (۲۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت، تا سقف پانصد هزار میلیارد ریال (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) تسویه کند. آیین نامه اجرائی این بند با رعایت کلیه قوانین و گردش خزانه مطابق اصل پنجاه و سوم (۵۳) قانون اساسی مشتمل بر نحوه حسابرسی مطالبات اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی و تعاونی و ساز و کار تشخیص مازاد بودن، ارزش افزایی و ارزش گذاری

آشنایی با قوانین و مقررات مولدسازی دارایی های دولت (مجموعه دوم)

دارایی های دولت، حداکثر یک ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با همکاری سازمان برنامه و بودجه کشور تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

**آیین نامه اجرایی جزء های (۱) و (۲) بند (ع) ماده واحده قانون
بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور (موضوع تسویه و تهاتر بدهی ها و
مطالبات دولت از طریق انتشار اوراق) تسویه خزانه)**

آیین نامه اجرایی جزء های (۱) و (۲) بند (ع) تبصره (۲) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور (موضوع تسویه و تهاتر بدهی ها و مطالبات دولت از طریق انتشار اسناد (اوراق) تسویه خزانه)

مصوب ۱۴۰۴/۱/۲۷

ماده (۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

(۱) **جزء (۱) بند (ع):** جزء (۱) بند (ع) تبصره (۲) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور.

(۲) **جزء (۲) بند (ع):** جزء (۲) بند (ع) تبصره (۲) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور.

(۳) **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.

(۴) **بانک مرکزی:** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

(۵) **سازمان:** سازمان برنامه و بودجه کشور.

(۶) **مؤسسات اعتباری:** بانک یا مؤسسات اعتباری موضوع بند (ح) ماده (۱) قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۲.

(۷) **اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع):** اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله نهادهای عمومی غیردولتی، شهرداری ها، صندوق های بازنشستگی، بانک ها، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص)، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام خمینی (ره)، پیمانکاران حوزه نگهداری، ایمن سازی و بهسازی راه ها، سازمان بسیج سازندگی، پیمانکاران خصوصی، سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور، شرکت ملی نفت ایران و شرکت های تابعه و وابسته به آنها و همچنین شرکت های دولتی تابعه وزارتخانه های نیرو، جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی که بابت یارانه قیمت های تکلیفی، دارای مطالبات از دولت، که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده است، می باشند.

(۸) **اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع):** اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی (خصوصی و تعاونی) و عمومی غیردولتی از جمله نهادهای عمومی غیردولتی، شهرداری ها، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام خمینی (ره) و شرکت های تابعه، آستان قدس رضوی و قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا

که دارای مطالبات از دولت، که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده است، می باشند.

(۹) اسناد تسویه خزانه نوع دوم: اسناد (اوراق) تعهدی خاصی که به منظور تسویه بدهی اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) به مؤسسات اعتباری که تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده است، با بدهی های قطعی دولت به اشخاص مذکور، که در اجرای جزء (۱) بند (ع) و ترتیبات مقرر در این آیین نامه صادر می شود.

(۱۰) بدهی های قطعی دولت: بدهی دستگاه های بدهکار که به استناد ماده (۱۹) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد و با توجه به ماده (۲۰) قانون مذکور تسجیل شده باشد.

تبصره) بدهی های ایجاد شده از محل سایر مصارف عمومی نظیر هزینه از محل درآمدهای اختصاصی و سایر اعتبارات دستگاه قابل تهاتر از این محل نمی باشد.

(۱۱) بدهی فرا دستگاهی: بدهی های دولت که دستگاه اجرایی مشخصی در دولت متعهد و متولی ثبت، گزارش و تسویه آن نمی باشد.

(۱۲) دستگاه بدهکار: وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی (بابت اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای که اعتبارات آنها از محل بودجه عمومی دولت تأمین می شود)، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و شرکت های آب و فاضلاب (بابت اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای که اعتبارات آنها از محل بودجه عمومی دولت تأمین می شود) که دارای بدهی قطعی به اشخاص متقاضی هستند.

تبصره ۱) در خصوص اقلام بدهی فرادستگاهی دولت به اشخاص متقاضی، دستگاه بدهکار، مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت می باشد.

تبصره ۲) در اجرای بند (۴) ماده (۱۰) این آیین نامه، در خصوص نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دستگاه بدهکار محسوب می شود.

(۱۳) دستگاه طلبکار: وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی که بر اساس قوانین، مسئول وصول درآمدهای قوانین بودجه سنواتی هستند و دارای مطالبات از اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع) می باشند.

(۱۴) مطالبات دولت: مطالبات دستگاه های طلبکار از اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع) بابت منابع عمومی دولت که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط ایجاد شده باشد؛ به استثنای منابع حاصل از نفت و فرآورده های نفتی و درآمدهای دارای مصارف خاص (درآمد - هزینه). فهرست مطالبات موضوع این بند، توسط وزارت و با هماهنگی سازمان تعیین می شود.

(۱۵) وجه التزام تأخیر تأدیه دین: وجوهی که مشتری مؤسسه اعتباری موظف است در صورت عدم ایفای به موقع تعهدات خود در قبال مؤسسه اعتباری در چهارچوب مصوبات هیئت عالی بانک مرکزی پرداخت نماید.

(۱۶) سامانه: زیرسامانه صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم، ذیل سامانه الکترونیکی مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه (سماد نو).

ماده (۲) مرجع رسیدگی و تأیید اقلام بدهی ها/مطالبات دولت به/از اشخاص متقاضی موضوع این آیین نامه در چارچوب دستورالعمل اجرایی موضوع جزء (۲) بند (ج) تبصره (۲) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور تعیین می شود.

ماده (۳) فرآیندها و روش صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم توسط وزارت تعیین می شود. اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع)، بانک مرکزی، مؤسسات اعتباری و سایر دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ مکلفند حسب مورد بر اساس روش اعلامی وزارت اقدام نمایند.

تبصره (۱) ارائه درخواست صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم برای اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) ایجاد حق نمی کند.

تبصره (۲) کلیه دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ مکلفند بر اساس اعلام وزارت و الزامات و تکالیف مقرر در ماده (۱) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴ و آیین نامه اجرایی آن و بخشنامه های صادره، اقدامات لازم را به عمل آورند. صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم، منوط به اجرای تکالیف مربوط به ثبت بدهی ها و مطالبات در زیر سامانه ثبت و گزارشگری بدهی ها و مطالبات عمومی، ذیل سامانه الکترونیکی مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه (سماد نو) است.

تبصره ۳) اسناد تسویه خزانه نوع دوم که به موجب این آیین نامه صادر می شود، فاقد هرگونه حفظ قدرت خرید یا سود هستند.

ماده ۴) به وزارت اجازه داده می شود نسبت به تسویه بدهی های دولت از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم تا مبلغ پانصد هزار میلیارد ریال (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) به شرح زیر اقدام نماید:

۱) تهاتر بدهی ها و مطالبات برای اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی و تعاونی تا سقف مبلغ دویست و پنجاه هزار میلیارد ریال (۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) می باشد.

۲) باقیمانده مبلغ مزبور در این ماده تا سقف دویست و پنجاه هزار میلیارد ریال (۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) برای تهاتر بدهی ها و مطالبات سایر اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) به مصرف می رسد.

تبصره ۱) مانده مصرف نشده سهم بندهای (۱) و (۲) این ماده از ابتدای بهمن ماه با تشخیص وزارت و هماهنگی سازمان حسب مورد قابل جابه جایی و انتقال به یکدیگر می باشد.

تبصره ۲) ملاک تسویه حساب در صورتی که مبالغ بدهی های قطعی و مطالبات مؤسسات اعتباری و تخصیص اعتبار صادر شده متفاوت باشد، مبلغ کمتر خواهد بود و اسناد تسویه خزانه نوع دوم، به میلیون ریال صادر می شود.

تبصره ۳) دستگاه بدهکار مکلف است در حین اجرای فرآیند تسویه موضوع این آیین نامه، از هرگونه تسویه دیگر اعم از نقدی و غیرنقدی در ارتباط با بدهی اعلامی برای موضوع این آیین نامه خودداری نماید. مسئولیت ثبت هرگونه درخواست تکراری برای صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم بر عهده مقام های مجاز مربوط در دستگاه اجرایی بدهکار، اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) و مؤسسات اعتباری می باشد.

تبصره ۴) در راستای آغاز فرآیند صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم، سقف مجاز تسویه بدهی مؤسسات اعتباری به بانک مرکزی از جمله مانده بدهی بابت اصل و سود خطوط اعتباری و سپرده گذاری حداکثر تا پانزده روز از تاریخ ابلاغ این آیین نامه به تفکیک موضوعات اقلام بدهی بانک ها، توسط بانک مرکزی به وزارت و سازمان اعلام می شود.

تبصره ۵) تاریخ اعمال حساب اسناد تسویه خزانه نوع دوم توسط دستگاه بدهکار، مؤسسات

اعتباری و بانک مرکزی تاریخ صدور اسناد مذکور است.

تبصره ۶) در مواردی که اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) اسناد تسویه خزانه نوع دوم، رأساً نسبت به تسویه کسور سازمان تأمین اجتماعی بابت بدهی های قطعی دولت اقدام نمایند، مبلغ کسور تسویه شده به مبلغ مطالبات آنها از دولت اضافه می شود و تسویه آن از طریق اسناد تسویه خزانه نوع دوم مجاز است.

تبصره ۷) در صورتی که در فاصله تأیید درخواست متقاضی جزء (۱) بند (ع) توسط مؤسسات اعتباری تا صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم، تمام یا بخشی از مبلغ بدهی اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) به مؤسسات اعتباری تسویه شود، مؤسسات اعتباری موظف به منظور نمودن مبلغ مازاد در مطالبات بعدی و یا استرداد مبلغ مزبور به اشخاص مذکور می باشند.

تبصره ۸) مطالبات حسابرسی شده هر یک از بانک ها از دولت (مطابق ماده (۲) این آیین نامه) که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده باشد از طریق تسویه بدهی آنها به مؤسسات اعتباری که تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده باشد، با صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم قابل تسویه است.

تبصره ۹) مطالبات مؤسسات اعتباری از اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع)، بابت تسهیلات ارائه شده از محل منابع حساب ذخیره ارزی، صندوق توسعه ملی و وجوه اداره شده، قابل تسویه از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم نیست.

تبصره ۱۰) در خصوص مطالبات مؤسسات اعتباری از اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع)، که در چارچوب مقررات مربوط، مشمول هرگونه امهال، از جمله تقسیط مجدد، تمدید، تجدید قرارداد یا تبدیل قرارداد مطابق مفاد دستورالعمل اجرایی نحوه امهال مطالبات مؤسسات اعتباری شده اند، اعم از اینکه مطالبات جاری یا غیرجاری باشد، تاریخ ایجاد بدهی اولیه، ملاک سال ایجاد بدهی اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) می باشد.

تبصره ۱۱) مؤسسات اعتباری پس از تأیید میزان بدهی اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) به آنها در سامانه و صدور تخصیص اعتبار با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱، مجاز به تغییر یا اصلاح اطلاعات تأیید شده نیستند.

ماده ۵) تسویه هرگونه بدهی اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) به مؤسسات اعتباری بر

مبنای تسهیم به نسبت بین اصل، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط به بدهی شخص متقاضی جزء (۱) بند (ع) انجام می شود. مؤسسات اعتباری، ادعایی در این خصوص از دولت و بدهکاران که بدهی آنها تسویه شده است، نخواهند داشت.

ماده ۶) تسویه بدهی ها و مطالبات اشخاص حقوقی که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سهام و یا مالکیت آنها به صورت مستقیم متعلق به اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) باشد، از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم طبق مقررات این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۱) در اجرای این ماده، تسویه بدهی ها و مطالبات اشخاص حقوقی که به صورت غیرمستقیم متعلق به سازمان تأمین اجتماعی، صندوق های بازنشستگی و ستاد اجرایی فرمان حضرت امام خمینی (ره) (با اعلام ستاد مذکور) باشد، مجاز است.

تبصره ۲) مسئولیت احراز میزان سهام یا مالکیت موضوع این ماده بر عهده دستگاه بدهکار است.

ماده ۷) استفاده از سامانه برای صدور اسناد تسویه خزانه دوم مجاز است. سازمان های ثبت اسناد و املاک کشور و ثبت احوال کشور و سایر دستگاه های اجرایی مربوط مکلفند با اعلام وزارت نسبت به ارائه اطلاعات لازم و فراهم کردن دسترسی به سامانه ها و بانک های اطلاعاتی مورد نیاز در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط اقدام نمایند. صدور و اعلام تسویه حساب از طریق سامانه مذکور، مشمول قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲ بوده و در حکم تسلیم و ابلاغ صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم است. دستگاه های ذی ربط مکلف به اعمال حساب و اطلاع رسانی به اشخاص متقاضی جزء (۱) بند (ع) بر اساس اسناد تسویه صادره در سامانه می باشند.

ماده ۸) مبالغ اسناد تسویه خزانه نوع دوم صادره به عنوان بدهی دولت به بانک مرکزی منظور می شود.

ماده ۹) در اجرای این آیین نامه و بر اساس اولویت های تعیین شده توسط سازمان، مهلت صدور تخصیص توسط سازمان با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱، حداکثر تا پانزدهم اسفندماه سال ۱۴۰۴ و مهلت صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم بر مبنای تخصیص های صادره با استفاده از ظرفیت مهلت های مقرر در قانون اصلاح قانون اصلاح مواد (۶۳) و (۶۴) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۴۰۱ توسط وزارت (خزانه داری کل کشور)

تعیین می شود.

ماده ۱۰) شرایط و الزامات اجرایی جزء (۲) بند (ع) به شرح زیر است:

۱) میزان استفاده هر یک از ظرفیت های مندرج در این جزء تا سقف پانصد هزار میلیارد ریال (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) تعیین می شود.

تبصره) سقف تهاثر بدهی ها به صورت نقدی و اوراق مالی اسلامی یکصد هزار میلیارد ریال (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) در نظر گرفته می شود.

۲) در اجرای بند (ت) ماده (۲۴) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ و آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۱۰)، ماده (۱۲) و بندهای (الف)، (ب)، (پ) و (ت) ماده (۲۴) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب نامه شماره ۱۱۵۶۳۶/ت/۶۲۹۴۸ هـ مورخ ۱۴۰۳/۸/۲، تسویه بدهی های دولت به اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع) با رعایت تبصره جزء (۱) این ماده و در چارچوب مقررات مربوط انجام می شود. ۳) تسویه بدهی های دولت به اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع) از محل سهام با رعایت قانون نحوه اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و تهاثر اموال ضمن اخذ مجوز هیئت وزیران با رعایت سایر مقررات و دستورالعمل ها و فرآیندهای اجرایی مربوط، به صورت جمعی - خرجی انجام می شود.

۴) تسویه و تهاثر بدهی ها و مطالبات دولت به / از اشخاص متقاضی جزء (۲) بند (ع)، با درخواست دستگاه بدهکار، تایید دستگاه طلبکار و صدور تخصیص توسط سازمان (با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱)، به صورت جمعی - خرجی انجام می شود.

ماده ۱۱) استفاده از ظرفیت های موضوع این آیین نامه، منوط به درخواست اشخاص متقاضی طلبکار از دولت موضوع جزء های (۱) و (۲) بند (ع) و تخصیص اعتبار با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ می باشد.

ماده ۱۲) اسناد تسویه خزانه نوع دوم صادره در دستگاه های اجرایی، تهاثر بدهی ها و مطالبات دولت و همچنین تسویه بدهی های دولت از طریق سهام و اموال، حسب مورد به حساب دریافتی و پرداختی از محل ردیف های مربوط مندرج در جداول پیوست قانون بودجه

سال ۱۴۰۴ کل کشور از جمله ردیف (۳۱۰۱۰۶) جدول شماره (۵) منظور و اعمال حساب می شود. اعمال حساب جمعی - خرجی، بر اساس دستورالعمل مربوط در چهارچوب نظام حسابداری بخش عمومی و استاندارد های حسابداری بخش عمومی انجام می گردد. مبالغ تسویه شده از طریق تهاتر در حکم منابع وصولی نقدی در عملکرد دستگاه اجرایی طلبکار منظور می شود.

ماده ۱۳) وزارت، گزارش تفصیلی عملکرد این آیین نامه را هر سه ماه یک بار به کمیسیون های اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارسال می نماید.

محمد رضا عارف، معاون اول رئیس جمهور

بخشنامه خزانه داری کل به کلیه دستگاه های اجرایی
موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری
موضوع فرآیندها و نحوه اجرای جزء (۱) بند (ع) تبصره (۲)
قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور

بخشنامه شماره (۱) به کلیه دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری موضوع فرآیندها و نحوه اجرای جزء (۱) بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور در اجرای ماده (۳) آیین نامه اجرایی جزء (۱) بند (ع) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور موضوع تصویب نامه شماره ۱۴۵۵۷ ت ۶۳۹۰۹ هـ مورخ ۱۴۰۴/۳/۳ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با موضوع اعلام سقف مجاز قابل تسویه بدهی بانکها و موسسات اعتباری به بانک مذکور بدینوسیله فرآیندها و روش صدور اسناد مذکور به منظور استفاده از ظرفیت قانونی فوق الذکر متناسب با شرایط اشخاص متقاضی دستگاه های اجرایی بدهکار و طلبکار به شرح ذیل اعلام می شود .

(۱) اشخاص متقاضی مشمول اسناد تسویه خزانه نوع دوم عبارتند از اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله نهادهای عمومی غیر دولتی شهرداری ها صندوق های بازنشستگی بانک ها قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء (ص)، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) پیمانکاران حوزه نگهداری ایمن سازی و بهسازی راهها سازمان بسیج سازندگی پیمانکاران خصوصی سازمان نوسازی توسعه و تجهیز مدارس کشور شرکت ملی نفت ایران و شرکت های تابعه و وابسته به آنها و همچنین شرکت های دولتی تابعه وزارتخانه های نیرو جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی بابت یارانه قیمت های تکلیفی دارای مطالبات از دولت که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده باشد .

(۲) دستگاه اجرایی بدهکار شامل وزارتخانه ها مؤسسات دولتی شرکت های دولتی بابت اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای که اعتبارات آنها از محل بودجه عمومی دولت تأمین می شود مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و شرکت های آب و فاضلاب بابت اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای که اعتبارات آنها از محل بودجه عمومی دولت تأمین می شود که دارای بدهی قطعی به اشخاص متقاضی هستند می باید ضمن بررسی اولیه درخواست شخص متقاضی در چارچوب قوانین و مقررات نسبت به ثبت

اولیه درخواست در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم اقدام نمایند در خصوص اqlام بدهی فرا دستگاهی دولت به اشخاص متقاضی دستگاه بدهکار مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت می باشد.

تبصره ۱) ذی حساب دستگاه اجرایی بدهکار هنگام ثبت اولیه موظف است کد و عنوان طبقه بندی اشخاص متقاضی را متناسب با ماهیت حقوقی اشخاص متقاضی فهرست پیوست انتخاب نماید و در صورت انتخاب اشتباه درخواست توسط سامانه عدم تایید می شود .

تبصره ۲) دستگاه اجرایی بدهکار موظف به پیوست نمودن فرم درخواست متقاضی و تصویر گواهی (ilenc) شناسه ملی اشخاص مذکور در زیر سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم می باشد و مسئولیت ثبت درخواست های تکراری برای صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم بر عهده مقام های مجاز مربوط در دستگاه اجرایی بدهکار موسسات اعتباری و اشخاص متقاضی می باشد و ارائه درخواست صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم برای اشخاص متقاضی ایجاد حق نمی کند.

۳) به استناد تبصره ذیل بند (۱۰) ماده (۱) آیین نامه اجرایی بدهی های ایجاد شده از محل سایر مصارف عمومی نظیر هزینه از محل درآمدهای اختصاصی و سایر اعتبارات دستگاه قابل تهاتر از این محل نمی باشد .

۴) صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم منوط به اجرای تکالیف مربوط به ثبت بدهی ها و مطالبات در زیر سامانه ثبت و گزارشگری بدهی ها و مطالبات عمومی ذیل سامانه الکترونیکی مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه سمد (نو) است.

۵) صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم برای تسویه بدهی دستگاه های اجرایی بدهکار بر اساس اطلاعات ثبت و تایید شده توسط دستگاه های بدهکار موسسات اعتباری و تخصیص اعتبار سازمان برنامه و بودجه کشور در زیر سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم انجام می شود و ملاک تسویه حساب در صورتی که مبالغ بدهی ها، مطالبات و تخصیص اعتبار صادر شده متفاوت باشد مبلغ کمتر خواهد بود و اسناد تسویه خزانه نوع دوم به میلیون ریال صادر می شود.

۶) دستگاه اجرایی بدهکار مکلف است در حین اجرای فرآیند تسویه از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم از هرگونه تسویه دیگر اعم از نقدی و غیر نقدی مطالبات اشخاص متقاضی به

- میزان مبلغ مورد درخواست و ثبت شده در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم خودداری نماید و مسئولیت رعایت بند (۱۰) ماده (۱) در خصوص بدهی های مشمول تسویه و تهاتر بر عهده دستگاه اجرایی بدهکار می باشد.
- (۷) تاریخ اعمال حساب اسناد تسویه خزانه نوع دوم توسط دستگاه اجرایی بدهکار موسسات اعتباری و بانک مرکزی تاریخ صدور اسناد مذکور است .
- (۸) ستاد موسسات اعتباری پس از دریافت درخواست تسویه و تهاتر و بررسی های لازم نسبت به کنترل تکمیل و تایید اطلاعات در زیر سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم اقدام می نمایند. همچنین در صورتی که در فاصله تایید درخواست متقاضی توسط موسسات اعتباری تا صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم تمام یا بخشی از مبلغ بدهی اشخاص متقاضی به موسسات اعتباری تسویه شود موسسات اعتباری موظف به منظور نمودن مبلغ مازاد در مطالبات بعدی و یا استرداد مبلغ مزبور به اشخاص متقاضی می باشند .
- تبصره)** موسسات اعتباری پس از تأیید میزان بدهی اشخاص متقاضی به آنها در سامانه الکترونیکی و صدور تخصیص اعتبار توسط سازمان مجاز به تغییر یا اصلاح اطلاعات تأیید شده نیستند .
- (۹) مطالبات حسابرسی شده هر یک از بانک ها از دولت که در چارچوب قوانین و مقررات مربوط تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده باشد از طریق تسویه بدهی آنها به سایر موسسات اعتباری که تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده با بدهی بانک طلبکار به بانک مرکزی با صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم قابل تسویه است .
- (۱۰) در مواردی که اشخاص متقاضی مشمول اسناد تسویه خزانه نوع دوم راساً نسبت به تسویه کسور سازمان تامین اجتماعی بابت بدهی های قطعی دولت اقدام نمایند مبلغ کسور تسویه شده به مبلغ مطالبات آنها از دولت اضافه و تسویه آن از طریق استاد تسویه خزانه نوع دوم مجاز است.
- (۱۱) مطالبات موسسات اعتباری از اشخاص متقاضی مشمول می باید تا پایان سال ۱۴۰۲ ایجاد شده باشد و تسهیلات ارایه شده از محل منابع حساب ذخیره ارزی صندوق توسعه ملی و وجوه اداره شده قابل تسویه از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم نمی باشد و مسئولیت

رعایت این بند به عهده موسسات اعتباری طلبکار از اشخاص متقاضی مشمول می باشد. در خصوص مطالبات موسسات اعتباری از اشخاص متقاضی که در چارچوب مقررات مربوط مشمول هر گونه امهال از جمله تقسیط مجدد تمدید تجدید قرارداد یا تبدیل قرارداد مطابق مفاد دستورالعمل اجرایی نحوه امهال مطالبات مؤسسات اعتباری شده اند اعم از اینکه مطالبات جاری یا غیر جاری باشد تاریخ ایجاد بدهی اولیه ملاک سال ایجاد بدهی اشخاص متقاضی می باشد.

۱۲) تسویه بدهی اشخاص مشمول به موسسات اعتباری بر مبنای تسهیم به نسبت بین اصل، سود و وجه التزام در چارچوب قوانین و مقررات مربوط به بدهی شخص مشمول انجام می شود موسسات اعتباری ادعایی در این خصوص از دولت و بدهکاران که بدهی آنها تسویه شده است. نخواهند داشت.

۱۳) تسویه بدهی ها و مطالبات اشخاص حقوقی که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سهام و یا مالکیت آنها به صورت مستقیم متعلق به اشخاص متقاضی باشد از طریق صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم طبق مقررات این آیین نامه مجاز است و مسئولیت احراز میزان سهام یا مالکیت آن بر عهده دستگاه بدهکار می باشد دستگاه بدهکار موظف است. مستندات مربوط را در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه الصاق نماید تسویه بدهی ها و مطالبات اشخاص حقوقی که به صورت غیر مستقیم متعلق به سازمان تامین اجتماعی صندوق های بازنشستگی و ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) با اعلام ستاد مذکور باشد مجاز است.

۱۴) صدور و اعلام تسویه حساب از طریق زیر سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم مشمول قانون تجارت الکترونیکی بوده و با توجه به حکم ماده (۷) آیین نامه در حکم تسلیم ابلاغ و صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم است و دستگاه های اجرایی ذی ربط مکلف به اعمال حساب و اطلاع رسانی به اشخاص متقاضی بر اساس اسناد تسویه خزانه نوع دوم صادره در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه می باشند.

۱۵) فرآیند صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم در سال جاری با ارایه درخواست اشخاص متقاضی مشمول به دستگاه اجرایی بدهکار مطابق فرم درخواست تهاثر بانکی (تصویر پیوست) و ثبت اولیه توسط دستگاه مذکور در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه

خزانه نوع دوم آغاز و درخواست به کارتابل موسسات اعتباری ارسال و پس از تایید توسط مقام مجاز دستگاه طلبکار درخواست برای تایید به کارتابل ذی حساب دستگاه اجرایی بدهکار ارسال و پس از تایید دستگاه اجرایی بدهکار جهت صدور تخصیص اعتبار به سازمان برنامه و بودجه کشور ارسال و پس از صدور تخصیص اعتبار اسناد تسویه خزانه نوع دوم از طریق زیر سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم توسط خزانه داری کل کشور مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت صادر می شود راهنمای استفاده از سامانه الکترونیکی مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه زیر سامانه صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم و شرح فرآیند صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم فهرست بانک ها دارای ظرفیت موضوعات طلب اشخاص متقاضی فرم درخواست تهاتر بانکی نمودار مرحله ای فرآیند اجرایی مربوط و سایر مستندات مورد نیاز در پایگاه اطلاع رسانی مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت نشانی <http://iridmo.mefa.ir> در دسترس می باشد .

۱۶) در خصوص اعتبارات ابلای لازم است دستگاه های ابلای گیرنده فرم تایید اولیه دستگاه اصلی (ابلای دهنده) در اجرای موضوع ماده (۷۵) قانون محاسبات عمومی کشور تصویر پیوست را پس از اخذ تایید مقامات مجاز دستگاه ابلای دهنده در سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه پیوست نمایند. بدیهی است دستگاه اجرایی ابلای دهنده می باید اقدامات قانونی لازم برای ابلای اعتبار به موجب مقررات و دستورالعمل ماده یاد شده را پس از صدور تخصیص معمول نمایند.

۱۷) در اجرای ماده (۱۲) آیین نامه اجرایی اسناد تسویه خزانه نوع دوم صادره در دستگاه های اجرایی مربوط به ترتیب به حساب دریافتی و پرداختی از محل ردیف (۳۱۰۱۰۶) جدول شماره (۵) و اعتبار ردیف ۴۶-۵۳۰۰۰۰ جدول شماره (۹) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور منظور و اعمال حساب می شود. اعمال حساب جمعی خرجی اسناد صادره، بر اساس دستورالعمل مربوط در چارچوب نظام حسابداری بخش عمومی و استانداردهای حسابداری بخش عمومی انجام می شود.

لازم به ذکر است بروزرسانی های آتی راهنمای : راهنمای پیوست به همراه نکات تکمیلی اطلاعیه ها بخشنامه ها فرم درخواست متقاضی فرم تایید اولیه دستگاه ابلای دهنده و

هرگونه اطلاع رسانی بعدی در خصوص نحوه استفاده از سامانه الکترونیکی صدور اسناد تسویه خزانه نوع دوم از طریق پایگاه اطلاع رسانی مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مدیریت مالی دولت به نشانی <http://iridmo.mefa.ir> اطلاع رسانی خواهد شد.

**آیین نامه اجرایی بندهای (س) و (ظ) تبصره (۲)
ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور
(موضوع تادیه مطالبات از دولت از طریق مولدسازی و تجمیع
ساختمان های اداری)**

آیین نامه اجرایی بندهای (س) و (ظ) تبصره (۲) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور
(موضوع تأدیه مطالبات از دولت از طریق مولدسازی و تجمیع ساختمان‌های اداری) مصوب
۱۴۰۴/۰۲/۰۷

ماده ۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

- ۱) **قانون:** قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور.
- ۲) **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۳) **کارگروه استانی:** کارگروه استانی مولدسازی موضوع ماده (۲) این آیین نامه.
- ۴) **کارگروه ملی:** کارگروه ملی مولدسازی موضوع ماده (۲) این آیین نامه.
- ۵) **دبیرخانه کارگروه:** اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان به عنوان دبیرخانه کارگروه استانی و خزانه داری کل کشور (اداره کل مدیریت اموال و دارایی های دولت) به عنوان دبیرخانه کارگروه ملی.
- ۶) **دستگاه اجرایی:** کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و دستگاه های مستلزم ذکر و یا تصریح نام.
- ۷) **اموال مشمول:** اموال منقول (به استثنای خودروهای دولتی) و غیرمنقول دولتی و حقوق مالی مرتبط با این اموال که توسط دستگاه اجرایی مربوط، معرفی و یا توسط کارگروه استانی یا وزارت و واحدهای استانی آن برای اجرای این آیین نامه شناسایی می شوند.
- ۸) **سماد نو:** سامانه یکپارچه مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی ها و مطالبات عمومی.
- ۹) **مولدسازی:** تهاتر/ فروش/ معاوضه اموال مشمول.
- ۱۰) **تهاتر:** انتقال مالکیت اموال مشمول برای تسویه بدهی های قطعی موضوع ماده (۲۰) قانون محاسبات عمومی کشور .
- ۱۱) **معاوضه:** انتقال مالکیت یک یا چند زمین و ساختمان دولتی با ملک مناسب به طرف معاوضه.
- ۱۲) **طلبکار:** اشخاص حقیقی و حقوقی دولتی و غیردولتی دارای طلب قطعی از دولت از جمله

سازمان تأمین اجتماعی، شهرداری ها، سازمان تأمین اجتماعی نیروهای مسلح، صندوق های بازنشستگی، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیا (ص)، پیمانکاران و تأمین کنندگان طرح های تملک دارایی های سرمایه ای، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام خمینی (ره)، بانک ها و مؤسسات اعتباری، شرکت های طلبکار بابت یارانه کود اوره و شرکت های تولیدکننده برق.

۱۳) **بدهی قطعی:** بدهی دولت (فرداستگاهی) و دستگاه های اجرایی که با رعایت قوانین و مقررات ایجاد شده و در سامانه سمد نو تأیید شده باشد.

۱۴) **قیمت روز کارشناسی:** قیمت پایه کارشناسی که توسط کارشناس / هیئت کارشناسان رسمی تعیین می گردد.

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

۱۶) **سادا نوین:** سامانه جامع اموال دستگاه های اجرایی مستقر در وزارت.

ماده ۲) به منظور شناسایی و بررسی مدارک مولدسازی اموال مشمول، کارگروه استانی با مسئولیت استاندار و با عضویت مدیران کل امور اقتصادی و دارایی (دبیر کارگروه) و راه و شهرسازی استان، رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان و مدیرکل یا بالاترین مقام اجرایی دستگاه بهره بردار در استان تشکیل می گردد. با توجه به وضعیت اموال غیرمنقول، حسب مورد مدیران کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، منابع طبیعی و آبخیزداری و حفاظت محیط زیست، ثبت اسناد و املاک، جهاد کشاورزی و شهردار مربوطه بدون حق رأی در جلسات شرکت خواهند نمود. به منظور بررسی پیشنهادهای ارائه شده توسط کارگروه های استانی در خصوص اموال مشمول، کارگروه ملی با مسئولیت وزیر امور اقتصادی و دارایی و عضویت معاون حقوقی رئیس جمهور، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور و وزیر راه و شهرسازی تشکیل می گردد.

تبصره ۱) جلسات کارگروه استانی با حضور حداقل سه عضو و کارگروه ملی با حضور حداقل چهار عضو دارای حق رأی رسمیت می یابد. تصمیم گیری در کارگروه ملی و استانی با موافقت اکثریت بیش از نصف اعضای دارای حق رأی حاضر در جلسه انجام می شود. خزانه دار کل کشور به عنوان دبیر کارگروه ملی بدون حق رأی در جلسات شرکت می کند.

تبصره ۲) در خصوص اموال مشمول دانشگاه ها در استان مربوط، رئیس دانشگاه ذی ربط با حق رأی در کارگروه استانی شرکت می کند.

تبصره ۳) اعضای کارگروه استانی مکلفند در جلسات، شخصاً حضور یافته و پاسخ استعلام های کارگروه را ظرف یک هفته به دبیرخانه کارگروه اعلام نمایند. در صورت عدم وصول پاسخ استعلام در ظرف مهلت مقرر، کارگروه رأساً تصمیم گیری خواهد نمود؛ تصمیم کارگروه در این موارد لازم الاتباع است.

ماده ۳) دستگاه اجرایی مکلف است اموال مشمول (به استثنای انفال، اراضی کشاورزی درجه یک و دو و مصادیق موضوع اصل هشتاد و سوم (۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) را برای مولدسازی به دبیرخانه کارگروه استانی موضوع این آیین نامه یا حسب مورد به کارگروه استانی موضوع مصوبه شماره ۳۶۲۰۶/م مورخ ۲۴/۹/۱۴۰۳ شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، در خصوص مولدسازی (تا زمان اعتبار آن مصوبه) پیشنهاد دهد.

ماده ۴) مدارک لازم برای طرح اموال مشمول در کارگروه استانی برای مولدسازی به شرح زیر است:

۱) درخواست یا اعلام کتبی دستگاه اجرایی استان یا گزارش شناسایی توسط دبیرخانه به دستگاه اجرایی.

۲) تصویر اسناد مالکیت تک برگ/مدارک حقوق مالی برای اموال غیرمنقول.

۳) استعلام و پاسخ آن از شهرداری محل وقوع اموال مشمول، برای تعیین وضعیت در طرح تفصیلی شهر.

۴) استعلام و پاسخ آن در خصوص وضعیت اموال مشمول از جهت شمول آثار فرهنگی، هنری و تاریخی، مناطق حفاظت شده یا منابع طبیعی غیرقابل واگذاری یا تأسیسات آب و فاضلاب و برق، حسب مورد از ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، حفاظت محیط زیست، منابع طبیعی و آبخیزداری استان و شرکت های آب منطقه ای، آب و فاضلاب، برق منطقه ای، توزیع نیروی برق و سازمان آب و برق خوزستان.

۵) گزارش بازدید میدانی مطابق فهرست بازبینی (چک لیست) ارسالی به صورت جامع و کامل.

۶) کاربرگ (فرم) های ثبت اطلاعات ملک و سند مالکیت در سادا نوین.

۷) کاربرگ اعلام وضعیت بدهی مال غیرمنقول، نداشتن تعارض و اختلاف حقوقی در مراجع قضایی و اداری، حقوق مالی یا سایر حقوق انتفاعی غیر در موضوع معامله مانند حق انتفاع و سرقفلی.

۸) ارائه گواهی اعلام وصول سداد نو برای آخرین گزارش تفکیک فصلی/سالانه منتهی به دوره خارجی.

۹) گواهی و تأییدیه دستگاه اجرایی ذی ربط طرف تهاتر متضمن درج آخرین رقم بدهی در دفاتر خود در تاریخ تهاتر.

تبصره ۱) مراجع طرف استعلام مذکور در این ماده مکلف به پاسخگویی اثباتاً یا نفیاً به دبیرخانه حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ استعلام می باشند. در صورت عدم وصول پاسخ استعلام در ظرف مهلت مقرر، کارگروه رأساً تصمیم گیری خواهد نمود. تصمیم کارگروه در این موارد لازم الاتباع است.

تبصره ۲) دستگاه های اجرایی مجازند با رعایت ضوابط و استانداردهای مربوط پس از اخذ تأییدیه سازمان اداری و استخدامی کشور در مرکز و در استان ها از سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان با رعایت قوانین و مقررات مربوط، نسبت به خرید ملک مناسب یا احداث ساختمان جدید در چهارچوب این آیین نامه اقدام نمایند.

ماده ۵) دبیرخانه کارگروه استانی پس از جمع آوری مدارک و وصول پاسخ استعلامات، مراتب را در کارگروه استانی مطرح و سپس مدارک را به انضمام صورتجلسه کارگروه استانی به کارگروه ملی ارسال می کند.

ماده ۶) دبیرخانه کارگروه ملی پس از جمع آوری مدارک و وصول پاسخ استعلام ها، مراتب را در کارگروه ملی مطرح می کند. اموال مشمول، پس از تصویب در کارگروه و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی، قابل واگذاری در چهارچوب این آیین نامه می باشند.

تبصره) دستگاه های اجرایی مجازند برای احداث و خرید ساختمان های جدید اداری پس از اخذ مجوز کارگروه ملی، بدون ایجاد بار مالی مازاد و با رعایت ماده (۲۳) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)، از محل تجمیع/ تفکیک/ فروش/ تهاتر زمین ها و ساختمان های تحت مالکیت یا در اختیار خود اقدام نمایند.

ماده ۷) کلیه دستگاه های اجرایی برای مولدسازی اموال مشمول مکلفند مطابق قانون و مقررات این آیین نامه اقدام نمایند. در خصوص اموال مشمول دستگاه های تابعه قوه قضائیه باید پیش از اخذ مجوز مولدسازی، تأییدیه رئیس قوه قضائیه و در خصوص اموال شرکت های دولتی (از جمله موارد مشمول ذکر و یا تصریح نام) تأیید بالاترین مقام آنها به دبیرخانه کارگروه ارائه شود.

ماده ۸) در صورت احراز نیاز دستگاه های اجرایی به اموال مشمول و یا انصراف دستگاه اجرایی پیش از صدور مجوز مولدسازی، موضوع در کارگروه ملی، مطرح و برای خروج از فرآیند مولدسازی تصمیم گیری خواهد شد.

تبصره) اصلاح یا لغو مجوز مولدسازی در مواردی که جهت خاصی از نظر شرعی یا قانونی برای اموال مشمول یا عوض آن پیش بینی شده باشد، با ارائه دلایل توجیهی و تأیید کارگروه ملی توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی امکان پذیر است.

ماده ۹) دستگاه های اجرایی مکلفند اموال مشمول را که مطابق این آیین نامه، مجوز فروش آنها توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی ابلاغ می گردد، با رعایت قوانین و مقررات مربوط و بر مبنای قیمت روز کارشناسی از طریق فراخوان در شرایط رقابتی (مزایده عمومی با ثبت در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت یا از طریق بازار سرمایه) به فروش برسانند.

ماده ۱۰) هزینه ارزش افزایی و تغییر کاربری، حق الزحمه کارشناسی رسمی برای ارزیابی و هزینه آگهی مزایده بر عهده دستگاه اجرایی/ادارات کل امور اقتصادی و دارایی استان ها می باشد که از محل اعتبار مصوب مربوط که در جدول پیوست قانون با عنوان مولدسازی اموال دولتی ذیل اعتبارات مصوب وزارت پیش بینی و با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ توسط سازمان به وزارت تخصیص می یابد، پرداخت می شود.

ماده ۱۱) دستگاه اجرایی مکلف است به منظور ارزش افزایی بیشتر املاک مازاد جهت فروش، درخواست تغییر کاربری املاک مازاد واقع در محدوده مناطق شهری را در استان ها به دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) ارسال نماید. کمیسیون یادشده مکلف است در چارچوب ماده (۶) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳، ظرف یک ماه پس از دریافت درخواست، در خصوص امکان تغییر کاربری به بالاترین نوع کاربری به کارگروه اعلام نظر نماید. استانداران به عنوان رئیس کمیسیون ماده (۵) استان،

نظارت لازم را اعمال خواهند نمود.

تبصره در اجرای این ماده، کارگروهی با مسئولیت استاندار (معاون عمرانی استاندار) و عضویت اداره کل امور اقتصادی و دارایی (دبیرخانه کارگروه)، اداره کل راه و شهرسازی و دستگاه اجرایی ذی ربط استانی تشکیل می گردد و ضمن آماده سازی پرونده املاک مازاد برای طرح در کمیسیون ماده (۵)، موضوع را تا اخذ نظر آن کمیسیون پیگیری می نماید. استانداران، مسئولیت پیگیری موضوع تسریع در تغییر کاربری املاک مازاد را بر عهده دارند. ادارات کل راه و شهرسازی استان ها به عنوان دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) مکلفند بلافاصله پس از دریافت درخواست تغییر کاربری دستگاه ها به همراه کلیه مدارک مربوط نسبت به طرح آن در کمیسیون ماده (۵) اقدام و تصمیم کمیسیون را ظرف پنج روز به دبیرخانه کارگروه موضوع این ماده اعلام نمایند.

ماده ۱۲) ثمن نقدی معامله در آگهی عرضه تا ده درصد (۱۰٪) تعیین می گردد. مشتریان علاوه بر واریز وجه نقد قبل از شرکت در مزایده به عنوان تضمین نسبت به توثیق اسناد اعتباری مورد قبول، مطابق قوانین و مقررات مربوط جهت پرداخت ثمن نقدی اقدام کنند. مابقی ثمن معامله به درخواست برنده مزایده با تأیید وزارت (مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت حسب مورد) و تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ در دفاتر خزانه داری کل کشور تسویه حساب می شود.

تبصره ۱) با تأیید تسویه بدهی، ثمن معامله به صورت کامل پرداخت شده منظور می شود و دستگاه مزایده گذار یا اتاق پایاپای بورس کالا نسبت به تسویه معامله، اقدام و دستگاه مجری نسبت به انتقال سند اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲) در اجرای این آیین نامه، برای فروش اموال غیرمنقول مازاد با ارزش بیش از پانصد میلیارد ریال سپرده شرکت در مزایده به عنوان پرداخت نقدی محسوب و مابقی به استناد ماده (۴۷) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ با اخذ تضمین متناسب با معادل کل بدهی (ضمانت نامه بانکی) حداکثر تا پایان سال به ترتیبی که در مجوز فروش مقرر می گردد از برنده مزایده، اخذ و به حساب تعیین شده توسط خزانه داری کل کشور واریز گردد و هرگونه تحویل ملک و یا انتقال سند به برنده مزایده پیش از تسویه کامل ممنوع است. چنانچه برنده مزایده، بخشی از ثمن معامله را به حساب خزانه واریز نماید و مابقی آن را ظرف مهلت

مقرر پرداخت نکند یا بعد از اعلام نتیجه مزایده، اعلام انصراف نموده یا به تعهدات قراردادی خود عمل ننماید، مبلغی معادل سپرده شرکت در مزایده به نفع دولت، ضبط و مابقی وجوه به وی استرداد می شود و برنده حق اعتراض ندارد.

ماده ۱۳) هر ملکی که با تعریف ماده (۱) قانون نحوه استفاده از خانه های سازمانی مصوب ۱۳۴۶ منطبق نباشد، مشمول این آیین نامه می شود.

ماده ۱۴) معادل مبلغ تهاتر اعلامی توسط دستگاه اجرایی، سازمان برنامه و بودجه کشور نسبت به صدور تخصیص اعتبار جمعی/خرجی با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ اقدام و مراتب را در دفاتر دستگاه اجرایی و خزانه داری کل کشور به صورت جمعی/خرجی اعمال حساب می نماید. دستگاه اجرایی مکلف است در اجرای این آیین نامه پس از صدور مجوز و انتقال مالکیت، نسبت به اعلام تسویه بدهی به وزارت (مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت) جهت ثبت در سمداد نو اقدام نماید.

ماده ۱۵) تهاتر بخش غیرنقدی اموال مزایده با مصارف موضوع ماده (۳۶) قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت ها مصوب ۱۴۰۲ از جمله بدهی قطعی پیمانکاران و تخصیص به طرح های عمرانی از ردیف ذی ربط در بودجه عمومی مجاز است.

تبصره ۱) در صورت تکمیل سقف مصوب، سازمان برنامه و بودجه کشور با درخواست دستگاه مربوط و استفاده از ظرفیت های قانونی مربوط از جمله ماده (۲۸) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)، اقدامات لازم را به عمل می آورد.

تبصره ۲) ذی حساب/مدیر مالی یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی حسب مورد مکلف است ضمن ثبت اقلام موضوع تسویه و تهاتر در حساب دستگاه مشمول، در اجرای تکالیف ماده (۱) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴، اطلاعات بدهی ها و مطالبات را برای دوره فصلی مربوط در سامانه سمداد نو و همچنین پس از اقدام موضوع ماده (۵) این آیین نامه، گزارش مربوط به سامانه نظارت آنی خزانه داری کل کشور (سناما) را ثبت نماید.

ماده ۱۶) صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مولدسازی اموال مشمول، پس از واریز به ردیف درآمدی مربوط نزد خزانه داری کل کشور، با تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ صرف طرح های تملک دارایی های

سرمایه ای و یا تسویه سایر بدهی های قطعی دولت با اولویت همان دستگاه می شود. تسویه بدهی های قطعی شده باید با تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور و اعمال حساب نزد خزانه داری کل کشور انجام شود. منابع حاصل از واگذاری اموال به نام شرکت های دولتی به حساب شرکت های دولتی نزد خزانه داری کل کشور واریز می شود و مصرف آن نیازمند تخصیص نمی باشد.

ماده ۱۷) مسئولیت حسن اجرای این آیین نامه بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی در سطوح استانی و ملی می باشد.

تبصره) دستگاه اجرایی در اختیار دارنده اموال مشمول، مسئولیت حفظ و حراست از این اموال را تا زمان فروش یا مولدسازی بر عهده داشته و مکلف است با رعایت مواد (۳۰) تا (۳۲) آیین نامه اجرایی اموال دولتی، ضمن حراست از این اموال، هزینه های آن را تا زمانی که به برنده مزایده تحویل نماید، پرداخت کند.

ماده ۱۸) دبیرخانه کارگروه ملی موظف است گزارش عملکرد این آیین نامه و نحوه همکاری دستگاه های اجرایی در این زمینه را هر شش ماه یک بار به کمیسیون برنامه و بودجه دولت ارسال نماید.

محمدرضا عارف، معاون اول رئیس جمهور

**آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۱) و بند (الف)
ماده (۳۶) قانون تامین مالی تولید زیرساخت ها**

آیین نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۱) و بند (الف) ماده (۳۶) قانون تأمین مالی تولید زیرساخت ها

مصوب ۱۴۰۴/۰۲/۱۰

با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده (۱) در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

(۱) **قانون:** قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت ها مصوب ۱۴۰۲.

(۲) **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.

(۳) **دستگاه اجرایی:** دستگاه های اجرایی موضوع بند (خ) ماده (۱) قانون.

(۴) **اموال مشمول:** اموال منقول (به استثنای خودروهای دولتی موضوع لایحه قانونی نحوه استفاده از اتومبیل های دولتی و فروش اتومبیل های زائد مصوب ۱۳۵۸) و غیرمنقول دولتی و حقوق مالی مرتبط با این اموال که توسط دستگاه اجرایی مربوط، معرفی و یا توسط کارگروه استانی یا وزارت و واحدهای استانی آن برای اجرای این آیین نامه شناسایی می شوند.

(۵) **مولدسازی:** تهاتر، معاوضه، اجاره بلندمدت، فروش و مشارکت.

(۶) **طرف مولدسازی:** شهرداری محل یا بخش های غیردولتی اعم از خصوصی، تعاونی و عمومی.

(۷) **تهاتر:** انتقال مالکیت اموال مشمول به طرف مولدسازی برای تسویه بدهی های قطعی موضوع ماده (۲۰) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ یا تعهدات مربوط به طرح های تملک دارایی های سرمایه ای.

(۸) **معاوضه:** انتقال قطعی مالکیت یک یا چند زمین و ساختمان دولتی با ملک مناسب به طرف معاوضه به منظور جمعیت ساختمان های دولتی.

(۹) **مشارکت:** مشارکت موضوع مواد (۳۵) و (۴۰) قانون و مقررات مربوط.

(۱۰) **سماد نو:** سامانه یکپارچه مدیریت بدهی ها و اوراق بازار پول و سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی ها و مطالبات عمومی.

(۱۱) **بدهی قطعی:** بدهی دولت (فرداستگاهی) و دستگاه اجرایی که با رعایت قوانین و مقررات

مربوط ایجاد و ضمن تأیید در دفاتر مالی، در سامانه سمد نو ثبت شده باشد.

۱۲) **قیمت روز کارشناسی:** قیمت پایه کارشناسی که توسط کارشناس یا هیئت کارشناسان رسمی تعیین می گردد.

۱۳) **کارگروه ملی:** کارگروه ملی مولدسازی موضوع ماده (۲) این آیین نامه.

۱۴) **کارگروه استانی:** کارگروه استانی مولدسازی موضوع ماده (۲) این آیین نامه.

۱۵) **دبیرخانه کارگروه:** اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان به عنوان دبیرخانه کارگروه استانی و خزانه داری کل کشور (اداره کل مدیریت اموال و دارایی های دولت) به عنوان دبیرخانه کارگروه ملی.

۱۶) **دبیر کارگروه ملی:** خزانه دار کل کشور.

۱۷) **دبیر کارگروه استانی:** مدیرکل امور اقتصادی و دارایی استان.

۱۸) **کمیسیون ماده (۵):** کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن.

۱۹) **سادا نوین:** سامانه اموال دستگاه های اجرایی مستقر در وزارت.

ماده (۲) به منظور شناسایی، بررسی مدارک و مستندات مولدسازی اموال مشمول در سطح استان، کارگروه استانی با مسئولیت استاندار و با عضویت مدیران کل امور اقتصادی و دارایی و راه و شهرسازی، رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی و مدیرکل یا بالاترین مقام اجرایی دستگاه بهره بردار در استان تشکیل می گردد. حسب مورد با توجه به وضعیت اموال غیرمنقول، مدیران کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، منابع طبیعی و آبخیزداری، حفاظت محیط زیست، ثبت اسناد و املاک کشور، جهاد کشاورزی و شهردار مربوط بدون حق رأی در جلسات شرکت خواهند نمود.

برای بررسی و تصمیم گیری در مورد پیشنهادهای ارائه شده توسط کارگروه های استانی در خصوص اموال مشمول، کارگروه ملی با مسئولیت وزیر امور اقتصادی و دارایی و عضویت وزیر راه و شهرسازی، معاون حقوقی رئیس جمهور، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، بالاترین مقام دستگاه اجرایی ذی ربط و خزانه دار کل کشور (بدون حق رأی) تشکیل می گردد.

تبصره (۱) جلسات کارگروه استانی با حضور حداقل سه عضو و کارگروه ملی با حضور حداقل

چهار عضو دارای حق رأی، رسمیت می یابد. تصمیم گیری در کارگروه ملی و استانی با موافقت اکثریت بیش از نصف اعضای دارای حق رأی حاضر در جلسه انجام می گیرد.

تبصره ۲) بررسی و تصمیم گیری در خصوص اموال مشمول دانشگاه ها در کارگروه استانی با حضور رئیس دانشگاه ذی ربط (با حق رأی) صورت می پذیرد.

تبصره ۳) اعضای کارگروه استانی مکلفند در جلسات، شخصاً حضور یافته و پاسخ استعلام های کارگروه را ظرف یک هفته به دبیرخانه کارگروه اعلام نمایند. در صورت عدم وصول پاسخ استعلام در ظرف مهلت مقرر، کارگروه رأساً تصمیم گیری خواهد نمود. تصمیم کارگروه در این موارد لازم الاتباع است.

تبصره ۴) وزارت مکلف است نسبت به شناسایی، نظارت، ممیزی ادواری، برداشت میدانی اطلاعات با استفاده از ظرفیت بخش غیردولتی و ثبت وضعیت ملکی، ثبتی و بهره برداری اموال غیرمنقول دولتی و مستندسازی و حسابرسی آنها اقدام و به عنوان امین اموال دولت، اراضی و املاک دولتی ثبت نشده در سادا نوین را که رأساً شناسایی می کند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال دولت مستندسازی نماید.

ماده ۳) دستگاه اجرایی مجاز است در سطح استان با تشخیص و تأیید استاندار، اموال مشمول برای مولدسازی را حسب مورد به دبیرخانه کارگروه استانی موضوع این آیین نامه و یا به کارگروه استانی موضوع مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۹/۲۴ شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در خصوص مولدسازی (تا زمان اعتبار آن مصوبه) پیشنهاد دهد.

تبصره ۱) دستگاه های اجرایی می توانند برای مولدسازی اموال تحت مالکیت خود که در زمره اموال دولتی نمی باشد پس از موافقت مراجع ذی صلاح قانونی مربوط با رعایت قوانین و مقررات مرتبط، حسب مورد در چهارچوب این آیین نامه یا مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۹/۲۴ شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در خصوص مولدسازی (تا زمان اعتبار آن مصوبه) اقدام نمایند.

تبصره ۲) انفال و مصادیق اصل (۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران از شمول این ماده مستثنی می باشند.

تبصره ۳) مولدسازی اراضی کشاورزی درجه یک و دو خارج از محدوده مصوب قانونی شهرها

و روستاها توسط دستگاه اجرایی منوط به عدم تغییر کاربری آن اراضی بوده و در خصوص اراضی کشاورزی درجه یک و دو داخل محدوده مصوب قانونی شهرها و روستاها توسط دستگاه اجرایی با رعایت تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ صورت می پذیرد.

ماده ۴) مدارک لازم برای طرح اموال مشمول در کارگروه استانی برای مولدسازی به شرح زیر است:

- ۱) درخواست یا اعلام کتبی دستگاه اجرایی استان و گزارش دبیرخانه به کارگروه استانی.
- ۲) تصویر اسناد مالکیت تک برگی/مدارک حقوق مالی برای اموال غیرمنقول.
- ۳) استعلام و پاسخ آن از شهرداری یا سایر مراجع ذی صلاح قانونی محل وقوع اموال مشمول برای تعیین وضعیت کاربری در طرح تفصیلی، جامع یا هادی.
- ۴) استعلام و پاسخ آن در خصوص وضعیت اموال مشمول حسب مورد از جهت شمول آثار فرهنگی، هنری و تاریخی، مناطق حفاظت شده یا منابع طبیعی غیرقابل واگذاری یا تأسیسات زیربنایی (مانند آب و فاضلاب و برق) از ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، حفاظت محیط زیست، منابع طبیعی و آبخیزداری و شرکت های آب منطقه ای، آب و فاضلاب استانی و شرکت های توزیع برق منطقه ای.
- ۵) گزارش بازدید میدانی مطابق فهرست بازبینی (چک لیست) ارسالی به صورت جامع و کامل.
- ۶) کاربرگ (فرم) های ثبت اطلاعات ملک و سند مالکیت در سادانوپن.
- ۷) کاربرگ (فرم) اعلام وضعیت بدهی مال غیرمنقول، نداشتن تعارض و اختلاف حقوقی در مراجع قضایی و اداری، حقوق مالی یا سایر حقوق انتفاعی غیر در موضوع معامله مانند حق انتفاع و سرقفلی.

تبصره) دبیرخانه کارگروه استانی پس از جمع آوری مدارک و وصول پاسخ استعلامات، مراتب را در کارگروه استانی مطرح و سپس مدارک را به انضمام صورتجلسه کارگروه استانی به کارگروه ملی ارسال می کند. دبیرخانه کارگروه ملی ظرف دو هفته نسبت به بررسی موضوع، اقدام می کند. پس از تصویب موضوع در کارگروه ملی و با تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی اموال مشمول در چارچوب مقررات این آیین نامه قابل واگذاری می باشد.

ماده ۵) دستگاه اجرایی برای مولدسازی اموال مشمول مکلف است در اجرای قانون مطابق با

مقررات این آیین نامه اقدام نماید. در خصوص اموال مشمول دستگاه های تابعه قوه قضائیه باید پیش از اخذ مجوز مولدسازی، تأییدیه رئیس قوه قضائیه و در خصوص اموال در مالکیت شرکت های دولتی، بانک ها و شرکت هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است (نظیر سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران و سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران) با رعایت قوانین و مقررات مربوط و تأیید بالاترین مقام اجرایی آنها به دبیرخانه کارگروه استانی ارائه شود.

ماده (۶) در صورت احراز نیاز وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی، به اموال مشمول و یا انصراف از پیشنهاد پیش از صدور مجوز مولدسازی، موضوع در کارگروه ملی، مطرح و برای خروج از فرایند مولدسازی تصمیم گیری خواهد شد.

تبصره اصلاح یا لغو مجوز مولدسازی در مواردی که جهت خاصی از نظر شرعی یا قانونی برای اموال مشمول یا عوض آن پیش بینی شده باشد با ارائه دلایل توجیهی و تأیید کارگروه ملی، توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی امکان پذیر می باشد.

ماده (۷) دستگاه اجرایی مکلف است اموال مشمول را که مطابق این آیین نامه، مجوز فروش آنها توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی ابلاغ می گردد، با رعایت قوانین و مقررات مربوط و بر مبنای قیمت روز کارشناسی از طریق فراخوان در شرایط رقابتی (مزایده عمومی با ثبت در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت یا از طریق بازار سرمایه) به فروش برساند.

تبصره (۱) وزارت و ادارات کل امور اقتصادی و دارایی استان می توانند به درخواست دستگاه اجرایی و یا ارجاع کارگروه ملی و یا در مواردی که ظرف دوماه پس از تاریخ ابلاغ تصمیم کمیسیون ماده (۵)، دستگاه اجرایی اقدام به اجرا نکند، عملیات فروش را رأساً و یا از طریق سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و برگزاری مزایده عمومی (با رعایت ماده (۹) قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامه آن مصوب ۱۳۷۰) انجام دهند.

تبصره (۲) در مواردی که عملیات فروش به سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی ارجاع می گردد، سازمان یادشده موظف است در اسرع وقت نسبت به برگزاری مزایده یا حراج به صورت برخط و فروش اموال مشمول از طریق فراخوان و در شرایط رقابتی اقدام و منابع حاصل را پس از کسر هزینه های فروش و برگزاری مزایده یا حراج به ردیف درآمدی حساب

مربوط نزد خزانه داری کل کشور واریز نماید.

تبصره ۳) در مواردی که قبل از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون، اشخاص غیردولتی دارای سند مالکیت اعیانی یا حق سرقفلی در عرصه دولتی باشند یا دستگاه اجرایی دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه اشخاص باشد، دستگاه اجرایی می تواند بر اساس قیمت روز کارشناسی، ملک را به این اشخاص به فروش برساند.

تبصره ۴) هزینه ارزش افزایی و تغییر کاربری، حق الزحمه کارشناسی رسمی برای ارزیابی و هزینه آگهی مزایده بر عهده دستگاه اجرایی / ادارات کل امور اقتصادی و دارایی استان ها از محل ماده (۱۷) این آیین نامه می باشد و سایر هزینه های جانبی از قبیل عوارض شهرداری، مالیات نقل و انتقال اسناد مالکیت بر عهده برنده مزایده (مشروط به درج در اسناد مزایده و آگهی) خواهد بود.

ماده ۸) دستگاه اجرایی مکلف است به منظور ارزش افزایی املاک مزاد جهت فروش، درخواست تغییر کاربری املاک مزاد واقع در محدوده مناطق شهری را در استان ها به دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) ارسال نماید. کمیسیون یاد شده مکلف است در چارچوب ماده (۶) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳، ظرف یک ماه پس از دریافت درخواست، در خصوص امکان تغییر کاربری به بالاترین نوع کاربری به کارگروه استانی اعلام نظر نماید. استانداران به عنوان رئیس کمیسیون ماده (۵)، نظارت لازم را اعمال خواهند نمود.

تبصره ۱) در اجرای این ماده، کارگروهی با مسئولیت استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و عضویت اداره کل امور اقتصادی و دارایی، اداره کل راه و شهرسازی و دستگاه اجرایی ذی ربط استانی تشکیل می گردد و ضمن آماده سازی پرونده املاک مزاد برای طرح در کمیسیون ماده (۵)، موضوع را تا اخذ نظر آن کمیسیون پیگیری می نماید. استانداران مسئولیت پیگیری موضوع تسریع در تغییر کاربری املاک مزاد را بر عهده دارند. ادارات کل راه و شهرسازی استان ها به عنوان دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) مکلفند بلافاصله پس از دریافت درخواست تغییر کاربری دستگاه های اجرایی به همراه کلیه مدارک مربوط نسبت به طرح آن در کمیسیون ماده (۵) اقدام و تصمیم کمیسیون را ظرف پنج روز به دبیرخانه کارگروه موضوع این ماده اعلام نمایند.

تبصره ۲) درخواست تغییر کاربری املاک خارج از محدوده شهرها باید به مراجع ذی صلاح قانونی و با رعایت قوانین و مقررات مربوط ارائه گردد.

ماده ۹) در اجرای این آیین نامه (برای فروش اموال غیرمنقول با ارزش پانصد میلیارد ریال (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و بیش از آن، معادل سپرده شرکت در مزایده به عنوان پرداخت نقدی محسوب و مابقی به استناد ماده (۴۷) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ به عنوان دیون، با اخذ تضمین متناسب با معادل کل بدهی نظیر ضمانت نامه بانکی از برنده مزایده، اخذ و به حساب تعیین شده توسط خزانه داری کل کشور واریز می گردد و هرگونه تحویل ملک و یا انتقال سند به برنده مزایده پیش از تسویه کامل ممنوع است. چنانچه برنده مزایده، بخشی از ثمن معامله را به حساب خزانه واریز نماید و مابقی آن را ظرف مهلت مقرر پرداخت نکند یا بعد از اعلام نتیجه مزایده، اعلام انصراف نموده یا به تعهدات قراردادی خود عمل ننماید، مبلغی معادل سپرده شرکت در مزایده به نفع دولت، ضبط و مابقی وجوه به وی مسترد می شود و برنده حق اعتراض ندارد. در این موارد چنانچه تفاوت بهای پیشنهادی نفر دوم مزایده با نفر اول بیش از ده درصد (۱۰٪) میزان سپرده نباشد نفر دوم به عنوان برنده اعلام می شود. دستگاه های اجرایی مکلفند مراتب موضوع این ماده را در متن آگهی مزایده و قرارداد درج نمایند.

تبصره) در اجرای این ماده، پرداخت نقدی از فروش به ترتیب زیر از برنده مزایده اخذ و به حساب تعیین شده توسط خزانه داری کل کشور واریز شود:

۱- پرداخت چهل درصد (۴۰٪) ثمن معامله با احتساب سپرده شرکت در مزایده پس از اعلام برنده شدن.

۲- پرداخت چهل درصد (۴۰٪) ثمن معامله طی سه ماه از واریز مرحله اول.

۳- پرداخت بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده ثمن در زمان انتقال سند در دفترخانه اسناد رسمی مشروط بر اینکه کل فرآیند از زمان اعلام برنده تا انتقال سند مالکیت از یک سال تجاوز ننماید.

ماده ۱۰) در صورتی که دستگاه اجرایی به شرکت کننده در مزایده اموال غیرمنقول دولتی دارای بدهی قطعی باشد می تواند با ارائه گواهی ذی حساب و گواهی سمد نو به عنوان سپرده شرکت در مزایده در نظر گرفته شود. در صورت برنده شدن این شرکت کننده در

مزایده، مابقی ارزش مورد معامله تا کل ثمن معامله در صورت موجود بودن، می تواند مطابق ماده (۹) این آیین نامه پرداخت گردد.

ماده ۱۱) در صورتی که موضوع معامله دولت، حصه ای مشاع از مال غیرمنقول (مالکیت مشاعی) باشد و پس از یکبار برگزاری مزایده، برنده نداشته باشد و شریک مشاعی تمایل به خرید سهم دولت داشته باشد، حصه دولت بر مبنای قیمت روز کارشناسی به وی فروخته می شود و ثمن معامله مطابق ماده (۹) این آیین نامه قابل پرداخت است.

ماده ۱۲) صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مولدسازی اموال مشمول، پس از واریز به ردیف درآمدی مربوط نزد خزانه داری کل کشور با تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور و با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ صرف اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه اجرایی مندرج در پیوست قانون بودجه سنواتی و تعهدات مربوط به طرح های مذکور و یا تسویه سایر بدهی های قطعی با اولویت استان محل وقوع و همان دستگاه می گردد. تسویه بدهی های قطعی شده باید با تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور و اعمال حساب نزد خزانه داری کل کشور انجام شود. در مواردی که جهت خاصی برای مصرف از نظر شرعی یا قانونی وجود دارد، رعایت موارد مذکور الزامی است. منابع حاصل از مولدسازی شرکت های دولتی پس از ساز و کار گردش خزانه به حساب شرکت های یادشده نزد خزانه داری کل کشور واریز خواهد شد.

ماده ۱۳) دستگاه اجرایی برای تهاتر و معاوضه مکلف است درخواست خود را به انضمام مدارک زیر به دبیرخانه کارگروه استانی ارسال نماید:

- ۱) تمامی مدارک موضوع ماده (۴) این آیین نامه.
- ۲) ارائه گواهی اعلام وصول سامانه سمد نو برای آخرین گزارش فصلی/سالانه منتهی به سال مالی جاری.
- ۳) گواهی تأییدیه دستگاه اجرایی ذی ربط متضمن درج آخرین رقم بدهی قطعی به طرف مولدسازی.
- ۴) نظریه کمیسیون ماده (۵) برای ارزش افزایی املاک.
- ۵) نظریه هیئت کارشناسان رسمی پس از اعمال نظریه کمیسیون ماده (۵) مشروط به اینکه اعتبار شش ماهه آن منقضی نشده باشد.

تبصره ۱) هیئت کارشناسان رسمی مرکب از یک کارشناس به انتخاب هر یک از طرفین و یک کارشناس با توافق طرفین که با رعایت آیین نامه نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه های اجرایی، موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۳۳۴۷/ت/۵۴۸۰۲ هـ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۵ و اصلاح بعدی آن و مصوبات هیئت موضوع ماده (۱۱) آن انتخاب می گردد، خواهد بود.

تبصره ۲) نحوه مشارکت با شهرداری ها و بخش غیردولتی در اجرای بندهای (ب) ماده (۳۱) و (الف) ماده (۳۶) قانون با عنوان آورده سهم دولت از محل اموال دولتی و سایر شیوه های مشارکت (به استثنای اجاره بلندمدت) بر اساس مواد (۳۵) و (۴۰) قانون و مقررات مربوط صورت می پذیرد.

تبصره ۳) مطابق بند (الف) ماده (۳۶) قانون، مشارکت با شهرداری ها نیاز به برگزاری مناقصه ندارد.

ماده ۱۴) کارگروه استانی مکلف است نسبت به بررسی درخواست تهاتر و معاوضه و مدارک ارائه شده و تنظیم صورتجلسه و ارسال آن به دبیرخانه کارگروه ملی ظرف یک ماه پس از تکمیل مدارک اقدام نماید. کارگروه ملی باید با ملاحظه اسناد و مدارک و احراز شرایط لازم و پس از مبادله موافقت نامه دستگاه اجرایی با سازمان برنامه و بودجه کشور و بر اساس قیمت کارشناسی روز در مدت اعتبار آن، در خصوص تهاتر و معاوضه تصمیم گیری نماید. تصمیم کارگروه ملی توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی به دستگاه اجرایی (متقاضی) ابلاغ می گردد. دستگاه اجرایی مکلف به اجرای تصمیمات ابلاغی می باشد.

تبصره ۱) در صورتی که ارزش ملک دستگاه اجرایی موضوع تهاتر/معاوضه تا بیست درصد (۲۰٪) بیش از میزان بدهی های قطعی شده آن دستگاه به پیمانکار باشد و ملک، قابل تفکیک نباشد، مابه التفاوت باید توسط طرف مولدسازی (تهاتر/معاوضه) به حساب مربوط نزد خزانه داری کل کشور واریز و سپس انتقال سند مالکیت ملک مورد تهاتر و معاوضه توسط دستگاه اجرایی صورت پذیرد. در خصوص مابه التفاوت واریزی به خزانه داری کل کشور مطابق ماده (۱۲) این آیین نامه اقدام می شود.

تبصره ۲) در صورت انقضای اعتبار نظریه هیئت کارشناسی، باید ضمن اخذ نظریه مجدد هیئت کارشناسی، مجوز جدید برای انجام تهاتر و معاوضه صادر گردد.

تبصره ۳) ملکی می تواند تهاتر شود که بعد از اخذ مجوز یک بار مزایده آن در سامانه ستاد برگزار شده و برنده نداشته باشد.

ماده ۱۵) هر ملکی که با تعریف ماده (۱) قانون نحوه استفاده از خانه های سازمانی مصوب سال ۱۳۴۶ منطبق نباشد، مشمول این آیین نامه می شود.

ماده ۱۶) معادل مبلغ تهاتر اعلامی توسط دستگاه اجرایی، سازمان برنامه و بودجه کشور نسبت به صدور تخصیص اعتبار جمعی/خرجی با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ اقدام و مراتب را در دفاتر دستگاه اجرایی و خزانه داری کل کشور به صورت جمعی/خرجی اعمال حساب می نماید. دستگاه اجرایی مکلف است در اجرای این آیین نامه پس از صدور مجوز و انتقال مالکیت، نسبت به اعلام تسویه بدهی به وزارت (مرکز مدیریت بدهی های عمومی و روابط مالی دولت) جهت ثبت در سمد نو اقدام نماید.

تبصره ۱) در صورت تکمیل سقف مصوب، سازمان برنامه و بودجه کشور با درخواست دستگاه مربوط و استفاده از ظرفیت های قانونی مربوط از جمله ماده (۲۸) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳ اقدام لازم را به عمل آورد.

تبصره ۲) ذی حساب/مدیر مالی یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی حسب مورد مکلف است، ضمن ثبت ارقام موضوع تسویه و تهاتر بدهی قطعی و تعهدات مربوط در حساب دستگاه مشمول، در اجرای تکالیف مقرر در ماده (۱) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴، اطلاعات بدهی ها و مطالبات را برای دوره فصلی مربوط در سامانه سمد نو و همچنین پس از اقدام موضوع ماده (۵) این آیین نامه، گزارش مربوط به سامانه نظارت آنی خزانه داری کل کشور (سناما) را ثبت نماید.

ماده ۱۷) سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است در اجرای این آیین نامه و پس از دریافت پیشنهاد وزارت، هزینه های مورد نیاز از جمله هزینه های شناسایی، مستندسازی، تثبیت مالکیت، تغییر کاربری، تهیه نقشه رقومی برای صدور یا اصلاح سند حدنگار تک برگی دولتی، حق الزحمه ارزیابی کارشناسان رسمی، انتشار آگهی، تنظیم و نقل و انتقالات اسناد در دفاتر اسناد رسمی، برون سپاری و حق الزحمه اعضای مرتبط، اعتبار لازم را در جداول پیوست قانون بودجه سالانه با عنوان مدیریت اموال دولتی پیش بینی و با رعایت ماده (۳۰) قانون

برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ به وزارت تخصیص دهد.

ماده ۱۸) مسئولیت حسن اجرای این آیین نامه بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی در سطوح استانی و ملی می باشد.

تبصره ۱) استانداران مکلفند برای تحقق منابع مورد نیاز برای تأمین مالی تولید و زیرساخت های استان و مولدسازی، بر اجرای مجوزهای فروش و مولدسازی ابلاغ شده از سوی وزیر امور اقتصادی و دارایی توسط دستگاه اجرایی در سطح استان نظارت کنند.

تبصره ۲) دستگاه اجرایی در اختیار دارنده اموال مشمول، مسئولیت حفظ و حراست از این اموال را تا زمان فروش یا مولدسازی بر عهده داشته و مکلف است با رعایت مواد (۳۰) تا (۳۲) آیین نامه اجرایی اموال دولتی، ضمن حراست از این اموال، هزینه های آن را تا زمانی که به برنده مزایده یا طرف مولدسازی تحویل نماید، پرداخت کند.

ماده ۱۹) دبیرخانه کارگروه ملی موظف است گزارش عملکرد این آیین نامه و نحوه همکاری دستگاه های اجرایی در این زمینه را هر شش ماه یک بار به شورای ملی تامین مالی ارسال نماید.

پیوست

(آیین نامه اجرایی مولد سازی دارایی های دولت)

مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴

بسمه تعالی

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 مولد سازی دارایی های دولت

هیأت عالی مولد سازی 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.
- (۱) **مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).
 - (۲) **هیأت:** هیأت عالی مولد سازی دارایی های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.
 - (۳) **دبیرخانه:** دبیرخانه مذکور در تبصره بند (۱) مصوبه.
 - (۴) **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 تامین اعتبار می شوند.
 - (۶) **مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مستند به تبصره ذیل بند (۲) مصوبه.
 - (۷) **دارایی:** طرح های عمرانی نیمه تمام و هر گونه اموال غیر منقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.
 - (۸) **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.

۹) **مولد سازی دارایی مازاد:** هر گونه اقدام اعم از فروش اجاره معاوضه تهاتر مشارکت بهره برداری، اوراق بهادارسازی و اقدامات مشابه که با طرفیت بخش غیر دولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.

۱۰) **مولد سازی 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 (۴) مصوبه از عواید حاصل از مولد سازی دارایی های مازاد کسر می شود که شامل هزینه های اجرایی به اضافه هزینه های ارزش افزایی است.

۱۴) **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 مولد سازی دارایی های دولت.

ماده (۲) وظایف و اختیارات دبیرخانه

دبیرخانه هیأت در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر می باشد و وظایف و اختیارات 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 پیش نویس 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 سرباز 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 آیین نامه به کمیته حل اختلاف یا هیات حسب مورد.

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

۹) تهیه پیش نویس دستور العمل های مورد نیاز به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور و همکاری دستگاه های ذی ربط 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 دستور جلسات پیش از طرح در جلسه اصلی هیأت.

تبصره ۵) 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 ذی ربط با نظر دبیر هیأت.

ماده ۳) آیین تشکیل جلسات هیأت

ترتیبات تشکیل جلسات هیأت به صورت ذیل است:

۱) جلسات حداقل دوبار 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 می یابد.

۳) اعضای جلسه باید شخصاً در جلسه حضور داشته و از معرفی نماینده خودداری نمایند. **تبصره)** دبیر هیات می تواند با موافقت رئیس هیأت از اشخاص مرتبط با دستور جلسات دعوت به عمل آورد تا بدون حق رأی جلسه حضور داشته باشند. دعوت از بالاترین مقام دستگاه مشمول در جلسات مرتبط الزامی است.

ماده ۴) 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 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 می گیرد:

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

۲) دستگاه های مشمول مکلفند از تاریخ ابلاغ این آیین نامه هر گونه اقدام برای فروش و مولد سازی 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 مولد سازی دارایی های مازاد مطابق قوانین بودجه سنواتی اقدام کنند. دستگاه های 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 دارایی های مازاد دستگاه های مشمول
- (۲) پیشنهاد فهرست دارایی های مازاد به هیأت
- (۳) پیشنهاد روش مولد سازی دارایی های مازاد با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول به هیأت
- (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 هیأت
- (۵) انجام هر یک از اقدامات اجرایی فرایند فروش و مولد سازی از جمله شناسایی آماده سازی قیمت گذاری و عقد قرارداد.

تبصره ۱) به منظور اجرای فرایند مولد سازی دارایی های دولت علاوه بر قراردادهای برون سپاری، مجری می تواند در سقف پست های مصوب وزارت امور اقتصادی و دارایی نسبت به بکارگیری نیروی انسانی لازم برای این مأموریت اقدام نماید.

تبصره ۲) مجری با مسئولیت خود می تواند تمام یا بخشی از فرایند اجرا را با همکاری دستگاه های مشمول مربوطه سایر دستگاه های 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.

تبصره ۳) به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح های عمرانی نیمه تمام اخذ نظرات استانداران جهت تشخیص اولویت فهرست طرح های استانی ضروری است.

تبصره ۴) مجری موظف است امکان دسترسی اعضای هیأت و کمیته تخصصی موضوع بند (۱۰) ماده (۲) را به تمامی اسناد و مدارک فرآیندهای شناسایی تشخیص مازاد مستند سازی و تثبیت مالکیت ارزش افزایی ارزش یابی، فروش و مولد سازی 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 یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه اطلاعات اراضی املاک و سایر اموال و دارایی های غیر منقول در اختیار خود اعم از اینکه بهره بردار یا مالک باشند را بطور کامل در سامانه سادا سامانه جامع اموال دستگاه های

دولتی 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 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.

۴) 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 دارایی های 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 می شود و از طریق دبیرخانه به این کمیته ابلاغ می شود و تصمیمات کمیته نیز از همین طریق در هیأت طرح می شود. اولویت پروژه های 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 ۵) 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 مولد سازی آنها با اخذ نظرات دستگاه های ذی ربط را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آیین نامه به مجری ارائه کند.

۵) دستگاه های مشمول دارای اطلاعات مکان محور در خصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه برداری کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، شرکت ها و سازمان های تابعه وزارت جهاد کشاورزی، شرکت ها و سازمان های تابعه وزارت نیرو، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت پست جمهوری اسلامی ایران و همچنین شهرداری ها 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.

۶) مجری مکلف است در اجرای این مصوبه از محل کارمزد ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه نسبت به هوشمند سازی کامل تمامی فرآیندهای شناسایی تشخیص مازاد مستند سازی و تثبیت مالکیت ارزش افزایی، ارزش یابی، فروش و مولد سازی از طریق ایجاد سامانه مولد سازی 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 مولد سازی اموال دولت به صورت برخط امکانپذیر باشد اقدام نماید. در صورت عدم تحقق این بند در زمان مقرر کلیه اقدامات مولد سازی متوقف و ادامه کار موکول به تکمیل هوشمند سازی 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 مولد سازی دارایی های مازاد دولت فراهم نماید.

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

ماده ۸) 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.

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 را کد یا بدون استفاده باقی مانده باشند.
۴-۲) دارایی های 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 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.

تبصره ۱) سازمان اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه سرانه های استاندارد موضوع بند (۲۲) 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 مصوب ۱۴۰۰/۶/۲۴ با لحاظ ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۷۸/۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت های تابعه آن و شرکت باز آفرینی شهری ایران مجاز هستند با تصویب هیأت و هماهنگی مجری رأساً نسبت به مولد سازی دارایی های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافذ اختیارات هیأت در مولد سازی دارایی های این شرکت ها مطابق این آیین نامه نمی باشد.

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 سادا ثبت نماید. دارایی هایی که اطلاعات آنها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (۲) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین نامه مولد سازی خواهند شد.

تبصره ۴) تعیین تکلیف اماکن با کاربری یا بهره برداری مسکونی اقامتی تجاری، رفاهی، تفریحی، خدماتی و گردشگری و مشابه آن در اولویت مولد سازی دارایی های دولت قرار دارند.

ماده ۹) مستند سازی 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 مولد سازی انجام دهد. این اقدامات متناسب شرایط هر ملک شامل استعلام از دستگاه های متولی، نقشه برداری، رفع معارض و متصرف خواهد بود.

تبصره ۵) دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر ظرف ۱۰ روز 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 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 می شوند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

۳) دستگاه های مشمول موظفند ظرف مدت یکماه 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 آنها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور نسبت به پیگیری پرونده ها جهت رفع موانع مولد سازی و تثبیت مالکیت دولت اقدام می نماید نماینده قوه قضائیه هر سه ماه یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می نماید.

۴) در اجرای بند (۲۴) مصوبه مبنی بر رفع موانع حقوقی و به منظور آماده سازی دارایی های مازاد، دعاوی حقوقی مربوط به دارایی های مازاد معرفی شده از سوی مجری در شعب خاصی که در هر یک از مراکز استان ها توسط قوه قضائیه تعیین می گردد. با صلاحدید رئیس قوه قضائیه ظرف سه ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می شود.

ماده ۱۰) ارزش افزایی

۱) در راستای استانداردسازی ارزش افزایی دارایی های 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 یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه دستور العمل و چارچوب فنی را برای اجرای بند (۳) مصوبه و ایجاد وحدت رویه و اولویت بندی و تعیین تکلیف نحوه مواجهه با قوانین محدود کننده را برای کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه ریزی و توسعه استان یا سایر نهادهای ذی ربط تهیه و به تأیید هیأت می رساند. اقدامات مجری متوقف بر تهیه و تصویب این دستور العمل نیست.

(۲) از تاریخ ابلاغ این آیین نامه به منظور تسهیل فرایندهای مولد سازی 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 مولد سازی 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 طرح های 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 تصمیم گیری در در خصوص دارایی های مشمول این مصوبه می شود از نماینده مجری دعوت به عمل آورند.

(۳) مجری به منظور تسهیل فرایندهای مولد سازی دارایی های دستگاه های مشمول در هر مورد درخواست ارزش افزایی خود اعم از تفکیک تغییر کاربری و یا افزایش تراکم را به مراجع صالح اعم از کمیسیون های ماده (۵) و کار گروه های امور زیربنایی و شهر سازی ارائه می کند. این مراجع مکلف هستند، ظرف مدت حداکثر یکماه با رویکرد تسهیل فرایندهای مولد سازی نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهار نظر مراجع یاد شده 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 مولد سازی 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 تهاثر با دارایی ها و یا به صورت نقدی از محل عواید فروش و مولد سازی 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 (۲) پیشنهاد می کند.
- ۲) مرجع کارشناسی موظف است در چارچوب ضوابط اعلامی که مجری تعیین می نماید نسبت به ارزش یابی دارایی های مازاد از سوی کارشناسان امین متعهد و حرفه ای اقدام نماید.
- ۳) دبیرخانه گزارش ارزش یابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم گیری ارایه می نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری گزارش ارزش یابی را به کمیته ویژه ارزش یابی شامل نماینده مجری کارشناس رسمی ناظر و کارشناس خبره ارجاع می دهد. تصمیمات کمیته مزبور میتواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به هیأت ارجاع به کارشناس یا کارشناسان ارزش یابی جهت برخی اصلاحات و یا اقدام به ارزش یابی 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 مولد سازی توسط هیأت تعیین می گردد.
- ۶) 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 تهیه و به تصویب هیأت خواهد رسید.

ماده ۱۲) روش های مولد سازی

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 غیر دولتی
- 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 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
- ۴) مشارکت در ساخت با بخش غیر دولتی
- ۵) معاوضه

۶) 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) به منظور تأمین مالی طرح های عمرانی نیمه تمام تعیین شده در کمیته پایش

موضوع جزء (۴) ماده (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 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 می نماید. در صورتی که فردی غیر از پیمانکار برنده رقابت خرید دارایی مزاد باشد صد درصد مبالغ حاصل از مزایده تا قیمت پایه به عنوان تهاتر، صرف پروژه های پیمانکاران یاد شده خواهد رسید و مابقی به خزانه واریز خواهد شد.

تبصره ۱) 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.

تبصره ۲) سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است با همکاری مجری نسبت به تدوین یا بازنگری دستورالعمل های مربوطه اقدام نماید.

تبصره ۳) در خصوص دارایی های با مقیاس کوچک اولویت با فروش است.

تبصره ۴) واگذاری مالکیت در خصوص دارایی های واجد درآمد پایدار ترجیحاً به یکی از شیوه های صندوق املاک و مستغلات پذیره نویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیر دولتی انجام می گیرد.

تبصره ۵) فروش معاوضه و تهاتر اموال و دارایی های مزاد قوه قضاییه و قوه مقننه در مقابل تملک دارایی، 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. در خصوص صندوق ها و نهادهای عمومی غیر دولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان پذیر است. تخصیص وجوه دستگاه های مشمول این تبصره مانند شرکت های دولتی خواهد بود.

تبصره ۶) معاوضه در صورتی مجاز خواهد بود که تملک دارایی جدید از مجموع ارزش دارایی مزاد و بودجه تملک دارایی سرمایه ای آن دستگاه تجاوز نکند.

ماده ۱۳) اجرای روش های مولد سازی

۱) در صورت عرضه دارایی های مزاد از طریق بورس یا مزایده عمومی با اولویت بازار سرمایه چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ۱۰ 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 مولد سازی 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.

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

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

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 سرمایه گذار در روزنامه های کثیر انتشار 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 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 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 ۱۴) حل و فصل اختلافات

۱) به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولد سازی 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 می باشد 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 دستگاه‌های مشمول با یکدیگر یا دستگاه‌های نظارتی و مراجع قضایی، نظریه تفسیری هیأت عالی مولد سازی دارایی‌های دولت مبنا و ملاک هر گونه اقدام خواهد بود.

۲) در راستای اعتماد بخشی 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 هر گونه 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، ارزش یابی، فروش و مولد سازی 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 مولد سازی دارایی‌های 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 طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه ای ملی و استانی اختصاص داده می شود. معادل منابع حاصل از مولد سازی به سقف اعتبارات طرح‌های عمرانی نیمه تمام دستگاه‌های اجرایی به میزان عواید اختصاص یافته در سقف اعتبار کل طرح در موافقتنامه اضافه می گردد.

تبصره ۱) در خصوص مصرف عواید حاصل از مولد سازی دارایی‌های مازاد هر استان اولویت با همان استان محل وقوع دارایی است.

تبصره ۲) تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مولدسازی به شیوه تهاتر موضوع تبصره ذیل بند (۶) جزء (ب) ماده (۱۲)، صد درصد 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 دارایی های شرکت های مشمول پس از واریز به حساب 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.

تبصره ۵) بخش هزینه های اجرایی کارمزد در آمد 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، دست اندر کاران، 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.

تبصره ۶) هزینه های نقل و انتقال دارایی های دولت بالمنصفه بر عهده طرفین است.

تبصره ۷) اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی بصورت صد درصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می گیرد.

تبصره ۸) دستور العمل 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 ۱۶) فرهنگ سازی عمومی

مجری مجاز است به منظور فرهنگ سازی و جلب مشارکت عمومی از ظرفیت سازمان صدا و سیما 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 مولد سازی دارایی ها از محل هزینه های اجرایی کارمزد به این موضوع اختصاص می یابد.

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 مولد سازی 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 مولد سازی 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.













