



بسمه تعالی

## با صلوات بر محمد و آل محمد



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

### آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

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 مصوبه یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

#### ماده ۱- تعاریف

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

- مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).
- هیأت عالی:** هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.
- دبیر خانه:** دبیر خانه مذکور در تبصره بند (۱) مصوبه.
- دستگاه مشمول:** کلیه عناوین مذکور در بند (۱) مصوبه.
- طرح عمرانی نیمه تمام:** طرح تملک دارایی سرمایه ای مندرج در پیوست شماره (۱) قوانین بودجه سنواتی کل کشور.
- مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مذکور در تبصره ذیل بند (۲) مصوبه.
- دارایی:** طرح های عمرانی نیمه تمام و هر گونه اموال غیر منقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.
- دارایی مازاد:** هر گونه اموال غیر منقول و طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول که در اجرای ماده (۸) این آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می رسد.
- مولدسازی دارایی مازاد:** هر گونه اقدام (اعم از فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادار سازی و اقدامات مشابه) که با ظرفیت بخش غیر دولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.
- مولدسازی طرح عمرانی نیمه تمام:** تکمیل و بهره برداری طرح عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول با روش هایی از جمله فروش و مشارکت عمومی - خصوصی یا حذف طرح های فاقد توجیه با هدف ایجاد ارزش افزوده اقتصادی.
- تهاتر:** واگذاری دارایی های مازاد در ازای پیشبرد طرح های عمرانی نیمه تمام و همچنین واگذاری دارایی های مازاد در ازای تسویه



عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی.

**۱۲. معاوضه:** واگذاری دارایی مازاد به اشخاص غیر دولتی در قبال تملک دارایی آنان.

**۱۳. کارمزد:** مبلغی است که در اجرای بند (۴) مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های مازاد کسر می‌شود که شامل هزینه‌های اجرایی حداکثر معادل پنج درصد عواید، به اضافه هزینه‌های ارزش افزایی است.

**۱۴. مرجع کارشناسی:** کانون کارشناسان رسمی دادگستری و مرکز و کلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه.

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

## ماده ۲- وظایف و اختیارات دبیرخانه

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

۱. تنظیم دعوت نامه، دستور جلسه و هماهنگی برگزاری جلسات هیأت.
۲. آماده‌سازی سوابق و مکاتبات، انجام استعلامات با هدف اطمینان از کفایت اسناد و مستندات لازم جهت تصمیم‌گیری در هیأت و همچنین فراهم‌سازی مستندات دستور جلسات و تهیه پیش‌نویس مصوبات.
۳. برگزاری جلسات، ثبت و ضبط مذاکرات و تنظیم صورت‌جلسات.
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 آیین‌نامه به کمیته حل اختلاف یا هیأت حسب مورد.
۸. ارائه گزارش‌های دوره‌ای از نتایج مصوبات هیأت شامل گزارش عملکرد مالی، فنی و سایر گزارش‌های مورد نیاز.
۹. تهیه پیش‌نویس دستورالعمل‌های مورد نیاز، به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور و همکاری دستگاه‌های ذیربط جهت تصویب در هیأت.
۱۰. تشکیل کارگروه‌های تخصصی حسب نیاز به منظور بررسی موضوعات قابل طرح در هیأت.
۱۱. نظارت بر حسن اجرای مصوبات و ارائه گزارشات دوره‌ای نظارتی به هیأت.
۱۲. تعیین تعداد کارشناسان قیمت‌گذاری.

## ماده ۳- آیین تشکیل جلسات هیأت

ترتیبات تشکیل جلسات هیأت به صورت ذیل است:

۱. جلسات حداقل دو بار در ماه و با دعوت دبیر هیأت تشکیل خواهد شد.
  ۲. جلسات با حضور رئیس هیأت و حداقل چهار نفر از سایر اعضا رسمیت می‌یابد.
  ۳. اعضای جلسه باید شخصاً در جلسه حضور داشته و از معرفی نماینده خودداری نمایند.
- تبصره-** دبیر هیأت می‌تواند با موافقت رئیس هیأت از اشخاص مرتبط با دستور جلسات دعوت به عمل آورد تا بدون حق رأی، در جلسه حضور داشته باشند.



## ماده ۴- ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت

ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت به صورت ذیل است:

۱. مصوبات هیأت با حداقل پنج رأی موافق که شامل رأی نماینده رئیس قوه قضائیه یا مقننه باشد، اعتبار دارد.
  ۲. هیچ‌یک از اعضای دارای حق رأی نمی‌توانند رأی ممتنع داشته باشند و الزاماً باید رأی خود را به صورت موافق یا مخالف اعلام نمایند.
  ۳. 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.
- تبصره-** اصلاح این آیین‌نامه با رأی مثبت پنج عضو هیأت بدون رعایت بند (۱) فوق خواهد بود.

## ماده ۵- اجرای مصوبات هیأت

اجرای مصوبات هیأت با شرایط زیر صورت می‌گیرد:

۱. مصوبات هیأت برای کلیه دستگاه‌های مشمول پس از ابلاغ لازم‌الاجرا می‌باشد.
۲. تمامی دستگاه‌های مشمول مکلفند از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، هر گونه اقدام برای فروش و مولدسازی دارایی‌های مازاد خود را از طریق هیأت انجام دهند.
۳. دارایی‌های شرکت‌های دولتی یا شرکت‌هایی که دولت اکثریت اعضای هیأت‌مدیره آنها را به طور مستقیم یا غیرمستقیم تعیین می‌نماید، مشمول مصوبه خواهد بود.

## ماده ۶- وظایف و اختیارات مجری

وزارت امور اقتصادی و دارایی از طریق سازمان خصوصی‌سازی مسئولیت اجرای مصوبات هیأت را بر عهده دارد. وظایف مجری به شرح ذیل می‌باشد:

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

## ماده ۷- شناسایی دارایی‌ها

- دستگاه‌های مشمول مکلفند حداکثر طی یکماه از ابلاغ این آیین‌نامه، اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال و دارایی‌های غیر منقول در اختیار خود اعم از اینکه بهره‌بردار یا مالک باشند را در سادا (سامانه جامع اموال دستگاه‌های دولتی) ثبت و یا تکمیل نمایند.  
**تبصره-** پرداخت هرگونه اعتبار طرح‌های تعمیرات اساسی ساختمان، ماشین‌آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هرگونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه‌ها از محل درآمدهای اختصاصی، سایر منابع یا اعتبارات و منابع شرکت‌های دولتی منوط به ثبت اطلاعات ملک در سامانه سادا است. عدم اجرای این بند توسط مدیران دستگاه‌ها به منزله تصرف غیرقانونی در اموال و وجوه دولتی است.
- املاک نظامی و امنیتی وزارتخانه‌های اطلاعات و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی به تشخیص هیأت از شمول این آیین‌نامه مستثنی هستند.
- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است، اقدامات لازم را نسبت به احراز و تثبیت مالکیت دولت در خصوص اموال ثبت شده در سادا انجام دهد.
- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است فهرست طرح‌های عمرانی نیمه تمام به انضمام اطلاعات لازم از جمله درصد پیشرفت فیزیکی، عملکرد و برنامه مالی، به همراه روش پیشنهادی مولدسازی آنها را ظرف یکماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به مجری ارائه کند.
- تمامی دستگاه‌های مشمول دارای اطلاعات مکان‌محور در خصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه‌برداری کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت جهاد کشاورزی، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت نیرو، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت پست جمهوری اسلامی ایران و همچنین شهرداری‌ها مکلفند ظرف یکماه نسبت به ارائه اطلاعات مذکور به مجری اقدام نموده و طی مدت سه ماه نسبت به تبادل الکترونیکی داده‌ها با سامانه سادا اقدام نمایند.
- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است در اجرای این مصوبه، زمینه هوشمندسازی فرایندهای مولدسازی از جمله شناسایی، ارزش‌افزایی و قیمت‌گذاری با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه سادا و ارتقاء آن به منظور ثبت اطلاعات طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام فراهم نماید، به نحوی که ثبت، رصد و ارزیابی اقدامات مقتضی با دارایی‌ها فی‌مابین دستگاه‌های مشمول به صورت برخط امکان‌پذیر باشد.
- به منظور استفاده حداکثری از ظرفیت‌های مردمی در شناسایی دارایی‌های دولت، مجری موظف است سازوکارهای اجرایی مشارکت عموم مردم در این خصوص را طراحی و پیاده نماید.

## ماده ۸- تشخیص دارایی‌های مازاد

- دستگاه‌های مشمول مکلفند ظرف دوماه از ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به اعلام دارایی‌های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیأت اقدام نمایند.
- مجری دارایی‌هایی که توسط دستگاه‌های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی نموده و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه‌های مشمول بررسی می‌نماید:
  - ۱-۲) دارایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی‌شود.
  - ۲-۲) فضاهای اداری فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه‌ای و موقعیت جغرافیایی.
  - ۳-۲) دارایی‌هایی که بیش از یک سال را کد یا بدون استفاده باقی مانده باشند.
  - ۴-۲) دارایی‌های با کاربری یا بهره‌برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن.

۲-۵) دارایی 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 امور اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه، سرانه‌های استاندارد موضوع بند (۲-۲) کاربری‌های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آن‌ها را تعیین نموده و جهت شناسایی دارایی‌های مازاد در سادا بارگذاری نماید.

**تبصره ۲-** آن دسته از اراضی که بر اساس قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ بالحاظ ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت‌های تابعه آن و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند، با تشخیص هیأت راساً نسبت به مولدسازی دارایی‌های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافی اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی‌های این شرکت‌ها مطابق این آیین‌نامه نمی‌باشد.

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

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

## ماده ۹- مستندسازی و تثبیت مالکیت

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

**تبصره -** دستگاه‌های مشمول مکلفند حداکثر ظرف ۱۰ روز پاسخ استعلامات دبیرخانه را در اجرای مفاد این آیین‌نامه ارسال نمایند.

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 معرفی می‌شوند، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

۳. دستگاه‌های مشمول موظفند ظرف مدت یکماه فهرست دارایی‌هایی که دارای پرونده حقوقی مفتوح بوده و همچنین دارایی‌هایی که در سالیان اخیر رأی علیه دولت در خصوص مالکیت اراضی صادر شده است را به انضمام شرح مختصر پرونده و اهمیت آن در اختیار مجری قرار دهند. مجری موظف است پس از اولویت‌بندی پرونده‌ها نسبت به اعلام آن‌ها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور از طریق شوراهای حفظ حقوق بیت‌المال در استان‌ها نسبت به پیگیری پرونده‌ها جهت رفع موانع مولدسازی و تثبیت مالکیت دولت خصوصاً از طریق در خواست اعمال ماده (۴۷۷) قانون آیین دادرسی کیفری اقدام می‌نماید. نماینده قوه قضائیه هر سه‌ماه یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می‌نماید.

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





## ماده ۱۰- ارزش افزایی

۱. در راستای استانداردسازی ارزش افزایی دارایی‌های دولت اعم از تفکیک (افراز)، تجمیع، تغییر کاربری و افزایش تراکم، مجری با همکاری وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت یکماه از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، دستورالعمل و چارچوب فنی را برای اجرای بند (۳) مصوبه و ایجاد وحدت رویه و اولویت‌بندی و تعیین تکلیف نحوه مواجهه با قوانین محدودکننده را برای کمیسیون ماده (۵)، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان یا سایر نهادهای ذیربط تهیه و پس از تأیید هیأت به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رساند. اقدامات مجری متوقف بر تهیه و تصویب این دستورالعمل نیست.
۲. از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، به منظور حداکثرسازی ارزش افزوده دارایی‌های دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است، در تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، نسبت به تغییر کاربری این دارایی‌ها با هماهنگی مجری اقدام کند. بدین منظور وزارت راه و شهرسازی، از طریق مشاوران تهیه‌کننده انواع طرح‌های توسعه شهری جاری و آتی، در تهیه این طرح‌ها نظرات مجری را صرفاً در خصوص دارایی‌های دولت، اخذ می‌کند. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون‌های ماده (۵) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی، مکلفند در جلساتی که منجر به تصمیم‌گیری در خصوص دارایی‌های مشمول این مصوبه می‌شود، از نماینده مجری دعوت به عمل آورند.
۳. مجری به منظور ایجاد بیشترین ارزش افزوده دارایی‌های دستگاه‌های مشمول در هر مورد، در خواست ارزش افزایی خود اعم از تفکیک، تغییر کاربری و یا افزایش تراکم را به مراجع صالح اعم از کمیسیون‌های ماده (۵) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی ارائه می‌کند. این مراجع مکلف هستند، ظرف مدت حداکثر یکماه با رویکرد تعیین بیشترین ارزش افزوده اقتصادی، نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهار نظر مراجع یادشده، مرجع صدور پروانه ساخت، مکلف است با درخواست 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.
۴. درخواست‌های ارزش افزایی موضوع این آیین‌نامه با توجه به بند (۶) مصوبه، مشمول قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱ و ماده (۱۴) قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و دستورالعمل‌های آن نخواهد شد. همچنین امکان تغییر پهنه و بارگذاری کاربری‌های مسکونی، اداری و تجاری برای اراضی واقع در پهنه‌های گوناگون از جمله خدماتی و اراضی دارای هرگونه کاربری تثبیت خدماتی در کمیسیون ماده (۵) فراهم گردد. هرگونه سابقه طرح در کمیسیون ماده (۵)، منعی برای طرح مجدد نخواهد بود.
۵. تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی در قبال تهاثر دارایی‌ها یا به صورت نقدی از محل عواید فروش و مولدسازی دارایی‌ها، به نسبت وصول این عواید صورت می‌گیرد.

## ماده ۱۱- ارزش یابی (قیمت‌گذاری)

۱. دبیرخانه تعداد کارشناسان قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد را تعیین می‌کند.
۲. مرجع کارشناسی، فهرست کارشناسان مرتبط را در چارچوب اعلامی مجری ارائه می‌نماید. مجری به قید قرعه نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان برای ارزش‌یابی هر مورد یا گروه دارایی اقدام می‌کند.
۳. دبیرخانه گزارش ارزش‌یابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم‌گیری ارایه می‌نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش ارزش‌یابی را به کمیته ویژه ارزش‌یابی شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر و کارشناس خبره ارجاع می‌دهد. تصمیمات کمیته مزبور می‌تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به هیأت، ارجاع به کارشناس یا کارشناسان ارزش‌یابی جهت بررسی اصلاحات یا اقدام به ارزش‌یابی با کارشناس جدید باشد.
۴. هیأت می‌تواند به استناد گزارش مجری، قیمت پیشنهادی را تعدیل و «قیمت پایه» را مصوب نماید.
۵. اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت شش ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت تعیین می‌گردد.
۶. مجری با همکاری مرجع کارشناسی ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، شیوه‌نامه ارزش‌یابی دارایی‌های دولت شامل معیارهای ارزش‌یابی، فرآیند ارزش‌یابی، نحوه گزارش‌گری و ... را تهیه و به تصویب هیأت می‌رساند.



**الف) هیأت، طرح عمرانی نیمه تمام را به یکی از روش‌های زیر تعیین تکلیف می‌کند:**

۱. فروش و تأمین مالی از طریق بازار سرمایه.
۲. مشارکت با بخش غیر دولتی.
۳. فروش به صورت نقد یا اقساط از طریق مزایده عمومی و مذاکره.
۴. واگذاری حق بهره‌برداری در مقابل تکمیل طرح.
۵. تکمیل طرح در ازای تهاتر دارایی‌های مازاد به میزان طلب قطعی پیمانکاران.
۶. توقف طرح‌های فاقد توجیه فنی، اقتصادی و اجتماعی و تعیین تکلیف دارایی‌های آن.
۷. سایر روش‌ها به تشخیص هیأت.

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

۱. فروش به صورت نقد یا اقساط از طریق مزایده عمومی و یا مذاکره.
۲. واگذاری حق انتفاع با کاربری‌های مختلف در قالب انواع عقود اجاره.
۳. مشارکت در ساخت با بخش غیر دولتی.
۴. تهاتر دارایی‌های مازاد به منظور ارزش‌افزایی موضوع ماده (۱۰) این آیین‌نامه، و یا در ازای طلب قطعی پیمانکاران به منظور پیشبرد طرح‌های عمرانی نیمه تمام.
۵. استفاده از نهادها و ابزارهای بازار سرمایه از جمله صندوق املاک و مستغلات، صندوق زمین و ساختمان، صندوق پروژه و اوراق تأمین مالی.
۶. سایر روش‌ها به تشخیص هیأت.

**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 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 دستورالعمل‌های مربوطه اقدام نماید.

**تبصره ۳-** در خصوص دارایی‌های با مقیاس کوچک، اولویت با فروش است.

**تبصره ۴-** واگذاری مالکیت در خصوص دارایی‌های واجد درآمد پایدار، ترجیحاً به یکی از شیوه‌های صندوق املاک و مستغلات، پذیره‌نویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیر دولتی انجام می‌گیرد.

**تبصره ۵-** تهاتر اموال و دارایی‌های مازاد قوه قضاییه و قوه مقننه و دستگاه‌های وابسته به این دو قوه، در مقابل احداث، تکمیل و تجهیز ساختمان‌های مورد نیاز این دستگاه‌ها از طریق این مصوبه به پیشنهاد یا موافقت روسای این دو قوه مجاز است.

**تبصره ۶-** در خصوص صندوق‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان‌پذیر است.

**تبصره ۷-** مجری می‌تواند در خصوص دارایی‌هایی که از طریق صندوق املاک و مستغلات یا پذیره‌نویسی مولدسازی می‌شوند، بخشی از واحدهای سرمایه‌گذاری سهم دولت در صندوق یا سهام را در ازای تسویه تمام یا بخشی از پاداش پایان خدمت بازنشستگان (در صورت موافقت آنان) و به صورت نقدی به کارکنان آن دستگاه با حداکثر ۱۰ درصد تخفیف واگذار نمایند. در خصوص کارکنانی که مشمول جزء یک ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ هستند، امکان واگذاری با ۳۰ درصد تخفیف این واحدها یا سهام تا سقف مصوب هیأت وجود دارد.



## ماده ۱۳- اجرای روش‌های مولدسازی

۱. در صورت عرضه دارایی‌های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از آن باشد معامله انجام می‌شود. در صورت عدم انجام معامله در مرحله اول، فهرست قیمت‌های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده نهایی در هیأت طرح می‌شود.

**تبصره ۱-** در صورت عدم تحقق معامله، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.

۲. فرایند مذاکره به شرح زیر می‌باشد:

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

۲-۲) اعلام فراخوان عمومی برگزار می‌شود جهت دریافت درخواست‌های اولیه.

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

۴-۲) انجام مذاکره با متقاضیان.

**تبصره ۱-** در صورتی که مذاکره با شرایط اعلامی هیأت انجام شد، فرآیند انعقاد قرارداد و قطعیت معامله آغاز می‌شود و در غیر این صورت نتایج مذاکره جهت تصمیم‌گیری نهایی در هیأت طرح می‌شود.

**تبصره ۲-** مولدسازی از طریق مذاکره بدون رعایت بند (۱) این ماده منوط به تصویب هیأت است.

**تبصره ۳-** در مواردی که اشخاص دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه دولتی می‌باشند، ملک به صورت مشاع دولتی - خصوصی باشد، یا اشخاص دارای حق سر قفلی بوده که مالکیت ملک آن با دولت است، فروش از طریق مذاکره به اشخاص مذکور به قیمت مصوب هیأت با تصویب هیأت مجاز است.

## ماده ۱۴- حل و فصل اختلافات

۱. به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی‌های دولت، کمیته‌ای سه نفره به انتخاب هیأت با عنوان «کمیته حل اختلاف» در دبیرخانه تشکیل می‌شود. نظر کمیته مذکور در صورت توافق طرفین اختلاف، مبنای حل و فصل می‌باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در شعبه خاصی که رئیس قوه قضائیه تعیین می‌نماید مطرح و رسیدگی می‌گردد. رأی مرجع مزبور در این خصوص قطعی و لازم‌الاجرا می‌باشد.

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

۲. 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 گرفته‌اند و یا انجام تصمیمات هیأت در فرایند شناسایی، تشخیص مازاد، آماده‌سازی و مستندسازی، ارزش‌افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی، متوقف بر اقدامات آنهاست، در چارچوب مصوبات هیأت از همین مصونیت برخوردارند.





## ماده ۱۵- گردش وجوه

عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های دولت در دستگاه مشمول پس از کسر کارمزد، توسط مجری به حساب تمرکز وجوه درآمد مربوط نزد خزانه داری کل واریز می‌شود. نیمی از مبالغ واریزی با تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه مشمول ستادی یا استانی واریز می‌شود. مابقی وجوه مطابق تخصیص صادره در راستای مصوبات کمیته تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه بر اساس قوانین بودجه سنواتی هزینه می‌شود.

**تبصره ۱-** تخصیص عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی صد درصد خواهد بود.

**تبصره ۲-** سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است با اعلام وزارت امور اقتصادی و دارایی، 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 ۳-** تمامی عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های شرکت‌های مشمول پس از واریز به خزانه بلافاصله به حساب شرکت واریز خواهد شد. مصارف این عواید در شرکت‌های مذکور با لحاظ ضوابط حاکمیت شرکتی به تأیید هیأت می‌رسد.

**تبصره ۴-** بخش هزینه‌های اجرایی کارمزد، درآمد اختصاصی مجری تلقی شده و نحوه مصارف آن جهت پرداخت هزینه‌های مترتب بر فرایند مولدسازی شامل هزینه‌های شناسایی دارایی مزاد، حقوقی و ثبت مالکیت، مشاوره و امکان‌سنجی، کارشناسی و قیمت‌گذاری، بازاریابی، تبلیغ و فرهنگ‌سازی عمومی، هزینه‌های اداری، ستادی و انگیزشی خواهد بود. به مجری اجازه داده می‌شود تا یک درصد از عواید حاصل از فروش و مولدسازی را از محل هزینه‌های اجرایی کارمزد، به منظور آموزش و ترغیب و تشویق کارکنان دستگاه‌های واگذارنده، دست‌اندرکاران، مجریان و اشخاصی که در امر مولدسازی فعالیت مؤثر می‌نمایند، پرداخت نماید. وجوه پرداختی به استناد این ماده به عنوان پاداش وصولی از شمول مالیات و کلیه مقررات مغایر مستثنی است. گزارش هزینه کرد کارمزد موضوع این تبصره هر شش ماه یکبار به هیأت ارائه می‌شود. سازمان حسابرسی موظف است عملکرد حساب کارمزد را به صورت جداگانه رسیدگی و افشاء نماید.

**تبصره ۵-** هزینه‌های نقل و انتقال دارایی‌های دولت اعم از مالیات و هزینه‌های انتقال سند و عوارض شهرداری به عهده خریدار خواهد بود.

**تبصره ۶-** اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی، بصورت صددرصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می‌گیرد.

## ماده ۱۶- فرهنگ‌سازی عمومی

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

## ماده ۱۷- قوانین و مقررات مغایر

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

## ماده ۱۸- ضمانت اجرا

عدم اجرای تکالیف مقرر در این آیین‌نامه و ایجاد هرگونه ممانعت در اجرای تصمیمات هیأت جهت مولدسازی دارایی‌های دولت توسط اشخاص، تخلف تلقی شده و مرتکبین، حسب مورد به تنبیهات موضوع ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری کارکنان دولت توسط مرجع ذیصلاح و مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی بدون تعویق و تعلیق و تخفیف محکوم خواهند شد.



