



شناسه	قانون - آیین نامه	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۴/۰۵/۱۱
عنوان موضوع	موانع و چالش های عدم موفقیت مولدسازی دارایی های دولت در استان خراسان رضوی و ضرورت تسريع و انجمادزدائی در روند مولدسازی		
مرجع طرح موضوع	دبیرخانه شورای گفت و گو - کمیسیون سرمایه گذاری و تامین مالی اتاق بازرگانی		
شرح موضوع	بر اساس بررسی های دبیرخانه شورا و مطابق اعلام متولیان استانی، تکمیل و اجرای پروژه های زیرساختی استان به منابعی بالغ بر ۵۵۰ همت و تأمین اعتبار ۱۷۶۲ پروژه نیمه تمام به ۲۶۷ همت نیاز دارد. این در حالی است که بودجه عمرانی استان، حتی با فرض تخصیص ۱۰۰٪، تنها حدود ۱۱ همت بوده و اعتبارات ملی تخصیص یافته نیز پاسخگوی نیازهای موجود نیست. برای تأمین منابع مالی مورد نیاز، ضروری است از روش های متنوعی از جمله جذب سرمایه گذار، استفاده از تسهیلات بانکی، و مولدسازی دارایی ها بهره گرفته شود. در این راستا، مولدسازی املاک مازاد دولتی به ویژه با توجه به ماده (۱۵) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت که عواید حاصل از آن را به طرح های عمرانی نیمه تمام اختصاص می دهد، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در ماده ۱۵ چنین عنوان شده است 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 میشود. نیمی از مبالغ واریزی توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه مشمول ستادی یا استانی واریز میشود. مابقی وجوه مطابق تخصیص صادره در راستای مصوبات کمیته تخصیص موضوع ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه بر اساس قوانین بودجه سنواتی به 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 میگردد. بر اساس گزارش های استانی، از ابتدای اجرای طرح مولدسازی تاکنون ۱۲۹ فقره ملک مازاد به ارزش ۳۱ همت شناسایی و در هیئت عالی مولدسازی به تصویب رسیده است. با این وجود، از ابتدای سال ۱۴۰۲ تنها ۷ ملک از طریق تهاتر یا فروش مولدسازی شده که نشان دهنده کندی روند اجرایی این طرح است. با توجه به ضرورت تأمین منابع مالی پروژه های عمرانی و نقش کلیدی مولدسازی در این زمینه دبیرخانه شورا در نامه شماره ۱۴۰۴/۴۸۷/ص مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۱ به دستگاه های اجرایی و بخش خصوصی اعلام نمود ۱. موانع و چالش های موجود در فرآیند مولدسازی بررسی گردد. ۲. پیشنهادات اصلاحی برای تسهیل و تسريع در روند مولدسازی ارائه شود. ۳. راهکارهای عملیاتی جهت بهره برداری حداکثری از ظرفیت های موجود تعیین گردد. کمیسیون سرمایه گذاری، تأمین مالی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی طی نامه شماره ۱۴۰۴/۱۱۶۸/د مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۸ اهم چالش های اجرای طرح مولدسازی دارایی های دولت را بصورت زیر عنوان ۱. محدودیت اعتبارات عمرانی استان ۲. مشکلات تأمین مالی و سرمایه در گردش ۳. عدم همکاری مؤثر برخی دستگاه های اجرایی در شناسایی و واگذاری املاک مازاد ۴. چالش های شناسایی، ارزش گذاری و حقوقی املاک مازاد		



۵. طولانی بودن فرآیند تصویب، تهاتر و فروش دارایی‌ها
۶. نبود ساختار منسجم استانی برای مدیریت و پیگیری طرح مولدسازی و پیشنهادات اجرایی جهت تسریع در تحقق اهداف این طرح را نیز بدین شرح بیان کرد:
 ۱. تشکیل کمیته تخصصی استانی با اختیارات اجرایی
 ۲. تسریع در فرآیند شناسایی و تعیین تکلیف املاک مازاد
 ۳. ایجاد مشوق برای دستگاه‌های اجرایی همکار
 ۴. ارتقاء شفافیت و گزارش‌دهی دوره‌ای
 ۵. بازنگری در قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی طرح
 ۶. استفاده از ظرفیت بخش خصوصی در ارزش‌گذاری و فروش
 ۷. افزایش درآمدهای عمومی و کاهش وابستگی به بودجه دولتی

بنابراین موضوع در دستور کار چهاردهمین نشست دبیرخانه شورای گفت و گو قرار گرفت.

لازم به ذکر است بر اساس اعلام سازمان خصوصی‌سازی، مولدسازی دارایی‌های دولت با هدف افزایش ثروت ملی، تحقق اصلاح ساختار بودجه و کمک به رشد اقتصادی و افزایش بهره‌وری اجرا شده و شامل همه دستگاه‌ها، سازمان‌ها، واحدها و سایر عناوین دولتی و وابسته و تابعه و دیگر شرکت‌هایی که کنترل و مدیریت آن‌ها در اختیار دولت است، می‌شود. مولدسازی دارایی‌های دولت در جلسه شصت و هفتم شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در ۲۱ آبان سال ۱۴۰۱ تصویب شد و به تأیید رهبر معظم انقلاب رسید و بر اساس آن، هیئت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت مرکب از هفت عضو تشکیل شد که شامل معاون اول رئیس جمهور، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، یک نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه است.

طبق اعلام مدیرکل امور اقتصادی و دارایی خراسان رضوی، آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت در ۲۱ اسفند ۱۴۰۱ به تصویب هیئت عالی مولدسازی رسید. این آیین‌نامه با هدف شناسایی و بهره‌برداری بهینه از اموال غیرمنقول دولتی از طریق روش‌های متنوعی شامل فروش اموال مازاد، مشارکت با بخش خصوصی، تهاتر با پروژه‌های عمرانی نیمه‌تمام، واگذاری حق انتفاع، معاوضه و تجمیع ساختمان‌های دستگاه‌های اجرایی طراحی شده است. همچنین تشخیص این املاک هم از طریق خوداظهاری دستگاه‌های اجرایی و هم توسط سازمان خصوصی‌سازی و اداره کل امور اقتصادی انجام می‌شود. پیشنهادهای مولدسازی در کارگروه استانی متشکل از استاندار به عنوان رئیس، اداره کل امور اقتصادی و دارایی به عنوان دبیر و با عضویت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دادستان استان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مولدسازی چیست؟

مولدسازی، به طور کلی، به فرآیندی اطلاق می‌شود که در آن دارایی‌های دولتی یا کم‌بازده، از طریق واگذاری به بخش خصوصی یا سایر روش‌ها، به دارایی‌های مولد و درآمدزا تبدیل می‌شوند. به عبارت دیگر، هدف از مولدسازی، استفاده بهینه از اموال و دارایی‌های دولتی است که یا غیرفعال هستند یا بازدهی پایینی دارند. این فرآیند می‌تواند شامل فروش، اجاره، مشارکت و یا سایر اشکال واگذاری باشد.

مولدسازی با چه هدفی؟



مولدسازی دارایی‌های دولت در جلسه شصت و هفتم شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در ۲۱ آبان سال ۱۴۰۱ تصویب شد و به تأیید رهبر معظم انقلاب رسید و بر اساس آن، هیئت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت مرکب از هفت عضو تشکیل شد که شامل معاون اول رئیس جمهور، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، یک نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه است.

روش‌های مولدسازی چیست؟

هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت در جلسه مورخ 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 آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت به منظور شناسایی اموال غیرمنقول دولت و تعیین تکلیف آن‌ها با استفاده از روش‌های مختلف مولدسازی از جمله واگذاری و فروش اموال مازاد، مشارکت بخش خصوصی، تهاتر با پروژه‌های عمرانی نیمه‌تمام دارای اولویت دستگاه اجرایی، واگذاری حق انتفاع با کاربردهای مختلف در قالب انواع عقود قانونی و معاوضه و تجمعی ساختمان‌های دستگاه‌های اجرایی به تصویب رساند. تشخیص مازاد بودن املاک از طریق خوداظهاری دستگاه و همچنین شناسایی توسط سازمان خصوصی‌سازی و اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان صورت گرفته و پیشنهادهای مولدسازی دستگاه به بهره‌بردار ملک به همراه پروژه‌های متناظر در کارگروه استانی که به ریاست استاندار و دبیری اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان و عضویت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دادستان استان برگزار می‌شود، مطرح خواهد شد. مولدسازی اموال باید به نحوی باشد که به بهترین وجه منافع دولت تأمین شود.

از عمده ایرادات مطرح شده می‌توان به:

- شناسایی و شفافیت ناکافی: هنوز اطلاعات کامل و دقیقی از تمام املاک مازاد دستگاه‌های دولتی در استان وجود ندارد، به طوری که فهرست املاک بلااستفاده سرجمع کاملی نیست. این مسأله باعث شده برخی املاک مازاد اصلاً در فرایند مولدسازی وارد نشوند.
- طولانی و پیچیده بودن فرآیندها: اخذ مصوبه هیئت عالی مولدسازی، ارزش‌گذاری رسمی املاک و سایر مراحل اداری بسیار زمان‌بر است
- ضعف در رویه‌ها و فرم‌ها، تغییرات مکرر در تشکیلات مرتبط (مانند سازمان خصوصی‌سازی) و انقضای گزارش‌های کارشناسی باعث کندی فرایند می‌شود
- عدم تفویض اختیار کافی: استان‌ها برای تصویب قیمت‌ها و تراز ارزیابی‌ها اختیار کامل ندارند. به‌ویژه در فرآیند قیمت‌گذاری، تأخیر در ابلاغ و نیاز به تأیید مراجع بالادستی، منجر به منقضی شدن گزارش‌های کارشناسی و طولانی شدن امور می‌شود
- مقاومت برخی دستگاه‌ها: بیشترین مقاومت در معرفی املاک مازاد از سوی دستگاه‌های ملی زیرمجموعه وزارتخانه‌های دیگر (که اختیار استانی دارند) ایجاد شده است
- برخی نهادها همچنان با فروش یا تهاتر اموال خود مخالفت می‌کنند.

ایرادات و مشکلات مطروحه



- موانع حقوقی و نظارتی: دولت شیوه‌های واگذاری را در مصوبه مولدسازی تعدد بخشیده است، اما کارشناسان می‌گویند هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی و قضایی ناکافی است. از جمله تعیین قیمت پایه کارشناسی املاک و رفع ابهامات حقوقی در انتقال مالکیت باید جدی‌تر پیگیری شود
- ایجاد و تکمیل سامانه اموال: با تکمیل سامانه‌ی کشوری اموال دستگاه‌های اجرایی (سامانه سادا) و ثبت دقیق همه املاک منقول و غیرمنقول، امکان شناسایی کامل دارایی‌های مازاد فراهم شود
- تسهیل فرآیندها: تفویض اختیار تصمیم‌گیری‌های قیمت‌گذاری و ارزش‌افزایی به استان‌ها (در چارچوب دستورالعمل‌ها) و استانداردسازی فرم‌ها و گزارش‌ها، سرعت اجرای طرح را افزایش می‌دهد.
- ترویج واگذاری‌های متنوع: مدیران کل امور اقتصادی و دارایی استان و سایر کارشناسان توصیه می‌کنند فروش مستقیم در اولویت آخر باشد؛ در عوض از روش‌هایی مثل اجاره بلندمدت، تهاتر و مشارکت با بخش خصوصی استفاده شود تا هم درآمد ایجاد شود و هم انگیزه سرمایه‌گذاری تقویت گردد.
- آموزش و اطلاع‌رسانی: برگزاری کارگاه‌ها و جلسات مشترک برای مدیران اجرایی استان (آموزش و پرورش، راه و شهرسازی، برق و ...) درباره اهمیت مولدسازی و منافع ناشی از آن ضروری است. این اقدام می‌تواند مقاومت‌های فرهنگی و مدیریتی را کاهش دهد.
- هماهنگی قوا: با توجه به رویکرد هماهنگ سه قوه و اهمیت دستور مقام معظم رهبری به شورای اقتصادی سران (سال ۱۳۹۹) در اجرای مولدسازی، استمرار پیگیری در ستادهای ملی و استفاده از اختیارات ویژه (همانند تصمیمات اخیر ستاد اقتصادی) در نظر گرفته شود.
- نبود سازوکار مشخص برای اطلاع‌رسانی به بخش خصوصی و تعاونی
- پراکندگی اطلاعات میان دستگاه‌های اجرایی مختلف
- کم‌کاری در فرهنگ‌سازی: عدم اجرای مناسب ماده ۱۶ آیین‌نامه در زمینه فرهنگ‌سازی
- نبود برنامه مدون و عملیاتی برای آگاه‌سازی عمومی
- ضعف در هماهنگی بین اداره کل ارشاد و صداوسیما با کارگروه استانی
- تمرکزگرایی افراطی در فرآیندها:
- طولانی بودن فرآیندهای تصمیم‌گیری به دلیل مرکزگرایی
- تراکم درخواست‌های استان‌ها در مرکز و بررسی نشدن دقیق املاک
- عدم تفویض اختیارات کافی به سطح استانی
- نبود شیوه‌نامه‌های شفاف برای شناسایی، قیمت‌گذاری و واگذاری
- عدم ارائه پیشنهادات اصلاحی از سوی دستگاه‌های اجرایی
- چالش‌های خاص مالکیتی در استان:
- پیچیدگی‌های ناشی از سهم بالای آستان قدس رضوی در مالکیت‌ها



- طولانی شدن فرآیندها به دلیل نیاز به هماهنگی با نهادهای مذهبی متولی مانند اوقاف
- عدم شفافیت در روش‌های واگذاری اموال متعلق به نهادهای خاص

نظرات اعضا حاضر در چهاردهمین جلسه کارشناسی:**چالش‌های مولدسازی دارایی‌های دولتی در خراسان رضوی**

لبافی در تشریح دستورکار این نشست که به بررسی موانع و چالش‌های مولدسازی دارایی‌های دولت اختصاص داشت، تصریح کرد: بر اساس اعلام متولیان استانی، تکمیل و اجرای پروژه‌های زیرساختی خراسان رضوی حدود ۵۵۰ همت مالی نیاز دارد. حتی اگر همه پروژه‌های عمرانی استان را در نظر بگیریم، برای تامین اعتبار ۱۷۶۲ پروژه نیمه‌تمام، حدود ۲۶۷ همت اعتبار لازم است. این در حالی است که کل بودجه عمرانی استان، حتی با فرض تخصیص صددرصدی، حدود ۱۱ همت است و اضافه شدن اعتبارات ملی نیز تاثیر محسوسی بر اجرای پروژه‌های استانی ندارد.

وی افزود: بنابراین تامین بودجه این پروژه‌ها باید از مسیرهای مختلفی همچون جذب سرمایه‌گذار، دریافت تسهیلات بانکی و اجرای طرح مولدسازی املاک دولتی انجام شود. در واقع، راه‌اندازی پروژه‌های مهم و راکد استان بدون استفاده از این منابع ممکن نیست.

لبافی یادآور شد: طبق ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت، ۱۰۰ درصد عواید حاصل از مولدسازی املاک مازاد دستگاه‌های اجرایی به حساب تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه مربوطه واریز و صرف تکمیل پروژه‌های عمرانی نیمه‌تمام می‌شود.

عملکرد مولدسازی؛ اعداد و چالش‌ها

وحید امینی، رئیس اداره اموال فرهنگی و اوراق بهادار اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان رضوی نیز در ادامه این نشست اظهار کرد: تاکنون حدود ۱۲۹ ملک مازاد به ارزش ۳۱ همت در هیات عالی مولدسازی به تصویب رسیده؛ اما از ابتدای سال ۱۴۰۲ تنها ۷ ملک از طریق تهاتر یا فروش مولدسازی شده است.

امینی گفت: طرح مولدسازی دارایی‌های دولت طبق قانون بودجه از سال ۱۳۹۹ آغاز شد، اما آیین‌نامه اجرایی آن دی‌ماه ۱۴۰۱ ابلاغ شد. در این مدت، در استان خراسان رضوی مجوز فروش ۵ ملک صادر و این املاک واگذار شد.

او ادامه داد: بر اساس تشخیص استاندار، پنج حوزه اصلی شامل بهداشت و درمان، ورزش، آموزش، راه و انرژی برای مولدسازی در اولویت قرار دارند که ۹۵ درصد املاک مازاد دستگاه‌های اجرایی استان مربوط به همین بخش‌هاست.

امینی، فروش ملک را یکی از مهم‌ترین چالش‌های این طرح دانست و تصریح کرد: در برخی موارد حتی پس از برگزاری ۱۳ مزایده، خریداری برای املاک پیدا نشده است. از همین رو به سمت تهاتر پیش رفته‌ایم که البته تهاتر تنها در صورتی ممکن است که مطالبات پیمانکار قطعی باشد.

جمع‌بندی جلسه
کارگروه تخصصی
(کارشناسی) به تاریخ

۱۴۰۴/۰۴/۰۹



وی همچنین تاکید کرد وضعیت مالکیت املاک در استان خراسان رضوی و بویژه مشهد به لحاظ سهم بالای آستان قدس در مالکیت املاک زیاد است و همین موضوع فرایند مولد سازی را طولانی می نماید.

پروژه طولانی مدت مولدسازی دارایی های دولت و ضرورت تسهیل قوانین

عباس عنوانی، رئیس اداره حقوقی آموزش و پرورش خراسان رضوی نیز با اشاره به چالش های فروش اموال دولتی گفت: فروش املاک دولتی حوزه آموزش و پرورش از دو مسیر ممکن است؛ نخست بر اساس قانون محاسبات عمومی کشور و آیین نامه های مرتبط و دوم از طریق قوانین خاص آموزش و پرورش. با توجه به دشواری و زمان بر بودن فرایند واگذاری زمین از طریق قانون محاسبات عمومی، آموزش و پرورش در تلاش است از ظرفیت قوانین خاص خود برای تسهیل این فرایند بهره بگیرد.

به گفته عنوانی، فرایند مولدسازی از مرحله شناسایی ملک تا بررسی در کمیسیون، تغییر کاربری و کارشناسی بسیار زمان بر است و لازم است برای حذف بوروکراسی های پیچیده راه حلی اندیشیده شود. کمیسیون ماده ۵ در تغییر کاربری اراضی همکاری لازم را دارد اما در مواردی که بنیاد مسکن یا دهیاری ها متولی اراضی هستند، فرایند طولانی می شود.

رئیس اداره حقوقی آموزش و پرورش خراسان رضوی ادامه داد: برخلاف برخی ادعاها، دستگاه های اجرایی در معرفی املاک مازاد کوتاهی نکرده اند؛ به عنوان نمونه آموزش و پرورش تاکنون ۵۷ ملک مازاد معرفی کرده اما به دلیل مداخلات هیات عالی مولدسازی، این املاک از چرخه واگذاری خارج شده اند.

موسی الرضا اسماعیلی مقدم، مجری طرح تامین منابع مالی شرکت توزیع برق خراسان رضوی نیز با اشاره به بخشی دیگر از چالش ها اظهار کرد: ما در شرکت توزیع برق املاک مازاد خود را شناسایی کرده ایم و از سرمایه گذاران بخش خصوصی دعوت می کنیم در این زمینه وارد عمل شوند؛ همکاری کامل با بخش خصوصی در این حوزه انجام خواهد شد اما متأسفانه هیات عالی مولدسازی بدون اختصاص زمان کافی و استدلال لازم، برخی پرونده ها را رد صلاحیت می کند. به رغم رشد ۳۰۰ درصدی ارزش املاک از نیمه دوم سال ۱۴۰۰، شرکت برق هنوز ارزش ملک خود را تغییر نداده اما با این وجود، خریداری برای این ملک پیدا نشده است.

ساختارهای موجود مانع شناسایی و واگذاری سریع املاک مازاد

حمیدرضا قربانزاده، مدیر امور پشتیبانی و رفاهی دانشگاه علوم پزشکی مشهد نیز در ادامه این نشست تصریح کرد: با ساختارهای فعلی، شناسایی و واگذاری املاک مازاد به سادگی امکان پذیر نیست. هرچند مولدسازی فرصت مهمی است، اما نیازمند بستر مناسب و ثبات مدیریتی است. تغییرات سریع مدیریتی و ساختارهای پیچیده باعث می شود سرمایه گذاران تمایل کمتری برای ورود به این حوزه داشته باشند؛ علاوه بر این، سخت گیری دستگاه های نظارتی نیز این روند را دشوارتر کرده است.

محمد هاشم صفار، کارشناس اتاق بازرگانی خراسان رضوی نیز با اشاره به ماده ۲۷ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت گفت: این ماده به دولت اجازه می دهد طرح های تملک دارایی های سرمایه ای جدید و نیمه تمام



را در قالب قراردادهای و با تامین مالی دوره ساخت (فاینانس)، پرداخت هزینه‌های بهره‌برداری یا خرید خدمات در مدت قرارداد و در نهایت واگذاری طرح به بخش غیردولتی واگذار کند.

وی افزود: با وجود ظرفیت‌های قانونی ماده ۲۷، کارگروه این ماده تاکنون نتوانسته نتایج موثری داشته باشد. پیشنهاد می‌شود برای بررسی دلایل ناکامی این کارگروه، جلسه‌ای با حضور سازمان برنامه و بودجه برگزار شود تا پس از عارضه‌یابی، راهکارهای جایگزین ارائه شود.

ضرورت فرهنگ‌سازی برای پیشبرد طرح مولدسازی

معصومه طاهریان، رئیس اداره حقوقی و املاک اداره کل ورزش و جوانان خراسان رضوی نیز با اشاره به ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت تصریح کرد: این ماده، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را مکلف به همکاری در امر فرهنگ‌سازی کرده و مقرر داشته یک درصد از عواید فروش و مولدسازی املاک از محل هزینه‌های اجرایی به این حوزه اختصاص یابد.

وی ادامه داد: متأسفانه حتی درون سازمان‌ها نیز با مقاومت‌هایی در برابر فرآیند مولدسازی مواجه هستیم. بنابراین ضروری است صداوسیما، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر نهادهای مسئول، فرهنگ‌سازی در این زمینه را جدی بگیرند.

طاهریان اظهار کرد: تجربه اداره کل ورزش و جوانان خراسان رضوی نشان می‌دهد اجرای ماده ۲۷ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت در عمل ساده‌تر از اجرای قانون مولدسازی دارایی‌های دولت است.

تاکید بر پیگیری دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی در جمع‌بندی این مباحث گفت: مولدسازی اموال دولت یکی از روش‌های تامین نقدینگی و بودجه است که به دستگاه‌ها و استانها اجازه داده است تا از طریق مولدسازی و فروش اموال مازاد بتوانند پروژه‌های اساسی استانها را اجرایی و به بهره‌برداری برسانند، اینکه در استان بعد از گذشت بیش از سه سال هنوز اموال خاصی بجز دو سه مورد به فروش نرسیده است، طبیعی است که اشکالاتی وجود دارد و این چالش‌ها و موانع می‌بایست برداشته شود و دستگاه‌ها در این ارتباط مسئولیت دارند و اگر مقاومتی وجود دارد راسا اداره کل اموراتصادی و دارای می‌تواند ورود پیدا کند، اینکه ما روش تامین مالی که می‌توان منبع پیشران تامین مالی پروژه‌های اثرگذار باشد از آن عبور کنیم با اهداف تعیین شده در تناقض است لذا هرچه سریعتر می‌بایست دلایل موانع اساسی که بعضا عبارتند از فرایند طولانی واگذاری‌ها، متمرکز بودن همه اختیارات در شورای عالی مولدسازی مرکز، ضرورت تهیه و ترسیم یک نقشه راه واگذاری و تعیین زمان‌های پاسخگویی و بویژه املاک استان‌های، و... از جمله مواردی است که در جلسه شورای گفت و گو ارائه خواهد شد.

اسامی حاضرین در جلسه :

دفتر هماهنگی امور سرمایه‌گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان خراسان رضوی، اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان رضوی، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی، اداره کل آموزش و



پرورش خراسان رضوی، دانشگاه علوم پزشکی مشهد، کمیسیون هماهنگی بانکهای استان خراسان رضوی، اداره کل راه آهن خراسان رضوی، اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای استان خراسان رضوی، راه و شهرسازی استان خراسان رضوی، شرکت برق منطقه ای خراسان، اتاق اصناف مشهد، اداره کل نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس خراسان رضوی، اتاق تعاون استان خراسان رضوی، خانه صنعت، معدن و تجارت استان خراسان رضوی، اداره کل ورزش و جوانان خراسان رضوی، اتحادیه صادرکنندگان استان خراسان رضوی، انجمن صنفی شرکتهای حمل و نقل بین المللی استان خراسان رضوی، اتحادیه کارگزاران گمرکی خراسان رضوی.

غائبین در جلسه:

دفتر فنی، امور عمرانی، حمل و نقل و ترافیک استانداری خراسان رضوی، اداره کل صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی، کمیسیون سرمایه گذاری، تامین مالی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی، انجمن های صنفی کارفرمایی صنایع خراسان رضوی.

جمع بندی جلسه کارشناسی:

نیاز به بهینه سازی از طریق مدیریت صحیح اموال و دارایی، موضوعی است که تمام دولتهای دنیا به آن توجه می کنند و یکی از راه های آن، مولدسازی است. این اتفاق، ضمن کاهش هزینه ها و خروج اموال از رکود، به استفاده بهینه از تمام ظرفیت ها و ثروت های دولت ها در این حوزه می انجامد و توجه به آن می تواند مشکلات بر زمین مانده سازمان ها و ارگان های دولتی به دلیل کسری بودجه را رفع و رجوع کند.

مولدسازی چیست؟

مولدسازی، به طور کلی، به فرآیندی اطلاق می شود که در آن دارایی های دولتی یا کم بازده، از طریق واگذاری به بخش خصوصی یا سایر روش ها، به دارایی های مولد و درآمدزا تبدیل می شوند. به عبارت دیگر، هدف از مولدسازی، استفاده بهینه از اموال و دارایی های دولتی است که یا غیرفعال هستند یا بازدهی پایینی دارند. این فرآیند می تواند شامل فروش، اجاره، مشارکت و یا سایر اشکال واگذاری باشد.

مولدسازی با چه هدفی؟

مولدسازی دارایی های دولت در جلسه شصت و هفتم شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در ۲۱ آبان سال ۱۴۰۱ تصویب شد و به تأیید رهبر معظم انقلاب رسید و بر اساس آن، هیئت عالی مولدسازی دارایی های دولت مرکب از هفت عضو تشکیل شد که شامل معاون اول رئیس جمهور، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، یک نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه است.

روش های مولدسازی چیست؟

هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلسه مورخ 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 آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت به منظور شناسایی اموال غیرمنقول دولت و تعیین تکلیف آن ها با استفاده از روش های مختلف مولدسازی از جمله واگذاری و فروش اموال مازاد، مشارکت بخش خصوصی، تهاتر با پروژه های عمرانی نیمه تمام دارای اولویت دستگاه اجرایی، واگذاری حق انتفاع با کاربردهای مختلف در قالب انواع عقود قانونی و معاوضه و تجمعی ساختمان های دستگاه های اجرایی به تصویب رساند.

تشخیص مازاد بودن املاک از طریق خوداظهاری دستگاه و همچنین شناسایی توسط سازمان خصوصی سازی و اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان صورت گرفته و پیشنهاد های مولدسازی دستگاه به بهره بردار ملک به همراه پروژه های متناظر در کارگروه استانی که به ریاست استاندار و دبیری اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان و عضویت سازمان مدیریت و برنامه ریزی و دادستان استان برگزار می شود، مطرح خواهد شد. مولدسازی اموال باید به نحوی باشد که به بهترین وجه منافع دولت تأمین شود.

با وجود گذشت ۳ سال از تصویب آیین نامه اجرایی مولدسازی در کشور، هنوز در مشهد اموالی در قالب مولدسازی به نتیجه فروش یا تهاتر نرسیده، این در حالی است که براساس اطلاعات مندرج در سامانه مولدسازی به نظر می رسد استان های دیگر از جمله خراسان شمالی، کرمان، فارس، کرمانشاه و آذربایجان های شرقی و غربی در این زمینه موفق تر بوده اند.

لذا دبیرخانه شورا طی نامه شماره ۱۴۰۴/۴۸۷/ص مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۱ به دستگاه های اجرایی و بخش خصوصی مرتبط اعلام نمود برای تکمیل و اجرای پروژه های زیر ساختی استان حدود ۵۵۰ همت منابع و اعتبار نیاز است. حتی اگر چنانچه کلیه پروژه های عمرانی استان مدنظر قرار نگیرد برای تأمین اعتبار ۱۷۶۲ پروژه نیمه تمام استان حدود ۲۶۷ همت منابع در استان مورد نیاز است، این در حالی است که بودجه عمرانی استان با فرض تخصیص ۱۰۰ درصد حدود ۱۱ همت است و چنانچه اعتبارات ملی نیز به آن اضافه شود عملاً نمی تواند به اجرای پروژه های استان کمک قابل قبولی ارائه نماید. بنابراین برای تأمین بودجه مورد نیاز پروژه ها می بایست به انحاء مختلف از جمله: جذب سرمایه گذار، تسهیلات بانکی و مولدسازی استفاده نمود.

بر اساس ماده (۱۵) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت، ۱۰۰٪ عواید حاصل از مولدسازی املاک مازاد مصوب دستگاه های اجرایی به حساب تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه مشمول به منظور تخصیص به طرح پروژه های عمرانی نیمه تمام مصوب دستگاه واریز می گردد.

ولی آنچه در گزارش متولیان استانی آمده است، از ابتدای اجرای طرح مولدسازی دارایی های دولت تاکنون حدود ۱۲۹ فقره تعداد املاک مازاد در اختیار دستگاه های اجرایی به ارزش حدود ۳۱ همت به عنوان مازاد شناسایی، مستندسازی و در هیئت عالی مولدسازی دارایی های دولت به تصویب رسیده است ولیکن از ابتدای سال ۱۴۰۲ صرفاً دو الی سه ملک از طریق تهاتر و یا فروش مولدسازی گردیده است.

رئیس محترم کمیسیون سرمایه گذاری، تأمین مالی و اقتصاد کلان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی طی نامه شماره ۱۴۰۴/۱۱۶۸/د مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۸ اهم چالش های اجرای طرح مولدسازی دارایی های دولت را:



۱. محدودیت اعتبارات عمرانی استان

۲. مشکلات تامین مالی و سرمایه در گردش

۳. عدم همکاری مؤثر برخی دستگاه‌های اجرایی در شناسایی و واگذاری املاک مازاد

۴. چالش‌های شناسایی، ارزش‌گذاری و حقوقی املاک مازاد

۵. طولانی بودن فرآیند تصویب، تهاتر و فروش دارایی‌ها

۶. نبود ساختار منسجم استانی برای مدیریت و پیگیری طرح مولدسازی

و پیشنهادات اجرایی جهت تسریع در تحقق اهداف این طرح را نیز :

۱. تشکیل کمیته تخصصی استانی با اختیارات اجرایی

۲. تسریع در فرآیند شناسایی و تعیین تکلیف املاک مازاد

۳. ایجاد مشوق برای دستگاه‌های اجرایی همکار

۴. ارتقاء شفافیت و گزارش‌دهی دوره‌ای

۵. بازنگری در قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی طرح

۶. استفاده از ظرفیت بخش خصوصی در ارزش‌گذاری و فروش

۷. افزایش درآمدهای عمومی و کاهش وابستگی به بودجه دولتی

عنوان کرد.

با عنایت به اهمیت موضوع و ضرورت تامین بخشی از نیازهای بودجه ای برای پروژه های استان از طریق مولدسازی، موانع و چالش های عدم موفقیت مولدسازی دارایی های دولت و ضرورت تسریع در روند آن در استان در دستور کار دبیرخانه شورای گفت و گو قرار گرفت.

- با وجود تلاش‌های دستگاه‌های اجرایی از جمله اداره کل اقتصاد و دارایی، آموزش و پرورش، علوم پزشکی و ... با طرح مولدسازی بعد از گذشت بیش از سه سال هنوز اموال خاصی بجز دو سه مورد در استان به فروش نرسیده است و گویا موفقیت نهایی این طرح توسط ضوابط و فرایندهای اداری-دولتی به حاشیه رانده شده و بروکراسی فرایندهای دولتی باعث عدم پیشرفت این طرح شده است. از طرفی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی نیز در حال حاضر بدلیل ساختارهای پیچیده تمایل کمتری برای ورود به این حوزه دارند؛ لذا ضرورت دارد دلایل موانع اساسی که بعضاً عبارتند از فرایند طولانی واگذاری ها، متمرکز بودن همه اختیارات در شورای عالی مولدسازی مرکز، ضرورت تهیه و ترسیم یک



نقشه راه واگذاری و تعیین زمان های پاسخگویی و بویژه املاک آستانه ای، و...شناسایی و جمع بندی و از طریق شورای گفت و گو پیگیری شود. با عنایت به آنچه در مندرجات صورتجلسه آمده است، مقرر گردید: • با هدف شناسایی و معرفی و اطلاع رسانی پروژه های آماده واگذاری در قالب مولدسازی دارایی های دولت به بخش خصوصی و تعاونی و تعیین تکلیف پروژه های آماده واگذاری از این طریق، لیست کامل اموال و پروژه های آماده واگذاری توسط دستگاه اجرایی مربوطه و اداره کل امور اقتصاد و دارایی استان ظرف مدت یک هفته در اختیار دبیرخانه شورا قرار گرفته تا توسط دبیرخانه به بخش خصوصی اطلاع رسانی شود. • اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی و صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران مرکز خراسان رضوی که در اجرای ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی مولدسازی مکلف به همکاری در امر فرهنگ سازی گردیده است ظرف مدت یک هفته برنامه اجرایی تهیه و با هماهنگی کارگروه استانی عملیاتی نماید. • با عنایت به اینکه کلیه فرایندهای مرتبط با مولدسازی دارایی های دولت از طریق شورای عالی مولدسازی در مرکز صورت می گیرد و حسب اعلام دستگاه های ذی ربط و متولی این فرایند بسیار طولانی و در عین حال حجم درخواست از استانها به مرکز مانع بررسی دقیق املاک مورد نظر می شود لذا مقرر گردد تا سطح قابل قبولی تفویض استانی برای اتخاذ تصمیم در استان لحاظ گردد. • جهت تسریع در فرایند، برخی قوانین، بخشنامه ها، آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط که در فرایند اجرای مولدسازی نیاز به اصلاح دارند و تاکنون توسط دستگاه ها شناسایی شده است از جمله جزئیات شیوه های شناسایی، قیمت گذاری و واگذاری، فروش، مولدسازی اموال غیر منقول و پروژه های نیمه تمام ظرف مدت یک هفته توسط دستگاه های اجرایی به دبیرخانه شورا پیشنهاد گردد. • از آنجا که وضعیت مالکیت املاک در استان خراسان رضوی و بویژه شهر مشهد به لحاظ سهم بالای آستان قدس زیاد است و همین موضوع فرایند مولد سازی را طولانی می نماید با هدف هم افزایی و تعاملات درون استانی طی برگزاری جلساتی با آستان قدس رضوی، اداره کل اوقاف و شهرداری، روش های واگذاری اموال از طریق مولدسازی دارایی های دولت شفاف تر و به صورت مدون نهایی و اطلاع رسانی شود .	
دبیرخانه به شورا پیشنهاد می دهد: - با هدف شناسایی و معرفی و اطلاع رسانی پروژه های آماده واگذاری در قالب مولدسازی دارایی های دولت به بخش خصوصی و تعاونی و تعیین تکلیف پروژه های آماده واگذاری از این طریق، لیست کامل اموال و پروژه های آماده واگذاری توسط دستگاه اجرایی	پیشنهادهات



- مربوطه و اداره کل امور اقتصاد و دارایی استان ظرف مدت یک هفته در اختیار دبیرخانه شورا قرار گرفته تا توسط دبیرخانه به بخش خصوصی اطلاع رسانی شود .
- اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی و صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران مرکز خراسان رضوی که در اجرای ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی مولدسازی مکلف به همکاری در امر فرهنگ سازی گردیده است ظرف مدت یک هفته برنامه اجرایی تهیه و با هماهنگی کارگروه استانی عملیاتی نماید.
 - با عنایت به اینکه کلیه فرایندهای مرتبط با مولدسازی دارایی های دولت از طریق شورای عالی مولدسازی در مرکز صورت می گیرد و حسب اعلام دستگاه های ذی ربط و متولی این فرایند بسیار طولانی و در عین حال حجم درخواست از استانها به مرکز مانع بررسی دقیق املاک مورد نظر می شود لذا مقرر گردد تا سطح قابل قبولی تفویض استانی برای اتخاذ تصمیم در استان لحاظ گردد .
 - جهت تسریع در فرایند، برخی قوانین، بخشنامه ها، آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط که در فرایند اجرای مولدسازی نیاز به اصلاح دارند و تاکنون توسط دستگاه ها شناسایی شده است از جمله جزئیات شیوه های شناسایی، قیمت گذاری و واگذاری، فروش، مولدسازی اموال غیر منقول و پروژه های نیمه تمام ظرف مدت یک هفته توسط دستگاه های اجرایی به دبیرخانه شورا پیشنهاد گردد.
 - از آنجا که وضعیت مالکیت املاک در استان خراسان رضوی و بویژه شهر مشهد به لحاظ سهم بالای آستان قدس زیاد است و همین موضوع فرایند مولد سازی را طولانی می نماید با هدف هم افزایی و تعاملات درون استانی طی برگزاری جلساتی با آستان قدس رضوی، اداره کل اوقاف و شهرداری، روش های واگذاری اموال از طریق مولدسازی دارایی های دولت شفاف تر و به صورت مدون نهایی و اطلاع رسانی شود .

۱- صورتجلسه چهاردهمین نشست دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۹

۲- نامه شماره ۱۴۰۴/۱۶۶۸/د مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۶ کمیسیون سرمایه گذاری و تامین مالی اتاق بازرگانی استان

۳- نامه شماره ۱۴۰۴/۴۸۷/ص مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۱ دبیرخانه شورا

فهرست مستندات و مدارک پشتوانه



۴- آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

۵- نامه شماره ۱۰۳/۴۶۹۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۴ مدیر کل امور اقتصاد و دارایی