

علی (ع) می فرمایند: هر کس با خردمندی مشورت کند از نور خرد او روشنی می گیرد.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





# آشنایی با مدیریت اموال دولت و مستندسازی

۱۴۰۲



## ۱. مبانی و کلیات اموال دولتی ۲- اموال غیر منقول دولت:

- ۱/۲- مبادی ورود اموال و چارچوب های نقل و انتقال
- ۲/۲- شناسایی اموال غیر منقول دولت (اموال دولت و تشکیل بانک اطلاعات جامع)
- ۳/۲- مستندسازی اراضی و املاک (تثبیت مالکیت دولت)
- ۴/۲- مدیریت و مولدسازی اموال دولت



**آیا شما می دانید اموال و دارایی های دولت ایران چقدر است؟**



**دولت مالک کدام دارایی ها است؟  
 دارایی های دولت شناسایی شده اند؟  
 مسؤلیت اداره و مولدسازی با کدام دستگاه است؟**

**۲۲ کشور**

## مبانی و کلیات اموال دولتی



مفهوم مال و انواع آن

دولت و اشخاص حقوقی

اموال + دولت = اموال دولتی



## انواع مال



دوم  
بر مبنای اختصاص به مالک

اول  
بر مبنای ماهیت

- ۱- مالکیت خصوصی (اموال خصوصی)
- ۲- مالکیت دولتی (اموال دولتی خاص)
- ۳- مالکیت عمومی (اموال عام دولت)
- ۴- مالکیت تعاونی

اصول ۴۴ و ۴۵ قانون اساسی

- ۱- اعیان و منافع
- ۲- مثلی و قیمی
- ۳- مصرف شدنی و قابل بقاء
- ۴- منقول و غیر منقول

انواع اموال منقول و غیر منقول

اشخاص حقوقی



شخصیت حقوقی و سازمان  
اداری دولت

حقوق عمومی  
(دولت و مؤسسات)

حقوق خصوصی  
(انتفاعی و غیر انتفاعی)

مؤسسات مستقل

دولت

- ۱- مؤسسات دولتی
- ۲- شرکتهای دولتی
- ۳- مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی
- ۴- سایر ساختار ناهمگون

وزارت خانه

مفهوم دولت در قوانین و مقررات



# نظام جمهوری اسلامی ایران

کل دستگاههای حاکمیتی (قوای سه گانه و نهاد رهبری و ...)

دستگاههای اجرایی وابسته به قوه مجریه

وزارتخانه ها و

مؤسسات دولتی



## انواع اموال در قانون اساسی



اصل ۴۵

**انفال و ثروت‌های عمومی** از قبیل زمینهای موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آبهای عمومی، کوهها، دره‌ها، جنگلها، نزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و **اموال عمومی** که از غاصبین مسترد میشود در اختیار **حکومت اسلامی** است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.

اصل ۴۴

نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی با برنامه‌ریزی منظم و صحیح استوار است.

**بخش دولتی** شامل: کلیه صنایع بزرگ، صنایع مادر، بازرگانی خارجی، معادن بزرگ، بانکداری، بیمه، تأمین نیرو، سدها و شبکه‌های بزرگ آبرسانی، رادیو و تلویزیون، پست و تلگراف و تلفن، هواپیمایی، کشتیرانی، راه و راه آهن و مانند اینها است که به صورت مالکیت عمومی و در اختیار دولت است.

**بخش تعاونی** شامل شرکتها و مؤسسات تعاونی تولید و توزیع است که در شهر و روستا بر طبق ضوابط اسلامی تشکیل می‌شود.

**بخش خصوصی** شامل آن قسمت از کشاورزی، دامداری، صنعت، تجارت و خدمات می‌شود که مکمل فعالیتهای اقتصادی دولتی و تعاونی است.

مالکیت در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است. تفصیل ضوابط و قلمرو و شرایط هر سه بخش را قانون معین می‌کند.

## ابهام در مفهوم شناسی اموال - دولت و اموال دولتی در نظام جمهوری اسلامی ایران

در تقسیم بندی انواع اموال بر مبنای تعلق آن به مالک، طبق اصول ۴۴، ۴۵، ۸۳ و ۱۳۹ قانون اساسی، قانون مدنی و سایر قوانین و مقررات انواع زیر قابل شناسایی است:



۱- مالکیت خصوصی (اموال خصوصی)

۲- مالکیت دولتی (اموال دولتی خاص)

۳- مالکیت عمومی (مشترکات عمومی یا اموال عام دولت)

۴- مالکیت تعاونی

○ در مفهوم دولت و دامنه شمول آن ابهام وجود دارد:

○ ۱- دولت در حقوق بین الملل معادل کل نظام

○ ۲- دولت به مفهوم دستگاه‌های اعمال حاکمیت

○ ۳- دولت به مفهوم قوه مجریه

○ ۴- دولت به مفهوم وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی

در مفهوم اموال دولتی و دامنه شمول آن نیز به طور طبیعی به وجود می آید.

نظام جمهوری اسلامی ایران

کل دستگاه‌های حاکمیتی (قوای سه گانه و نهاد رهبری و ..)

دستگاه‌های اجرایی وابسته به قوه مجریه

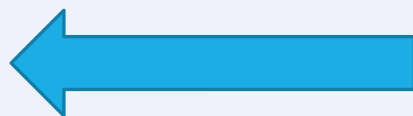
وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی



## کدام دارایی مال دولت است: طبق اصل ۴۴ و ۴۵ قانون اساسی



در اختیار حاکم اسلامی (مالکیت خدا و امام)



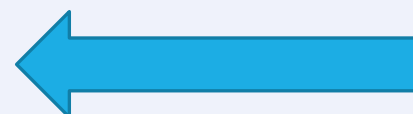
انفال

در اختیار حکومت اسلامی (مالکیت عمومی)



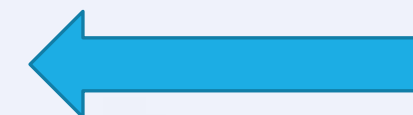
ثروت عمومی

در اختیار حکومت و عموم (در طول مالکیت حقیقی و اعتباری غیر شخصی)



اموال عمومی

در اختیار دولت (مالکیت اختصاصی دولت)



اموال دولتی





## - انواع تقسیم بندی اراضی : تقسیم به اعتبار کارکرد و کاربرد

### ۱- تقسیم بندی اراضی و املاک از حیث نوع مالکیت :

- مالکیت همزاد انسان

- حق بنیادین ماده ۱۷ اعلامیه جهانی حقوق بشر ۱۹۴۸

- حق دائمی برای اختصاص مال بخود و انتفاع از منافع

**ویژگی های مالکیت:**

مطلق بودن (هر گونه تصرف) - انحصاری بودن (بدون اذن از کسی) - دائمی بودن (عدم شمول مرور زمان)

**مالکیت در اقتصاد اسلامی:**

مالکیت حقیقی و اعتباری - مالکیت اعتباری شامل خصوصی، عمومی (اجازه بهره برداری عموم با نظارت دولت) و حکومت

اسلامی یا امام است.

**قانون اساسی و قوانین موضوعه : موضوع مبنا در اصل ۴۴ قانون اساسی**

- عمومی

- خصوصی

- تعاونی



## ۲- تقسیم بندی اراضی و املاک در نگاه کلی از حیث موقعیت جغرافیایی (نحوه قرار گیری):

۱- شهری: طبق ماده ۳ ق. ز.ش اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار می گیرند اراضی شهری هستند. (اگر زمین زارعی هم باشد مشمول این حکم است فقط در باب رابطه زارع و مالک تابع اصلاحات ارضی قرار می گیرند.) این اراضی بصورت دایر، بایر و موات در حوزه وظایف وزارت راه شهرسازی است و اراضی عمومی مانند خیابان ها، پارکها، معابر، گورستان ها و .... که طبق قانون شهرها برای استفاده عموم در تملک شهرداری قرار می گیرد.

۲- خارج از شهر: اراضی خارج از محدوده قانونی و حوزه استحفاظی شهرها

۳- تقسیم بندی اراضی از حیث داشتن یا نداشتن مالک (دارای مالک یا مجهول المالک)

۴- تقسیم بندی اراضی از حیث پوشش گیاهی (جنگل، مرتع، بیابان ....)

۵- تقسیم بندی اراضی از حیث وقوع در سرزمین اسلامی (بلاد اسلام یا کفر)

۶- تقسیم بندی اراضی از حیث زراعت یا غیرزراعی، زارع یا مالک، خرده مالک یا مالک عمده و بزرگ و .....

۷- تقسیم بندی از لحاظ قابلیت انتقال مالکیت و غیر قابل واگذاری و انتقال

۸- تقسیم بندی اراضی و املاک از حیث آبادانی یا متروکه بودن (نوع بهره برداری):

- ۱- موات

- ۲- بایر

- ۳- دایر

## اموال دولتی:

اموال دولت اموالی است که  
توسط وزارتخانه ها و مؤسسات  
دولتی خریداری شده یا می  
شود و یا به هر طریق قانونی  
دیگر به تملک دولت در آمده یا  
در می آیند.

خروج  
دستگاهی

خروج  
ماهیتی

- ۱- شرکتهای دولتی
- ۲- مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی
- ۳- مؤسسات و شرکتهای مستلزم ذکر یا تصریح نام یا تابع قانون خاص
- ۴- دانشگاهها و مؤسسات عالی ، مناطق آزاد تجاری و صنعتی و ....
- ۵- دستگاههای زیر نظر مقام معظم رهبری

- ۱- انفال (اصل ۴۵ ق ۱۰)
- ۲- اموال عمومی
- ۲- اموال تملیکی
- ۴- و ....

اموال اختصاصی دولت

مدیریت همین اموال چگونه است؟







تبیین وضعیت فعلی ساختار مدیریت دارایی در حوزه مدیریت اراضی و املاک  
عمومی برای ورود به مباحث

سازمان جنگل ها،  
مراتع و آبخیزداری

ستاد اجرایی فرمان امام(ره)  
بنیاد مستضعفان  
بنیاد مسکن  
کمیته امداد  
بنیاد ایثارگران

شرکتها و  
صندوق های  
دولتی

اموال تملیکی  
در اختیار  
ستاد مبارزه  
با مواد مخدر و  
غیره

سازمان ملی زمین و مسکن

اوقاف و آستانه های  
بقاع متبرکه

شهرداری ها

اموال اختصاصی دولت

موسسات و نهاد های عمومی غیر  
دولتی ، هلال احمر، دانشگاه  
آزاد ، موسسه جهاد نصر  
، سازمان تبلیغات اسلامی ، جهاد  
دانشگاهی، سازمان تامین  
اجتماعی و...

مناطق آزاد تجاری  
شهرکهای صنعتی و غیره

وضعیت فعلی ساختار مدیریت دارایی در حوزه مدیریت اراضی و املاک اختصاصی دولت

دانشگاه علوم پزشکی تهران  
اداره املاک و مستغلات

وزارت اطلاعات

وزارت آموزش و پرورش

سازمان زندانها

اموال اختصاصی دولت

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

دانشگاه ها و مراکز آموزش عالی

سایر وزارتخانه ها و موسسات دولتی



# تاریخچه اداره اموال و دارایی های دولت در ایران



- رسیدگی، نظارت و تمرکز حساب اموال حکومت (دربار) در نظام های سلطنتی گذشته، توسط مستوفیان مالیه وابسته به دربار .
- با انقلاب مشروطه در سال ۱۲۸۵ و تصویب قانون اساسی و متمم آن در اصل (۲۲) فروش یا انتقال دارایی های دولت باید به تصویب مجلس شورای ملی می رسید.
- بموجب مواد ۴۶ و ۴۷ اولین قانون محاسبات عمومی کشور مصوب سال ۱۲۸۶ مجلس شورای ملی: وزیر مالیه مکلف به تهیه صورت تمام اموال غیرمنقول مخصوص اداره دولتی یا تأسیسات عمومی و شرح تغییرات آنها، همچنین اموال منقول دولتی و رسیدگی و تفتیش حسابهای مالی وزارتخانه ها می گردد.
- مطابق ماده (۳۲) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ تقاضای ثبت املاک دولتی توسط وزارت مالیه صورت می گیرد و اسناد مالکیت هم بنام وزارت یادشده صادر می گردد.
- با توسعه بدنه دولت و در اصلاحات قانون محاسبات عمومی در سال های ۱۳۴۹ و ۱۳۶۶ و ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت: **مالکیت اموال دولتی به متعلق به دولت بوده** و حفظ و حراست آنها با وزارتخانه و مؤسسه دولتی در اختیار دارنده و تمرکز حساب آن با وزارت امور اقتصادی و دارایی بوده است و اموال غیرمنقول با تصویب هیأت وزیران قابل واگذار است.



## شناسایی و تمرکز اطلاعات و اسناد اموال غیر منقول



ایجاد بانک الکترونیکی اسناد بر اساس :

- تبصره ۱۰ ماده ۶۹ قانون تنظیم
  - بند پ ماده ۱۰ قانون برنامه ششم توسعه
  - مصوبه شماره ۱۱۰۰۰۹/ت/۴۴۸۹۷ ن مورخ ۱۳۸۹/۵/۱۹
- با هدف ایجاد بانک اطلاعات جامع از اموال دستگاههای اجرایی ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری «سامانه جامع اطلاعات اموال دستگاههای اجرایی (سادا)» ایجاد گردیده که در حال اجرا می باشد.

ایجاد بانک فیزیکی (مخازن اسناد مالکیت) اموال غیر منقول دولتی بر اساس :

ماده ۸۲ ق.م.ع ۱۳۴۹

ماده ۱۲۳ ق م ع ۱۳۶۶

ماده ۶۹ ق.ت.ب.م.م.د ۱۳۸۰

اسناد مالکیت اموال غیر منقول متعلق به دولت باید در خزانه داری کل کشور و یا در محل هایی که از طرف خزانه داری کل کشور تعیین می شود نگاهداری شود و صدور اسناد مالکیت تک برگی حدنگار

## سامانه اموال دستگاه های اجرایی «سادا»



اولین سامانه اموال غیر منقول دولتی توسط اداره کل اموال دولتی تحت عنوان سامانه خزانه اسناد مالکیت در سال ۱۳۷۴ راه اندازی و در سال ۱۳۸۴ بازطراحی گردید.

در ادامه اجرای تبصره ۱۰ ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و بند پ ماده ۱۰ قانون برنامه ششم توسعه و بر اساس مصوبه شماره ۱۱۰۰۰۹/ت/۴۴۸۹۷ ن مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۱۹ هیات دولت، با هدف ایجاد بانک اطلاعات جامع از اموال دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری «سامانه اطلاعات اموال غیرمنقول دستگاه های اجرایی (سادا)» در اواخر سال ۱۳۹۴ راه اندازی و مورد بهره برداری قرار گرفت.



دستگاه های مشمول ماده ۲۹ قانون برنامه ششم توسعه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰-۱۳۹۶)



مدیران کلیه دستگاههای اجرائی شامل قوای سه گانه جمهوری اسلامی ایران اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات و دانشگاهها، شرکتهای دولتی، مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت، بانکها و مؤسسات اعتباری دولتی، شرکتهای بیمه دولتی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی (در مواردی که آن بنیادها و نهادها از بودجه کل کشور استفاده می نمایند)، مؤسسات عمومی، بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی، مجلس شورای اسلامی، شورای نگهبان قانون اساسی، بنیادها و مؤسساتی که زیر نظر ولی فقیه اداره می شوند و همچنین دستگاهها و واحدهایی که مشمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است اعم از اینکه قانون خاص خود را داشته 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 کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران، سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و شرکتهای تابعه آنها، ستاد اجرائی و قرارگاههای سازندگی و اشخاص حقوقی وابسته به آنها را فراهم نماید.





## مبانی قانونی اجرای سامانه

مصوبات سال های ۱۳۹۵، ۱۳۹۶،  
۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ ستاد فرماندهی  
اقتصاد مقاومتی

مواد ۱۲۳ و  
۱۳۷  
ق م ع ک

ماده ۶۹ و  
تبصره ۱۰  
ق ت ب م  
ک

مصوبه  
۱۱۰۰۰۹ / ت ۴۸۹۷ ن سال  
۱۳۹۵ دولت و مصوبه  
شورای عالی اداری به شماره  
۲۷۶۷۹ مورخ  
۱۳۹۵/۰۱/۳۰

بند (پ) ماده ۱۰  
قانون برنامه ششم  
توسعه

قوانین بودجه سنواتی + ضوابط  
اجرائی بودجه + بخشنامه دبیر هیأت  
دولت









## اسناد مالکیت تک برگی دولتی



طی بخشنامه شماره ۹۸/۲۳۹۲۴۷ مورخ ۹۸/۱۲/۰۳ در راستای اجرای تفاهم نامه همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای تبدیل اسناد تک برگ دفترچه ای و تک برگ قدیم به تک برگ دولتی تا کنون حدود ۳۷۰ هزار سند تک برگ دولتی صادر و در مخازن اسناد سراسر کشور نگهداری می شود.

برای املاک فاقد سند مالکیت (مشمول گواهی بند «د» ماده ۲۶ آئین نامه اموال دولتی) نیز دستگاه ها مکلف هستند برای صدور سند مالکیت اقدام نمایند.



## مستندسازی اراضی و املاک (تثبیت مالکیت دولت)



دو رکن مهم مستندسازی :

۱- ثبت اولیه مالکیت دولت

۲- انطباق با ماده ۶۹ قانون تنظیم

مستندسازی کدام مال غیر منقول دولتی است؟

بموجب ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک  
۱۳۱۰ ثبت کلیه اموال غیر منقول توسط  
ادارات ثبت

ماده ۳۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور:  
تقاضای ثبت نسبت به املاک دولتی  
با مالیه محل و....

حکم فصل ۵ قانون محاسبات عمومی کشور عام است و شامل تمام اموال عمومی، انفال، اختصاصی و تملکی دولت می شود و صرفاً بموجب ماده ۱۲۱ نقل و انتقال اموال منقول و غیر منقول شورای نگهبان و مجلس شورای اسلامی مستثنی شده است.

**مبانی قانونی و مقرراتی**

- ۱- ماده ۱۲۲ قانون محاسبات عمومی کشور ۱۳۶۶
- ۲- ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۸۰
- ۳- آئین نامه مستندسازی و تعیین بهره بردار اموال غیرمنقول دستگامهای اجرایی
- ۴- ماده ۲۶ آئین نامه اموال دولتی مصوب سال ۷۲

## مستندسازی بعد از قانون تنظیم



### • هدف:

تثبیت مالکیت دولت و شفافیت در انطباق مالکیت اموال غیر منقول با وضعیت موجود

• فاقد سابقه ثبتی

• ثبت اولیه بنام مالیه

• انتقالی به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی

• واگذار شده به دستگاه

با ماده ۶۹ قانون

ماده ۶۹ ق.ت.ب.م.د. کلیه اراضی ، املاک و ابنیه ای که **برای استفاده** وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارتخانه ، مؤسسه خریداری شده یا می شود متعلق به دولت بوده و **در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می گردد.**

بر اساس قانون تنظیم یا اعلام وزارت امور اقتصادی و دارایی و بدون نظر سازمان متصرف یا در اختیار دارنده سند



# گام نخست ورود به مستندسازی؛ آشنایی با:



**انتقال مالکیت:** مانند انتقال اموال از طریق خرید یا تملک توسط دولت و مصادیق مواد ۱۱۷ و ۱۱۸ ق.م.ع.ک، انتقال به یا از اشخاص غیردولتی (نهادهای) و ...

انتقال دفترخانه اسناد رسمی  
غیرقابل مستندسازی



امکان مستندسازی پس از انتقال

**واگذاری:** واگذاری اراضی ملی، منابع طبیعی و دولتی برای اجرای طرح توسط دستگاه‌های اجرایی (تبدیل انفال به اموال دولتی)

مستندسازی



**تغییر بهره‌دار:** تغییر استفاده کننده (بهره بردار) اموال دولتی از وزارتخانه یا مؤسسه دولتی به وزارتخانه یا مؤسسه دولتی دیگر

مستندسازی



پس از حل اختلاف قابل  
مستندسازی



**اختلافات:** اختلاف دستگاه‌های اجرایی در استفاده از اموال دولتی میان بهره بردار سابق با لاحق

## شناسایی موارد مربوط به مستندسازی



دوم

دارای سابقه ثبت مالکیت:  
واگذاری قابل ۱۳۸۰ و بعد از ۱۳۸۰

اول

فاقد سابقه سند مالکیت مالکیت  
(اقدام مطابق آئین نامه مستندسازی)

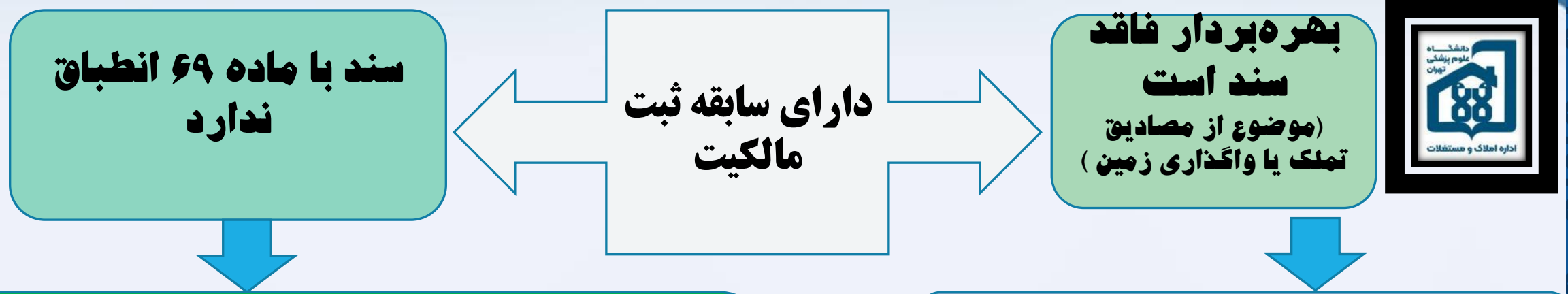
موارد استثنا یا انتقال:

۱- واگذاری های بعد از سال ۸۰ (تصویب قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت)

۲- اموال سایر اشخاص حقوقی از جمله شرکتهای دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی

۳- اشخاص حقیقی

۴- اوقاف (عرصه و اعیان)



**بهره بردار فاقد سند است**  
(موضوع از مصادیق تملک یا واگذاری زمین)

**سند با ماده ۶۹ انطباق ندارد**

**دارای سابقه ثبت مالکیت**

۱- دارای قرارداد واگذاری  
۲- تصرفی فاقد قرارداد واگذاری  
**الف - در داخل محدوده شهر**  
**ب - در خارج از محدوده شهر**

۱- سند نام دولت ندارد (بند الف ماده ۲)  
۲- سند بنام رژیم سابق است.  
۳- سند بنام دولت اما نام بهره بردار ندارد. (بند ب ماده ۳)  
۴- سند بنام بهره بردار به عنوان مالک درج شده است (بند ب ماده ۳)  
۵- در سند نام بهره بردار غیر از آخرین بهره بردار آمده است.

۳- تملک بدلیل وقوع در طرح  
**لزوم اجرای لایحه نحوه تملک و انتقال سند** (بند الف ماده ۲ آیین نامه مستندسازی)

موارد ۱ تا ۳ با صدور گواهی بند د بصورت مستقیم اصلاح می شود.  
مورد ۴ با موافقت ستاد مستندسازی وزارت امور اقتصادی و دارایی  
مورد ۵ چنانچه صرفاً عنوان برابر قوانین در اصلاح ساختار و ادغام و ... تغییر یافته و ماهیت دستگاه تغییر نیافته باشد مستندسازی است.

۴- عرصه موقوفه  
**لزوم قرارداد اجاره برای مستندسازی اعیان** (بند الف ماده ۲ آیین نامه مستندسازی)





## چگونگی ایجاد دارایی در دولت (غیر منقول)

در دو گفتار

ایجاد حق انتفاع از  
اموال غیر منقول برای  
دولت

انتقال مالکیت اموال  
غیر منقول به دولت



## وقف اموال غیر منقول به دولت

ایجاد حق انتفاع در اموال  
غیر منقول برای دولت

اجاره اموال غیر منقول توسط دولت







۳- مبانی نقل و انتقال در شرکتهای دولتی

۱- مبانی نقل و انتقال در دولت (عام)

۲- چارچوب نقل و انتقال در وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی

۴- مبانی انتقال اموال دولتی به مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی

۶- چارچوب انتقال در موارد خاص

۵- چارچوب نقل و انتقال اموال غیرمنقول در طرحهای عمرانی

## چارچوب نقل و انتقال اموال غیرمنقول دولتی به شرکتهای دولتی



### وضعیت اموال شرکتهای دولتی:

- ۱- اموال در مالکیت شرکت : تابع مقررات مالی شرکت
- ۲- اموال دولتی در اختیار شرکت : اراضی واگذار شده منابع ملی، طبیعی شهری یا خارج از شهر اعمال ( تبصره ۲) م (۶۹) ق.ت.ب.م.د)

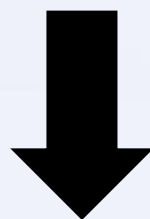
### مبانی قانونی انتقالات:

- ۱- ماده (۱۱۷) ق.م.ع.ک
- ۲- ماده (۱۱۸) ق.م.ع.ک
- ۳- ماده (۱۱۹) ق.م.ع.ک



## شیوه های انتقال اموال غیر منقول دولتی به اشخاص حقوق خصوصی

در دو گفتار



انتقال به اشخاص  
حقوقی حقوق  
خصوصی

انتقال به اشخاص  
حقیقی





انتقال اموال غیرمنقول دولت به اشخاص حقیقی

انتقال قطعی مالکیت به اشخاص حقیقی

- ۱- واگذاری خانه های سازمانی
- ۲- فروش اموال غیرمنقول
- ۳- واگذاری بابت تسویه دیون ( بدهی مربوط به مطالبات بازنشستگی و ... یا مطالبات قراردادهای پیمان)

انتقال با حفظ مالکیت دولت

- ۱- حق استفاده از خانه های سازمانی
- ۲- اجاره اموال غیرمنقول
- ۳- واگذاری برای طرحهای تولیدی ، کشاورزی و ...
- ۴- واگذاری برای مسکن (مهر)

انتقال اموال غیر منقول دولت به اشخاص  
حقوقی حقوق خصوصی



انتقال قطعی مالکیت

انتقال با حفظ مالکیت دولت  
(موقت)

- ۱- واگذاری برای اجرای طرحهای تولیدی و کشاورزی و ...
- ۲- فروش اموال غیر منقول
- ۳- واگذاری برای حمایت از بخش تعاونی (سایر موارد مربوط به اشخاص حقیقی)

- ۱- انتقال حق استفاده به شرکتهای انتفاعی و تعاونی
- ۲- انتقال حق استفاده به شرکتهای غیر انتفاعی و خیریه و عام المنفعه



ماده ۲ آیین نامه طرز استفاده: آن قسمت از اماکن دولتی که از طرف سازمان در اختیار متصدیان مشاغل معینی در دوره تصدی آن شغل جهت سکونت گذارده میشود خانه های سازمانی محسوب و مشمول مقررات این آیین نامه خواهد بود مگر آنکه کارکنان دولت به لحاظ انجام وظیفه و به اقتضای نوع شغل ناگزیر به سکونت در اماکن دولتی مذکور باشند مثل ایستگاه راه آهن و غیره

قانون نحوه استفاده از خانه های سازمانی مصوب

۱۳۴۶،۰۳،۱۶

ماده ۱ - خانه سازمانی خانه ای است که از طرف وزارتخانه ها یا مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت در اختیار متصدیان مشاغل معینی در دوره تصدی آن شغل برای سکونت گذارده می شود.

### انواع خانه سازمانی: ویلیایی یا گاشانه ای (آپارتمانی)

احداث شده از اعتبارات دستگاه

احداث شده وزارت مسکن

تقسیم و تعیین سهمیه خانه های سازمانی که از محل اعتبارات خاصوزارتخانه و مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته احداث یا تهیه می شود باوزیر مربوطه یا نماینده تامالاختیار وی می باشد.

خانه های سازمانی به منظور استفاده کارکنان دولت به طورعموم ساخته شده یا می شود تقسیم و تعیین سهمیه منازل برای وزارتخانه هاو مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار و با شرکت دادستان عمومی مرکز استان و مدیر کل مسکن و شهرسازی و یامعاونین آنها



قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ تشخیص خانه‌های سازمانی قابل فروش در مرکز به عهده کمیسیون مرکب از وزیر مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و وزیر یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار و در استانها به عهده مدیران کل دستگاههای فوق و یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار در استان می‌باشد.

## فروش خانه های سازمانی ماده ۸ قانون ساماندهی مسکن



### ساکنین واجد شرایط

### مزایده عمومی

- ۱- فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت راه و شهرسازی
- ۲- سکونت در زمان تصویب قانون و تداوم آن (ساکنین)
- ۳- نداشتن منزل شخصی و عدم استفاده از تسهیلات دولتی

برگزاری مزایده عمومی

- ۱- مستثنیات: ۱- خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی (بر اساس اعلام وزارت کشور)
- ۲- شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت (بر اساس اعلام مرکز آمار ایران)
- ۳- مصادیق ماده ۵ آیین نامه یعنی مشاغل خاص

**قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ۱۴۰۰ ماده ۶** - کلیه دستگاههای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) از ظرفیت منازل مسکونی سازمانی در اختیار خود را جهت بهره‌برداری به خانواده‌های کارکنان دارای حداقل سه فرزند و فاقد مسکن ملکی مناسب در شهر محل خدمت تخصیص داده و در صورت وجود مازاد بر نیاز این خانواده‌ها به سایرین طبق ضوابط مربوط اختصاص دهند. همچنین طول زمان بهره‌برداری در منازل سازمانی برای خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر فاقد مسکن ملکی مناسب در شهر محل خدمت حداقل باید به میزان دو برابر سکونت سایرین باشد.

# مولد سازی و مدیریت دارایی های دولت

پروژه

از برنامه ملی

برقراری انضباط مالی در بخش عمومی و قطع وابستگی بودجه به  
نفت مصوب ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی:

مصوبات شماره ۲۷۷۷۲۶ مورخ ۱۳۹۵/۳/۹ و شماره ۱۵۷۹۹ مورخ ۱۳۹۶/۲/۱۳  
ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی و تمدید در سالهای بعد تا مصوبه ۶۷ شورای عالی هماهنگی سران

# چارچوب اقدامات پروژه

جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و صنایع

ISLAMIC REPUBLIC OF IRAN  
MINISTRY OF ECONOMIC AFFAIRS AND FINANCE



بخش اول

مدیریت فناوری اطلاعات

خروجی

اجرای سامانه جامع اطلاعات اموال  
دستگاههای اجرایی  
(سادا) برای شناسایی اموال دولتی

بخش دوم

حوزه راهکارهای مدیریتی - حقوقی

خروجی

۱- احصاء و ارائه شیوه های عملی مولدسازی دارایی دولت  
۲- تنظیم پیش نویس مصوبه سران ولایحه جامع مولدسازی و مدیریت داراییهای دولت  
۳- تکمیل مطالعات تطبیقی و بازدید میدانی از کشورهای توسعه یافته

بخش سوم

مدیریت تغییر و تحول و  
گردآوری اطلاعات

خروجی

۱- اطلاع رسانی و آموزش  
۲- برگزاری همایش ملی مولدسازی و مدیریت داراییها  
۳- مولدسازی عملیاتی



بر اساس مطالعات صندوق بین المللی پول (IMF)

• دارایی های دولت های ملی و محلی به مثابه معدن بالقوه طلا



=



این ملک بیش از ۳۵ سال است بلا استفاده و راکد باقی مانده و هیچ گونه بهره برداری از آن نمی شود



مولدسازی برای افزایش بهره وری





### تعریف مولد سازی:

مدیریت حرفه ای دارایی های دولت با هدف استفاده بهینه و مطلوب از حداقل دارایی، انجماد زدایی از دارایی های راکد و کم بازده و ارزش افزایی دارایی موجود و توسعه آن و تامین مالی پایدار و بلند مدت از محل مدیریت دارایی های دولت

### ضرورت ها

- \* مدیریت بهتر دارایی های دولت
- \* تأمین مالی پایدار و ایجاد جریان های نقدی مستمر
- \* استفاده بهینه و مطلوب از دارایی محدود
- \* کاهش هزینه های تعمیر و نگهداری دارایی ها
- \* انجماد زدایی و ایجاد مولفه های مثبت اقتصادی با کاستن از حجم دارایی های راکد جامعه ( سرمایه گذاری بدون بازده)
- \* مشارکت بخش خصوصی در بخش های مختلف اقتصادی با الگوی کاهش میزان سرمایه گذاری ثابت این بخش PPP
- \* ایجاد نگرش ریسک محور به دارایی ها و محاسبه هزینه و فایده آنها برای رشد اقتصاد مولد (خصوصی سازی واقعی)





# اکوسیستم مولدسازی دارایی های دولت



## ۱- رغبت مالک دارایی :

دولت با نمایندگی دستگاههای بهره بردار که در سال جاری وزارت امور اقتصادی و دارایی مجاز به مولدسازی باشد.

## ۲- جواز قوانین و مقررات:

وجود جواز قانونی برای تعیین و ترسیم ابزارها و شیوه های واگذاری ، مشارکت ، همکاری و ... و محدودیت ها،

## سیستم مولدسازی موفق

## ۴- وجود شرکای کلیدی:

بخش خصوصی / روابط قراردادی / فعالان بازارها به عنوان طرف مقابل مولدسازی که راغب به ورود به عرصه باشند.

## ۳- وجود دارایی قابل مولد:

نوع دارایی و کیفیت آنها در بکارگیری مولدسازی





**املاک مزاد و رها شده وزارتخانه ها و  
مؤسسات دولتی**

**املاک واگذار شده به اجاره توسط  
دستگاههای اجرایی**

**مراکز تفریحی و رفاهی و سایر املاکی  
که برای امور حاکمیتی و بصورت  
مستقیم مورد بهره برداری نمی باشد.**

از میان اموال موجود دولت، امکان مولدسازی با بازسازی و نوسازی در تمام کاربریها بر اساس استانداردهای روز دنیا با رویکرد اثربخشی وجود دارد لیکن این امر نیاز به برنامه ریزی دارد که در لایحه پیش بینی شده اما در کوتاه مدت پس از بررسی از املاک باقیمانده دستگاههای مشمول مقررات صرفاً در سه گروه فوق امکان مولدسازی وجود دارد:



# افق بلندمدت اصلاح فرآیند قانونی

امکان اعمال سیاست کلان در خصوص ثروت ها و اموال عمومی و اموال اختصاصی دولت، طراحی و اجرای برنامه مدون و یکپارچه مدیریت اموال و دارایی های دولت و نظارت دقیق سیستمی بر کلیه فرآیندهای گردش اموال دولت = طراحی نظام مدیریت دارایی دولت

**ایجاد الزام قانونی با تصویب:**  
**لایحه جامع مدیریت اموال و دارایی های دولت**

مولدسازی دارایی های دولت برای تأمین مالی پایدار و درآمد قابل اتکا در بودجه سنواتی از طرق مختلف

ثبت مالکیت اموال دولت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران و صدور گواهی بهره برداری اموال اختصاصی برای بهره بردار که منجر به شناسایی کامل دارایی های دولت شفافیت مالیه عمومی و درج ارزش دارایی های دولت در تراز مالی می شود



## شیوه های مولدسازی و ابزارهای آن

انواع اجاره:  
کوتاه مدت – بلند مدت

تئاتر، معاوضه (با دارایی نقدشونده غیر همجنس – با دارایی مورد نیاز یعنی تبدیل به احسن)، ترهین و توثیق املاک

مشارکت عمومی – خصوصی: «  
BOT-BOOT-BOO-BTO-DBO-MOT-DBFO,...

انواع مشارکت سرمایه ای:  
۱- جوینت وینچر Joint venture توافق شرکتهای انتفاعی  
۲- صندوق سرمایه گذاری قابل معامله در بورس (ETF)  
۳- سرمایه گذاری عایدات ناشی از فروش و اجاره و... داراییها بازار مسکن و ...

صدور اوراق بهادار مبتنی بر دارایی:  
انواع اوراق صکوک اجاره – استصناع – سلم – منفعت – مباحه – مشارکت و...

بازسازی و بهسازی – ایجاد کاربری های چندگانه

فروش داراییهای ناکارآمد:  
مزایده – بورس کالا



## ضرورت تفکیک بخش حاکمیتی مدیریت اموال



تهیه طرح تحول و سند راهبردی و نقشه راه اصلاحات در مدیریت اموال دولتی

تدوین اصول، ضوابط و استانداردها و شاخصهای لازم

انطباق استانداردها و شاخصهای مکانی و محیطی با وضعیت موجود املاک در اختیار دستگاههای بهره بردار و صدور گواهی اختصاص برای دستگاهها و تنظیم قرارداد اجاره و آزاد سازی املاک مزاد

شناسایی و احصاء املاک دولتی و حقوق مالی مترتب بر آن و ارزشگذاری اموال

ثبت و تمرکز آمار و اطلاعات املاک و اراضی دولتی

مستندسازی و تثبیت مالکیت، تهیه نقشه و جانمایی در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک

صدور مجوز بهره برداری برای دستگاهها

امور انتقال موقت یا دائمی اموال بین دستگاهها - تغییر بهره بردار

تشخیص اموال مزاد و تعیین تکلیف آن

تدوین دستورالعمل شاخص های اجاره و فروش املاک مزاد

صدور مجوز خرید / اجاره املاک و اراضی جدید مورد نیاز دستگاه

امور مالی و حسابرسی

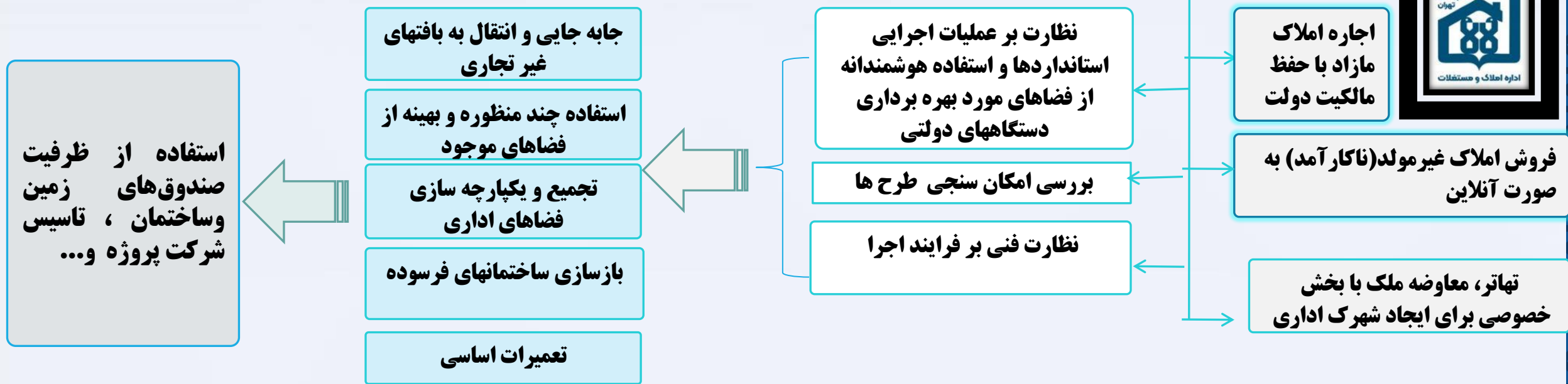
نظارت، کنترل و بازرسی و پایش نحوه استفاده و نگهداری املاک دولتی توسط دستگاهها

امور بیمه اموال غیر منقول

امور حقوقی و دعاوی املاک و قرار دادها

اموال منقول / حقوق مالی / داراییهای نامشهود

### بخش عملیاتی و اجرایی (امور شرکتی)



بخش عملیاتی و اجرایی باید از طریق کارگزار / عامل اجرایی که یکی از شرکتهای وابسته به وزارت امور اقتصادی و دارایی است انجام می گیرد و این عامل با تأسیس صندوق های سرمایه گذاری یا شرکت پروژه عملیات اجرایی را انجام می دهد.







جدول مقایسه ای شیوه مولدسازی و مدیریت دارایی های دولت در کشورهای مختلف



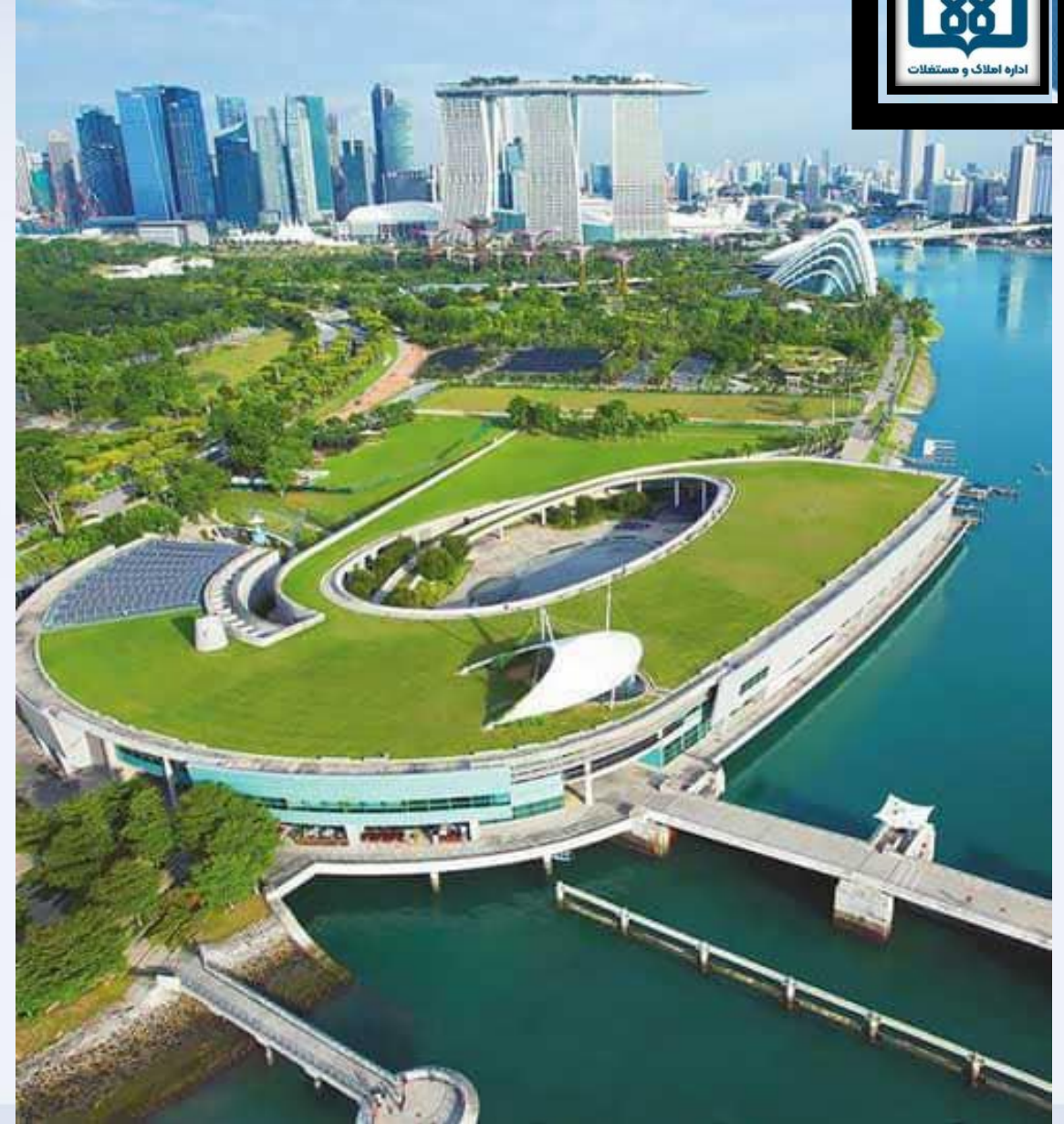
سال مربوطه	درآمد ناشی از مدیریت دارایی	سال لحاظ ارزش دارایی	ارزش دارایی شناسایی شده در تراز مالی دولت	مساحت دارایی دولتی شناسایی شده	زمان شروع مدیریت یکپارچه	حدود صلاحیت	مرجع مدیریت دارایی	نام کشور
2016	۲۶.۳ میلیارد دلار	2016	۵۰۰ میلیارد دلار	-	-	مقررات گذاری در خصوص خرید و فروش، استفاده و اجاره و تملک کلیه اموال	مدیریت خدمات عمومی (مؤسسه مستقل) GSA	ایالات متحده آمریکا
۲۰۱۲	۶۰۰ میلیون پوند صرفه جویی در هزینه نگهداری اموال و ۱۱۵۰ میلیون پوند فروش اموال مازاد	۲۰۱۲	ارزش املاک دولت مرکزی و محلی ۳۷۰ میلیارد پوند	-	۲۰۱۰	بهینه سازی فضاهای اداری در راستای صرفه جویی و آزادسازی فضاهای اداری و واگذاری آن‌ها به بخش غیر دولتی ایجاد	سازمان اموال دولتی (مؤسسه دولتی)	انگلستان
۲۰۱۶	مدیریت یکپارچه بالغ بر ۸۰۰.۰۰۰ یورو صرفه جویی داشته	۲۰۱۶	۹۷۷ میلیارد یورو	بیش از ۱۰۰ میلیون متر مربع	۲۰۰۶	سیاستگذاری و برنامه ریزی استراتژی در خصوص خرید و فروش، استفاده و اجاره اموال توسط دستگاه‌های اجرایی و مسئولیت ثبت و حدنگاری کاداستر کلیه اموال غیرمنقول	وزارت اقتصاد، دارایی و صنعت (اداره کل اموال غیرمنقول)	فرانسه
۲۰۱۵	۱۰۰ میلیارد ین	۲۰۱۵	۱۰۵ تریلیون ین	-	-	دارایی های اداری توسط هر یک از وزارتخانه ها و نهادها (آژانس ها) مدیریت و وزارت مالیه (MOF) مسئول کلیه هماهنگی ها و تسهیلات می باشد	وزارت مالیه	ژاپن
۲۰۱۶	۱۰۹ میلیارد وون	۲۰۱۶	۲۵۲۲ میلیارد وون	۳۱۶۸۸ کیلومتر مربع	۲۰۱۱	سیاستگذاری و تصمیم گیری با وزارت دارایی و عملیات اجرایی کنترل و مدیریت با شرکت کمکو است.	وزارت دارایی و استراتژی - شرکت کمکو	کره جنوبی
۲۰۱۵	۳۱۳۵۰۴۶ لیره	-	-	۲۲۹۴۱۸۷۳۱ متر مربع	۲۰۱۱	مدیریت کامل اموال غیرمنقول متعلق و تحت تصرف و کنترل دولت فروش، اجاره، اجاره های طولانی مدت و صدور مجوز استفاده	اداره کل املاک ملی وابسته به وزارت دارایی	ترکیه



# آژانس خدمات مالی ژاپن



# مارینا باراژ سنگاپور







یا اباصالح المهدي ادرنی

# سلامتی و تعجیل در ظهورش صلوات

با تشکر از حسن توجه شما