دبیرخانه حوزه وزارتی
تاریخ :۱۴۰۳/۰۵/۰۸
شماره ثبت :۱۰۲۷۲۸

۷۱۴۹۱ /ت۶۲۶۶۹هـ
شماره .....
تاریخ ۱۴۰۳/۵۱/۰۶

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان برنامه و بودجه کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۳/۴/۳ 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، آیین‌نامه اجرایی بند یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی بند (خ) تبصره (۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

ماده۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

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

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

۳- **دستگاه اجرایی:** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و دستگاه‌های مستلزم ذکر و یا تصریح نام.

۴- **طرف تهاتر:** پیمانکاران طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و شهرداری‌ها.

۵- **بدهی‌ها:** بدهی قطعی حسابرسی‌شده دستگاه اجرایی به طرف تهاتر که در سامانه سماد نو ثبت شده است.

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

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

ماده۲- شیوه ارزش افزایی، قیمت‌گذاری، شرایط و نحوه تهاتر و فروش اموال غیرمنقول دولتی مطابق پیوست‌های (۱)، (۲)، (۳) و (۴) این آیین‌نامه که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، خواهد بود.

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

ماده۳- 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 می‌تواند با ارائه گواهی ذی‌حساب در قالب اعتبار معادل به عنوان سپرده شرکت در مزایده در نظر گرفته شود. در صورت برنده شدن شرکت‌کننده دارای طلب قطعی در مزایده، مابقی ارزش مورد معامله تا کل ثمن معامله در صورت موجود بودن، می‌تواند در بازه زمانی زیر یکسال برای برنده تقسیط گردد.

ماده۴- دستگاه‌های اجرایی مکلفند ظرف (۳۰) روز از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، پیشنهاد تسویه و تهاتر بدهی طرح‌های تملک دارایی سرمایه‌ای خود را به وزارت (سازمان خصوصی سازی) ارائه نمایند.

ماده۵- تهاتر و تسویه مطالبات قطعی شده شهرداری‌ها از دولت و دستگاه‌های اجرایی ناشی از اجرای قوانین، مشمول ضوابط این آیین‌نامه و از طریق مزایده می‌باشد.

ماده۶- تهاتر اموال غیرمنقول مازاد دستگاه‌های اجرایی با بدهی آنها بابت طرح تملک دارایی‌های سرمایه ای به استثنای اراضی موضوع ماده (۱۰) قانون جهش تولید مسکن به صورت جمعی/خرجی بوده و ذی‌حساب مربوط موظف است نسبت به درج آن در گزارش‌های مالی ذی‌ربط اقدام نماید.

تبصره۱- 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 خزانه‌داری کل کشور به صورت جمعی/خرجی اعمال حساب نماید.

تبصره۲- به منظور تشویق دستگاه‌های اجرایی دارای عملکرد موضوع این آیین‌نامه، سازمان برنامه و بودجه کشور تا سقف عملکرد دستگاه اجرایی نسبت به صدور تخصیص اعتبار نقدی در طرح تملک دارایی سرمایه‌ای دستگاه مشمول با رعایت ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ اقدام می‌نماید.

۷۱۴۹۱ /ت۶۲۶۶۹هـ

شماره .....

تاریخ ۱۴۰۳/۱۵۲/۰۰۶

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

ماده۷- ذی‌حساب یا رییس/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 رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور، اطلاعات بدهی‌ها و مطالبات را برای دوره فصلی مربوط در سامانه سماد نو و همچنین پس از اقدام موضوع ماده (۵)، گزارش مربوط به سامانه نظارت آنی خزانه‌داری کل کشور(سناما) را ثبت نماید.

ماده۸- مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این آیین‌نامه بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی می‌باشد.

ماده۹- وزارت موظف است گزارش عملکرد این آیین‌نامه را به هیئت وزیران و کمیسون‌های اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.

محمد مخبر

معاون اول رییس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رییس‌جمهور، دفتر رییس مجلس شورای اسلامی، دفتر رییس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رییس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رییس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

باسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

پیوست شماره (۱) آیین‌نامه 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 رفته در این دستورالعمل به معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

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

هیأت: هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت موضوع بند (۱) مصوبه.

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

آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیأت و اصلاحات بعدی آن.

املاک و اراضی: کلیه املاک و اراضی دارای مصوبه مازاد هیأت موضوع ماده (۸) آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت، با رعایت موارد موضوع مواد (۴۵) و (۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.

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

شورای برنامه‌ریزی: شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مطابق آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مصوب ۱۳۹۸ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن.

کارگروه زیربنایی: کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط‌زیست استان، مطابق آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مصوب ۱۳۹۸ هیأت وزیران و 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 باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

مرجع استعلام: کلیه نهادها، دستگاه‌های اجرایی، ادارات و سازمان‌هایی است که از آن‌ها استعلام گرفته می‌شود.

دستورالعمل: دستورالعمل موضوع بند (۱) ماده (۱۰) آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت.

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

طرح: طرح ارزش‌افزایی تهیه شده به منظور ارائه و تصویب در مراجع تصمیم‌گیری شامل شورای عالی، شورای برنامه‌ریزی، کارگروه زیربنایی، کمیسیون ماده (۵) و کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱).

ماده ۲– فرآیند ارائه طرح ارزش‌افزایی و بررسی در مراجع ذیصلاح

دفتر هیئت دولت

۱- مراجع بررسی و تصویب طرح‌ها مکلفند درخواست‌های دریافتی ارزش‌افزایی 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 درخواست‌های ارزش‌افزایی از سوی مجری که در قالب فرمت پیوست این دستورالعمل به دبیرخانه مراجع بررسی و تصویب طرح‌ها ارائه می‌گردد، مبنای برنامه زمانبندی آتی بررسی درخواست‌ها خواهد بود.

تبصره ۲- در جلسات بررسی درخواست از مجری یا نماینده تام‌الاختیار وی جهت شرکت در جلسه و ارائه توضیحات لازم دعوت می‌گردد.

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 یا عدم پاسخ به مجری ظرف مدت یک ماه، به منزله اطاله فرآیندهای مولدسازی دارایی‌های دولت مطابق بند (۲-۴) مصوبه است. استانداران (در مورد شهر تهران شهردار) مکلف هستند ضمن نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل، فرآیند اداری اعمال ماده (۱۹) آیین‌نامه بر متخلفین را پیگیری نمایند.

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

تبصره ۱- عدم اعلام نظر کتبی دستگاه‌های 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 می‌گردد.

۳- در صورتیکه مرجع بررسی و تصویب نسبت به درخواست ارائه شده پاسخ ندهد و یا اعلام مخالفت نماید، مجری می‌تواند راساً 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 قرارگیری ملک، نسبت به صدور پروانه احداث بنا حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ دریافت درخواست مجری با رعایت ماده (۳) این دستورالعمل به شرح ذیل اقدام نماید:

موقعیت	محدوده شهر		حریم شهر		خارج از حریم		محدوده روستا	
نوع درخواست	مسکونی	خدماتی	مسکونی	خدماتی	مسکونی	خدماتی	مسکونی	خدماتی
نحوه اقدام	سقف تراکم اراضی مجاور	سقف تراکم متناسب با مقیاس عملکردی	صرفا در قالب الحاق به محدوده	متناسب با ضوابط پهنه‌بندی حریم	صرفا براساس دستورالعمل شهرک‌سازی	متناسب با ضوابط طرح ناحیه و اخذ استعلامات لازم	مطابق سقف تراکم مسکونی مجاز	سقف تراکم متناسب با طرح هادی

ماده ۳- الزامات صدور پروانه

دفتر هیئت دولت

۱- رعایت ضوابط و مقررات قانونی به شرح زیر توسط مرجع صدور پروانه الزامی است:

۱-۱- قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی-فرهنگی مصوبه ۱۳۹۸/۰۴/۰۲ مجلس شورای اسلامی

تبصره- هرگونه پیشنهاد درخصوص اراضی و املاک ثبت شده و بافت‌های تاریخی و واجد ارزش، با رعایت ضوابط خاص و حرایم آثار و بافت‌های مذکور، در چارچوب بند (چ) ماده (۱) قانون فوق و با اخذ نظر موافق وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی امکان‌پذیر است.

۱-۲-تصویب‌نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت۳۹۱۲۷ه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران درخصوص «ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی»

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

۱-۴-قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی

تبصره۱- اراضی دولتی موضوع این دستورالعمل از شمول پرداخت عوارض ماده (۲) قانون فوق‌الذکر معاف هستند (تبصره (۲) ماده (۳) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها).

تبصره۲- احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های 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 می‌باشد (تبصره (۴) ماده (۲) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها).

۱-۵-ضوابط ویژه کلیه حرائم قانونی مصوب از جمله حرائم پروازی، حریم راه، راه‌آهن، تاسیسات زیربنایی آب، برق، گاز، فاضلاب، نفت، حرائم عرصه‌های طبیعی اعم از دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه و حرائم امنیتی و....

۱-۶-ضوابط مربوط به عرصه‌های هویت بخش شهری شامل عرصه‌های تاریخی و فرهنگی تصریح شده در طرح‌های مصوب توسعه عمران

۱-۷-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 می‌توانند در قالب سهم اراضی خدماتی مورد نیاز شهر به شهرداری تحویل شوند. بهره‌برداری از اراضی مذکور صرفا در چارچوب ایجاد فضای عمومی شهری مقدور بوده و این اراضی قابل تغییر بعدی توسط کمیسیون‌های ماده ۵ نخواهد بود:

۲-۱-فضای سبز تجهیز شده

۲-۲-جنگل طبیعی و دست‌کاشت

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

دفتر هیئت دولت

۳- امکان بهره‌برداری از اراضی دارای ارزش‌های تاریخی و میراثی برای فعالیت‌های دانش بنیان از طریق انتقال آن‌ها به عنوان سهم خدماتی اراضی دولتی به شهرداری، مشروط به عدم واگذاری به غیر، مقدور می‌باشد.

ماده (۴): ملاحظات طرح ارزش‌افزایی

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

۱- تغییر کاربری املاک از کاربری مصوب به کاربری وضع موجود.

۲- تغییر کاربری اراضی با کاربری‌های خدماتی (غیر از فضای سبز تجهیز شده) به سایر کاربری‌های 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 غیرخدماتی به کاربری غالب پهنه پیرامون یا مسکونی

۵- تغییر کاربری اراضی با کاربری خدماتی (به جز فضای سبز تجهیز شده، آموزشی و مذهبی) به کاربری مختلط خدماتی با سایر کاربری‌ها

۶- افزایش تراکم مسکونی

ماده ۵– سایر موارد

۱- در راستای بند (۲-۲) ماده (۸) آیین‌نامه اجرایی مولدسازی، دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اراضی شهری دارای امتیاز و ارزش مالی منطقه‌ای 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 همزمان 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- باتوجه به فرایند تعریف شده ارزش‌افزایی، ارائه اراضی مازاد دستگاه‌های 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 نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی مذکور با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن، مشمول ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری می‌باشد. درخصوص واحدهای مسکونی علاوه بر سهم تعیین شده برای تأمین «سرانه فضای عمومی و خدماتی» و «شوارع و معابر عمومی»، موضوع تبصره (۳) ماده صدرالاشاره، سهم شهرداری‌ها ناشی از ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، صرفاً ده درصد (۱۰٪) از باقی‌مانده اراضی می‌باشد.

۴-کلیه مدیران و اشخاصی که درخصوص 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

دفتر هیئت دولت

کامل دستورالعمل حاضر، موجبات عدم تحقق اهداف مترتب بر مولدسازی دارایی‌های دولت را فراهم آورند، مشمول ضمانت اجرای مذکور در ماده (۱۹) آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ (مجازات مقرر در ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی) خواهند شد.

دفتر هیئت دولت

باسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

پیوست شماره (۲) آیین‌نامه اجرایی بند(خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

«شیوه‌نامه و ضوابط قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد دولت»

ماده (۱)– واژه‌ها و اصطلاحات مندرج در این شیوه‌نامه در معانی مشروحه ذیل به کار می‌رود:

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

۲- **هیأت:** هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های 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 آیین‌نامه) و استانداران سراسر کشور

۵- **سازمان:** سازمان خصوصی‌سازی

۶- **آیین‌نامه:** آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت

۷-**دارایی‌های مازاد دولت:** هرگونه اموال غیرمنقول و طرحهای عمرانی نیمه تمام دستگاه‌های مشمول که در اجرای ماده (۸) آیین‌نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می رسد.

۸- **کمیته تخصصی:** کمیته تخصصی موضوع بند (۱۰) ماده (۲) آیین‌نامه

۹- **کمیته ویژه ارزشیابی:** کمیته موضوع بند (۳) ماده (۱۱) آیین‌نامه 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- **تفاهم‌نامه:** تفاهم‌نامه فی‌مابین مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه و شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۴۴۷۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳

۱۲- **کارشناس قیمت‌گذاری:** شخص یا اشخاص حقیقی که مطابق با مفاد شیوه‌نامه از بین کارشناسان رسمی دادگستری و نیز مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه در رشته‌های مختلف کارشناسی توسط مرجع کارشناسی در چارچوب تفاهم‌نامه مزبور انتخاب تا نسبت به قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد دولت اقدام نمایند.

دفتر هیئت دولت

۱۳- گزارش قیمت‌گذاری: گزارشی است که بر مبنای اطلاعات و مستندات ارائه شده به مرجع کارشناسی، توسط کارشناس قیمت‌گذاری تهیه و پس از بررسی و تأیید مرجع کارشناسی مطابق با مندرجات این شیوه‌نامه توسط مرجع کارشناسی به مجری ارائه می‌شود.

۱۴- کارشناس رسمی ناظر: کارشناس رسمی دارای تجربه و صلاحیت تخصصی مندرج در پروانه کارشناسی مرتبط با موضوع دارایی مورد قیمت‌گذاری 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 موضوع بند (۱) مصوبه

۱۷- قیمت پایه: قیمتی که توسط هیأت، با رعایت بند (۱) ماده (۱۳) آیین‌نامه تصویب می‌شود.

ماده (۲)–فرایند ارزشیابی:

۱-در اجرای تفاهم‌نامه موضوع ماده (۱)، مجری نسبت به اعلام دارایی‌های مازاد دولت با لحاظ ارزش افزایی موضوع ماده (۱۰) آیین‌نامه و ارائه اطلاعات و مستندات مورد نیاز آنها برای قیمت‌گذاری به مرجع کارشناسی اقدام می‌نماید.

۲-مرجع کارشناسی بلافاصله پس از دریافت فهرست دارایی‌ها و اسناد و مدارک مربوطه، فرآیند قیمت‌گذاری دارایی را آغاز نموده و نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان رسمی قیمت‌گذاری، درچارچوب ضوابط تعیین کارشناس موضوع ماده (۳) این شیوه‌نامه اقدام وضمن هماهنگی با نماینده دستگاه مشمول از طریق مراجعه کارشناس قیمت‌گذاری به دستگاه، حداکثر ظرف مدت ۱۵روز از تاریخ دریافت مدارک و مستندات فوق نسبت به ارائه گزارش قیمت‌گذاری مهر و امضاء شده توسط کارشناس قیمت‌گذاری و تأیید شده توسط مرجع کارشناسی به مجری منطبق بر چارچوب تعیین شده در ماده (۴) این شیوه‌نامه اقدام می‌نماید.

۳- اگر بنا به دلایلی نظیر نقص در مدارک و مستندات، قیمت‌گذاری یا تهیه گزارش ممکن نباشد یا نیاز به تعدیل زمان‌بندی 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 زمانبندی جدید برای ارائه گزارش اقدام نماید.

۴- قیمت‌گذاری دارایی‌های موضوع این شیوه‌نامه توسط کارشناس قیمت‌گذاری صورت می‌پذیرد و در این راستا مشاهده عینی و حضوری از دارایی‌های مذکور توسط کارشناس مزبور الزامی می‌باشد. کارشناس قیمت‌گذاری، حق واگذاری کار ارجاعی را به سایر اشخاص ندارد و قیمت‌گذاری باید راساً توسط کارشناس مزبور انجام شود. نظارت بر حسن اجرای این بند بر عهده مرجع کارشناسی می‌باشد.

۵- مجری بلافاصله پس از دریافت گزارش قیمت‌گذاری، نسبت به بررسی گزارش در رابطه با رعایت شیوه‌نامه و کفایت اسناد و مدارک مرتبط با قیمت‌گذاری و انطباق موارد مندرج در گزارش با اسناد و مدارک مزبور اقدام می‌نماید.

دفتر هیئت دولت

تبصره (۱): در صورت وجود هرگونه ایراد یا اشکال احتمالی در گزارش قیمت‌گذاری، مجری موضوع را به کارشناس قیمت‌گذاری 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 قیمت‌گذاری با اعلام دلایل مربوطه به کمیته ویژه ارزشیابی ارجاع می گردد. تصمیمات کمیته می‌تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به دبیرخانه یا ارجاع به مرجع کارشناسی جهت انجام اصلاحات و تغییرات لازم در بازه زمانی تعیین شده و یا قیمت‌گذاری توسط کارشناس جدید با اعلام دلایل تأییدگزارش، ارجاع به مرجع برای اصلاح و یا ارجاع به کارشناس جدید باشد.

۶-کارشناس قیمت‌گذاری 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 ارزشیابی، کمیته تخصصی، هیأت و هیأت داوری نیز حضور یابند.

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

۸-دبیرخانه پس از دریافت گزارش نهایی قیمت‌گذاری، قیمت پیشنهادی و شرایط واگذاری را بلافاصله (در اولین جلسه) به کمیته تخصصی و هیأت ارائه می‌نماید.

۹- اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت ۳ ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت، تعیین می‌گردد.

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

ماده (۳)–معیارها و ضوابط تعیین کارشناس قیمت‌گذاری:

در اجرای ماده (۱۱) آیین‌نامه، مرجع کارشناسی مکلف است نسبت به ارجاع امر قیمت‌گذاری به کارشناسان رسمی در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید. در انتخاب کارشناسان قیمت‌گذاری از سوی مرجع رعایت موارد ذیل الزامی می‌باشد:

۱-پروانه صلاحیت حرفه‌ای کارشناس قیمت‌گذاری، در زمان ارجاع کار توسط مرجع کارشناسی و تهیه گزارش قیمت‌گذاری، باید دارای اعتبار و مرتبط با موضوع قیمت‌گذاری و صلاحیت تخصصی مندرج در پروانه و حوزه فعالیت آنان باشد.

۲-کارشناس قیمت‌گذاری می‌بایست دارای حداقل ۵ سال سابقه مورد تأیید مرجع کارشناسی باشد.

دفتر هیئت دولت

۳- تعداد کارشناسان قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد، مطابق با مصوبه کمیته تخصصی براساس ارزش برآوردی دارایی‌ها تعیین می‌گردد.

تبصره: درصورتی که محل استقرار دارایی‌های مازاد معرفی شده در هرنوبت از سوی مجری در یک شهرستان باشد، مرجع کارشناسی باید از یک هیأت کارشناسی برای قیمت‌گذاری با رعایت بند (۱) این ماده استفاده نماید.

ماده (۴)– معیارهای قیمت‌گذاری و نحوه انجام کار و ارائه گزارش:

در قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد دولت، رعایت مبانی قیمت‌گذاری و نحوه انجام کار مطابق بندهای زیر از سوی کارشناسان قیمت‌گذاری موضوع این شیوه‌نامه و مرجع کارشناسی ضروری است:

۱-در تعیین ارزش روز دارایی‌های مازاد باید شاخص‌هایی از قبیل وضع مالکیت، نوع اراضی، نوع کاربری، مجوزهای قانونی، موقعیت جغرافیایی، موقعیت منطقه‌ای، نوع سازه و قدمت آن، نوع و شیوه بهره‌برداری از دارایی و مزایا و محدودیت‌های آن مورد توجه قرار گیرد:

۲-قیمت دارایی‌های مازاد باید بر مبنای ارزش روز (جاری) آن در تاریخ صدور گزارش کارشناسی تعیین گردد. در تعیین قیمت باید مبنا و روش‌های محاسباتی و عوامل موثر در تعیین قیمت موضوع کارشناسی، در گزارش درج و قیمت تعیین شده شامل ارزش کل دارایی و به تفکیک اجزاء و اقلام دارایی با ذکر جزئیات آن باشد.

۳- موضوع کارشناسی و محل استقرار آن و نام و مشخصات مالک یا مالکان دارایی‌ها و بهره‌برداران یا ذینفعان (توضیح رابطه قانونی و حقوقی میان مالک و بهره‌بردار و وضعیت بهره‌برداری چنانچه «بهره‌بردار» و «مالک» یک شخصیت واحد نباشند، براساس 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 تشکیل‌دهنده آن باشد.

۵-وضعیت سند مالکیت مربوط به دارایی‌ها، تاریخ و شماره سند مالکیت و مواردی از قبیل: وجود سند قطعی، سند توثیقی، سند ترهینی، سند بازداشتی، موقوفه، بلامعارض بودن یا وجود معارض و همچنین وضعیت مجوزهای قانونی مربوط به دارایی‌های موضوع کارشناسی نظیر موافقت اصولی، مجوزهای شهرداری یا دهیاری، پروانه بهره‌برداری صادره یا در جریان صدور، امتیازات حقوقی و قانونی یا محدودیت‌های حقوقی و قانونی مترتب به آنها و هرگونه اطلاعات یا نکات با اهمیت در زمینه مالکیت و بهره‌برداری دارایی‌های مذکور براساس اسناد و مدارک ارائه شده به کارشناس در گزارش به صورت شفاف افشاء گردد.

۶- مشخصات کامل دارایی‌ها 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/ زراعی/ 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 قیمت‌گذاری افشاء گردد.

دفتر هیئت دولت

۷-در قیمت‌گذاری دارایی مشاهده اصل اسناد مالکیت یا سایر مدارکی که بیانگر تعلق مالکیت دولت بر موضوع کارشناسی می‌باشد و الصاق تصاویر برابر با اصل آن (قابل تأیید با مهر و امضاء کارشناس) به همراه نقشه و کروکی و تصویر مورد ارزیابی به گزارش قیمت‌گذاری الزامی است.

در مواردی که اصل اسناد و مدارک مورد استناد به رویت کارشناس نرسیده، اظهار نظر کارشناسی براساس «تصویر» یا «تصویر برابر اصل اسناد» یا استعلام از مراجع قانونی انجام شود و ضمن افشاء دلایل عدم ارائه اصل اسناد از سوی ذینفعان، در «گزارش» به صراحت ذکر شود که گزارش کارشناسی براساس تصویر اسناد تدوین و تنظیم شده است.

۸-گزارش کارشناسی باید شامل: کاربرگ خلاصه، گزارش تشریحی موضوع مورد قیمت‌گذاری، نظریه و قیمت دارایی موضوع کارشناسی، ضمائم و پیوست‌های آن با مهر و امضاء کارشناس و تأییدیه مرجع کارشناسی باشد.

۹- کلیه مدارک و مستندات مورد استفاده برای قیمت‌گذاری موضوع کارشناسی و کاربرگ بازدید تکمیل شده از دارایی می‌بایست پیوست گزارش باشد.

۱۰- کارشناس قیمت‌گذاری و مرجع کارشناسی باید اطلاعات خود را از دارایی موضوع این شیوه‌نامه کاملاً محرمانه تلقی نموده و در اختیار سایرین قرار ندهد و گزارش قیمت‌گذاری نیز صرفاً به مجری تحویل گردد.

۱۱- چنانچه کارشناس قیمت‌گذاری در تهیه گزارش قیمت‌گذاری، مقررات و چارچوب گزارش‌دهی را رعایت ننماید و یا اقلام با اهمیت را در قیمت‌گذاری افشا نکند و گزارش مزبور دارای ایرادات با اهمیت و اساسی به تشخیص مجری باشد یا در مهلت مقرر تحویل نشود، مجری می‌تواند نسبت به کسر حق‌الزحمه کارشناسی اقدام نماید.

۱۲- مجری موظف است موارد تخلف کارشناس قیمت‌گذاری را به مرجع کارشناسی جهت ارجاع به هیأت انتظامات اعلام نماید.

ماده (۵)- حق‌الزحمه کارشناسی:

۱-حق‌الزحمه کارشناسان قیمت‌گذاری براساس آخرین تعرفه مصوب ابلاغی ریاست محترم قوه قضائیه و با اعمال بندهای این ماده، از محل اعتبار تامین شده، در وجه مرجع کارشناسی ذیربط قابل پرداخت می‌باشد. مجری نسبت به پیش‌بینی منابع مورد نیاز جهت پرداخت حق‌الزحمه قیمت‌گذاری‌ها و درج آن در بودجه سالیانه اقدام می‌نماید.

۲-در مواردی که موضوع کارشناسی در قالب ارجاع کار به هیأت کارشناسی و توسط چند کارشناس انجام شود از حق‌الزحمه هر کارشناس مبلغ ۳۰٪ کسر می‌شود.

۳-حق‌الزحمه تجدید ارزیابی موارد مشمول در صورت قیمت‌گذاری توسط کارشناسانی که قبلاً عهده دار انجام امر بوده‌اند معادل ۵۰ درصد تعرفه فوق قابل پرداخت است.

دفتر هیئت دولت

۴-حق‌الزحمه کارشناسان پس از رسیدگی و تایید گزارش قیمت‌گذاری دارایی‌ها توسط مجری و توضیح کارشناسان یاد شده در جلسات کمیته ارزشیابی، کمیته تخصصی، هیات قابل پرداخت خواهد بود و حضورکارشناسان مزبور در جلسات یادشده در صورت دعوت از آنان الزامی است. عدم حضور کارشناس در جلساتی که دعوت شده‌اند موجب کسر حداکثر تا ۲۰ درصد حق‌الزحمه خواهد بود.

۵- در صورت وجود اشتباهات تأثیرگذار و با اهمیت در گزارش‌های یاد شده، مجری مجاز به استرداد گزارش مزبور بدون پرداخت حق‌الزحمه خواهد بود.

۶- در صورت عدم استرداد گزارش و وجود هرگونه اشتباه در گزارش‌های قیمت‌گذاری و مغایر با شیوه‌نامه 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 حق‌الزحمه خواهد بود.

دفتر هیئت دولت

باسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

پیوست شماره (۳) آیین‌نامه اجرایی بند(خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

«دستورالعمل مولدسازی دارایی‌های مازاد دولت به روش تهاتر»

ماده ۱– اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل با معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

مصوبه: مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله‌العالی)

هیأت: هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت موضوع بند (۱) مصوبه

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

آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت مصوب ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیأت و اصلاحات بعدی آن.

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

دارایی مازاد: هرگونه اموال غیرمنقول و طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام دستگاه مشمول که در اجرای ماده (۸) آیین‌نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می‌رسد.

ارزش‌افزایی: ایجاد ارزش افزوده در اموال غیرمنقول مازاد از طریق تفکیک (افراز)، تجمیع، تغییر کاربری و افزایش تراکم و نظایر آن به ترتیبات مقرر در ماده (۱۰) آیین‌نامه و دستورالعمل اجرایی آن.

سماد نو: سامانه یکپارچه مدیریت بدهی‌ها و اوراق بازار پول و سرمایه برای ثبت اطلاعات بدهی‌ها و مطالبات دستگاه‌های اجرایی در وزارت امور اقتصادی و دارایی.

طلب: بدهی قطعی دستگاه‌های اجرایی بابت طرح‌های عمرانی مصوب کمیته پایش به پیمانکاران یا ناشی از ارزش‌افزایی که با تایید ذیحساب/مدیر مالی (در دستگاه اجرایی فاقد ذیحساب) و رئیس دستگاه اجرایی مشمول در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه ایجاد و در سامانه سماد نو ثبت و تأیید شده است.

تهاتر: تسویه تمام یا بخشی از قیمت دارایی مازاد هر یک از دستگاه‌های مشمول به منظور ارزش‌افزایی موضوع ماده (۱۰) آیین‌نامه و یا در ازای تسویه تمام یا بخشی از بدهی قطعی همان دستگاه اجرایی به اشخاص حقیقی یا حقوقی غیردولتی.

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

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

دبیرخانه کارگروه استانی: اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان

دفتر هیئت دولت

کمیته پایش: کمیته موضوع بند (۴) ماده (۷) آیین‌نامه.

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 براساس تبصره (۳) ماده (۳) «دستورالعمل نحوه کسر کارمزد از عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های دولت و نحوه هزینه کرد آن» مصوب هیأت، کسر می‌شود.

ماده ۲- تهاتر دارایی مازاد با هدف تسویه هزینه‌های 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 ارزش‌افزایی مربوطه (در صورت نیاز) و یک بار عرضه (مزایده) به فروش نرسیده باشد؛ مولدسازی دارایی مزبور به روش تهاتر امکان‌پذیر 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 درخصوص یک دارایی مازاد مصوب، متضمن اطلاعات مربوط به میزان طلب هر یک از متقاضیان تهاتر، همراه با اسناد و مدارک مربوطه خواهد بود.

تبصره ۱- اولویت‌بندی متقاضیان تهاتر موضوع طرح‌های عمرانی به این نحو است:

الف) گروه اول: تهاتر با پیمانکاران طرح‌های عمرانی نیمه تمام مطابق مصوبه کمیته پایش براساس بسته رونق مصوب هیأت با هدف تکمیل طرح‌ها.

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

تبصره ۲- در اولویت بندی متقاضیان تهاتر، هر گروه بر گروه بعدی مقدم است و در صورت وجود گروه قبلی، گروه بعدی نمی‌تواند مشمول تهاتر قرار گیرد.

تبصره ۳ - در صورت تعدد متقاضیان واجد اولویت در یک گروه، کارگروه استانی با درنظر 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 هزینه‌ای ممنوع است.

ماده ۵- بررسی مدارک و مستندات تهاتر کلیه دارایی‌های مازاد و پیشنهاد درخصوص انجام تهاتر در سطح استانی در صلاحیت دبیرخانه کارگروه استانی است. در صورتیکه موضوع تهاتر در سطح ملی باشد، صلاحیت‌های مقرر دبیرخانه کارگروه استانی بر عهده بالاترین مقام دستگاه مشمول خواهد بود.

دفتر هیئت دولت

ماده ۶– مدارک و مستندات ارسالی جهت انجام اقدامات لازم درخصوص 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 قیمت‌گذاری دارایی‌های مازاد دولت مصوب هیات مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۴.

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 نمی‌باشد.

۶. گزارش بازدید میدانی و استعلامات مأخوذه مطابق فهرست بازبینی (چک لیست) ارسالی کارگروه استانی به صورت جامع و کامل از کلیه املاک و اراضی موضوع 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 دستگاه‌های 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 هزینه‌های مربوطه.

۹. تأییدیه قیمت کارشناسی ملک موضوع تهاتر با رعایت شیوه‌نامه ضوابط و قیمت‌گذاری دارایی مازاد مصوب هیأت مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۴پ

۱۰. ارائه گواهی اعلام وصول سامانه سماد 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 آیین‌نامه)، مجری با ملاحظه اسناد و مدارک و احراز شرایط لازم در این دستورالعمل، مراتب را به هیأت گزارش و هیأت تصمیم نهایی پیرامون تهاتر را اتخاذ و مصوب خواهد نمود. مجوز تهاتر توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی ابلاغ می گردد و در چنین شرایطی دستگاه ذیربط مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ مجوز تهاتر، نسبت به اجرای آن ضمن انعقاد قرارداد واگذاری مطابق مصوبه هیأت 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 خصوصی‌سازی) مکلف است رأساً نسبت به انعقاد قرارداد با متقاضی تهاتر و انتقال سند مالکیت اقدام نماید. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است با اعلام

دفتر هیئت دولت

مجری (سازمان خصوصی‌سازی) 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 فی‌مابین طرفین تهاتر همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال دارایی مازاد به متقاضی تهاتر می‌باشد.

تبصره ۳- مراجع ذیربط مکلف‌اند به کلیه استعلامات مربوط به نقل و انتقال ملک موضوع تهاتر که از سوی کارگروه استانی، مجری یا دفاتر اسناد رسمی 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 امکان‌پذیر 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 مابه‌التفاوت قیمت ملک در صورتی مجاز است که ارزش ملک حداکثر ۲۰ درصد بیش از طلب دستگاه مشمول باشد؛ در این‌صورت مابه‌التفاوت قیمت باید توسط متقاضی تهاتر به ردیف اعلامی خزانه واریز و انتقال سند توسط دستگاه صورت گیرد. سازمان برنامه و بودجه کشور و خزانه‌داری کل کشور مکلف هستند معادل صددرصد (۱۰۰ ٪) مبلغ واریز شده به خزانه را به طرح‌های 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 دستگاه مشمول باشد، پیشنهاد کارگروه استانی در کمیته پایش مطرح و پس از تصویب کمیته مذکور، اتخاذ تصمیم در خصوص انجام تهاتر با نظر هیأت انجام خواهد شد.

ماده ۱۰- در راستای تسویه هزینه‌های ناشی از ارزش افزایی دارایی مازاد که دارای مصوبه کمیته کارگروه استانی است، مجری می‌تواند هریک از دارایی‌های مازاد شناسایی شده دستگاه‌های مشمول (که نیازمند فرآیند ارزش افزایی نباشند و یا ارزش افزایی شده‌اند) را به منظور واگذاری به مراجع مربوطه به هیأت پیشنهاد نماید. تصویب نهایی پیشنهاد مذکور همراه با تعیین قیمت نهایی، نحوه واگذاری و شرایط پرداخت مابه‌التفاوت قیمت در صلاحیت هیأت خواهد بود. در قرارداد واگذاری تصریح می‌شود 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 می‌باشد.

تبصره ۱- هزینه‌های ارزش افزایی دارایی مازاد از جمله عوارض صدور پروانه ساخت، تخریب و نوسازی ساختمان به شهرداری، عوارض تفکیک (افراز) موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰۱) قانون شهرداری، عوارض ارزش افزوده ناشی از

دفتر هیئت دولت

تغییر کاربری اراضی داخل محدوده و حریم شهر به شهرداری، جرایم کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری 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 خصوصی‌سازی) واریز نماید.

ماده ۱۱- تهاتر موضوع این دستورالعمل به صورت جمعی – خرجی می‌باشد و خزانه‌داری کل کشور نسبت به اعمال حساب اقدام می‌نماید.

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

ماده ۱۳-کلیه مدیران و اشخاصی که درخصوص مفاد این دستورالعمل نسبت به همکاری لازم با مجری اقدام نکرده یا به تکالیف 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 دارایی‌های دولت را فراهم آورند، مشمول ضمانت اجرای مذکور در ماده (۱۹) آیین‌نامه (مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی) خواهند شد.

دفتر هیئت دولت

باسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

پیوست شماره (۴) آیین‌نامه اجرایی بند(خ) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

دستورالعمل نحوه فروش اموال غیرمنقول دولتی

ماده ۱– تعاریف

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

۲- هیأت: هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت موضوع بند (۱) مصوبه

۳- دبیرخانه: دبیرخانه موضوع تبصره (۱) مصوبه

۴- مجری: وزارت امور اقتصادی و دارایی

۵- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت

۶- قیمت پایه: قیمتی که توسط هیأت، با رعایت بند (۱) ماده (۱۳) آیین‌نامه تصویب می‌شود.

ماده۲– فروش داراییهای مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی مجاز است در صورت قابلیت پذیرش داراییها در هریک از بورس‌ها 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 هیأت طرح می‌شود. 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 (براساس آخرین قیمت پایه مزایده)، اخذ مجوز از هیأت برای شروع فرآیند مذاکره الزامی است.

تبصره ۲: فرآیند مذاکره به شرح زیر می‌باشد:

۱- اعلام فراخوان عمومی حداقل یک نوبت در دو روزنامه کثیرالانتشار و پایگاه اینترنتی مجری و سایر پایگاه‌های اینترنتی معتبر مورد تأیید هیأت.

۲- انجام مذاکره با متقاضیان.

۳- طرح نتایج مذاکره در هیأت جهت تصویب قیمت و شرایط معامله.

دفتر هیئت دولت