

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



موضوعات مطروحه

- ۱- تاریخچه تقنینی مدیریت اراضی و املاک دولت
- ۲- وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور
- ۳- تعریف مولدسازی و اهداف آن
- ۴- اثر عدم انسجام و فقدان یکپارچگی در محدوده مدیریت املاک اختصاصی دولت
- ۵- اقدامات و گام های اجرایی لازم

تاریخچه تقنینی مدیریت اراضی و املاک دولت

- رسیدگی، نظارت و تمرکز حساب اموال حکومت با تصویب اولین قانون محاسبات عمومی در سال ۱۲۸۶ توسط مجلس شورای ملی بموجب مواد ۴۶ و ۴۷ این قانون مورد تأکید قرار گرفت و وزارت دارایی (مالیه) مکلف به تهیه صورت تمام اموال غیرمنقول دولتی و رسیدگی به حسابهای مالی گردید.
- در اصلاحیه قانون محاسبات عمومی سال ۱۳۱۲، مجلس شورای ملی، وزارت مالیه را مجاز به واگذاری و فروش ابنیه و املاک دولتی می نماید.

تاریخچه تقنینی مدیریت اراضی و املاک دولت

- در تاریخ ۱۳۱۹ «آئین نامه رسیدگی اداری به حسابهای دولتی و شهرداریها» به تصویب هیأت وزیران می‌رسد که این تکالیف عهده اداره اموال دولتی و شهرداریها و وزارت دارایی قرار گرفته و این اداره ضمن تمرکز حساب مربوط به اموال منقول و غیرمنقول دولتی، وظیفه نظارت و رسیدگی را هم انجام می‌داد.
- از طرفی بموجب ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت مالیه متولی ثبت رسمی املاک دولت تعیین می‌شود.

تاریخچه تقنینی مدیریت اراضی و املاک دولت

➤ این موضوع بنا به حکم ماده ۸۱ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۴۹/۱۰/۱۵ مجلس شورای ملی مجدداً مورد تأکید قرار گرفت و وزارت دارایی، مکلف به رسیدگی به موجودی و نظارت و تمرکز حساب اموال وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی شد اما امور مربوط به تشخیص و خرید و تملک املاک بعهدہ بالاترین مقام دستگاهها قرار گرفت.

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

➤ در قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ در فصل پنجم قانون (مواد ۱۰۶ و ۱۱۴) و نهایتاً ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، مالکیت اموال دولتی متعلق به دولت بوده و اسناد مالکیت این اموال با درخواست دستگاه اجرایی بنام دولت جمهوری اسلامی ایران با حق بهره برداری دستگاه ذیربط صادر می شود و حفظ و حراست آنها با وزارتخانه و مؤسسه دولتی که مال را در اختیار دارد است و این دستگاهها می توانند با تصویب هیأت وزیران اموال مازاد شان را واگذار کنند.

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

- همچنین قوانین و مقررات متعددی تصویب شدند که تصمیم‌گیری و مدیریت و اداره امور اراضی و املاک را در بخش عمومی برعهده متولیان متعدد قرار داده است
- از جمله اراضی انفالی و منابع طبیعی و اراضی ملی که در خارج از حریم شهرها و روستاها هستند توسط سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری و سازمان امور اراضی کشور حفاظت و مدیریت می‌شوند و برای طرح‌های کشاورزی و غیرکشاورزی واگذاری اراضی توسط آنها انجام میشود

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

- در محدوده روستاها مدیریت با بنیاد مسکن است
- در محدوده شهرها و حریم شهرها اداره و واگذاری اراضی انقالی و موات شهری با سازمان ملی زمین و مسکن است
- متولی بخشی از اراضی و املاک عمومی با شهرداری هاست
- در محدوده مناطق آزاد تجاری نیز اداره امور اراضی و املاک و تصمیم گیری در خصوص واگذاری آنها با سازمان مناطق است

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

- و بخشی از اراضی و املاک متعلق به شرکت های دولتی که با اتمام طرح ها به دلیل اینکه بهره بردار طرح بودند یا اینکه از منابع داخلی خود اراضی و املاک را خریداری کردند مالک آن اراضی و املاک هستند و در واقع تصمیم گیری با مجمع شرکت هاست و دولت سهامداری اینگونه شرکت ها است و در مورد اراضی و املاک آنها تصمیم گیری نمی کند
- اموالی که به حکم قانون یا احکام مراجع قضایی ضبط یا مصادره می گردد نیز فروش آنها از طریق سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی انجام می شود و بخشی از آن هم توسط برخی بنیادها و ستادها اداره و تصمیم گیری و مدیریت می شود

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

➤ بخشی از املاک که اسناد مالکیت آنها به نام دولت جمهوری اسلامی ایران صادر می‌شود وزارتخانه و موسسه دولتی به عنوان بهره بردار تلقی می‌گردد در این محدوده برخی از دستگاهها مانند آموزش و پرورش دارای شورایی برای تصمیم گیری در حوزه اموال است یا درخصوص املاک در اختیار دستگاههای نظامی و انتظامی ، ستاد کل نیروهای مسلح اداره امور آنها را بر عهده دارد.

وضعیت فعلی مدیریت اراضی و املاک دولت در قوانین جاری کشور

➤ مابقی فضاها و ساختمانها و مستحقات که دولت مالک آنها است و دستگاهها با کاربری آموزشی، اداری، بهداشتی، قضایی، ورزشی، فرهنگی و غیره از آن بهره برداری می کنند تملک و حفاظت و نگهداری بر عهده دستگاه است و در صورتی که بالاترین مقام دستگاه آن را مازاد بر نیاز خود تشخیص دهد با اخذ مجوز دولت می تواند نسبت به فروش آن اقدام نماید البته برای اجاره این املاک نیاز به مجوز

دولت ندارند

تعریف مولدسازی و اهداف آن

➤ با توجه به توصیف مختصری که از وضعیت اراضی املاک بخش عمومی و وظایف متولیان و تصمیم‌گیران آن که منشا قانونی داشت ارائه شد میتوانیم بگوییم که دولت سالیان سال هست که رویکرد مولدسازی داشته و سعی کرده که آن را در ابعاد مختلف اجرا کند آنچه که سازمان ملی زمین و مسکن در حوزه مسکن انجام میدهد تبدیل زمین خام به مسکن برای مردم و مولدسازی هست .

تعریف مولدسازی و اهداف آن

➤ اراضی که سازمان امور اراضی برای طرح‌های کشاورزی و غیرکشاورزی واگذار میکند هدف مولدسازی این اراضی هست هدف از ایجاد شهرک های کشاورزی و صنعتی بهره ور نمودن این اراضی هست و سازمان منطقه در واگذاری اراضی که برای جذب سرمایه گذاری انجام میدهد مولدسازی هست ، با صرفنظر از اینکه چقدر در این حوزه ها ، این طرح ها و برنامه ها و شیوه مدیریت و اجرا متولیان موفق بوده یا خیر، این مسئله و موضوع نیازمند آسیب شناسی است و باید به ابعاد مختلفی در کنار هم توجه بشود و اینکه ساختار های موجود چه اشکالاتی دارد و آیا با برطرف شدن و تقویت آن میتوانند باعث موفقیتش شود آیا باید نظام دیگری را برای مدیریت حوزه اراضی و همچنین ساختار و شیوه های مدیریتی دیگری را انتخاب کنیم و این ها مستلزم بررسی کارشناسی دقیق با توجه به تمام ابعاد موضوع است

تعریف مولدسازی و اهداف آن

- از این جا بحث را محدود کنیم به اراضی و املاک دولتی که در واقع سند مالکیت آنها به نام دولت است و برای بهره‌برداری در اختیار وزارتخانه ها و موسسات دولتی می باشد که با کاربری های مختلف آموزشی ، بهداشتی ، قضایی ، ورزشی ، فرهنگی ، اداری و غیره در حال استفاده هستند
- در کشور ما در این حوزه به تعداد وزارتخانه ها و موسسات و حتی ادارات کل مربوط متولی و تصمیم‌گیر داریم که باید هر کدام اعلام نظر کند

تعریف مولدسازی و اهداف آن

➤ در این بخش از املاک دولتی به طور کامل فقدان انسجام و یکپارچگی وجود دارد و اساساً به خاطر پراکندگی تعدد تصمیم‌گیران ، سیاستگذاری و برنامه ریزی کلان با چالش جدی مواجه است از طرفی وقتی که به رویکرد قانونگذار در قانون بودجه از سال ۹۸ تاکنون نگاه می کنیم به نظر میرسد هدف قانونگذار تامین منابع از محل مازاد این املاک است و برنامه کلی فروش این املاک برای تامین منابع ، برای اجرای این طرح ها است و یا واگذاری اراضی به پیمانکاران طرح ها بابت بدهی قطعی دولت است یا واگذاری به نهادهای عمومی غیر دولتی مانند شهرداری و تامین اجتماعی برای تسویه بدهی های دولت است و اجازه دهید این املاک را املاک اختصاصی دولت بنامیم اگرچه در قوانین ما مرزی بین انفال اموال شرکت ها، اموال تملیکی، اموال در اختیار نهادهای عمومی مرزی تعریف نشده و از هم تفکیک نشده اند

اثر عدم انسجام و فقدان یکپارچگی در محدوده مدیریت املاک اختصاصی دولت

➤ وجود ساختارها و مراجع مختلف موازی با اختیارات تصمیم‌گیری، امکان سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کلان را در این حوزه از دولت سلب کرده و دولت به برنامه‌های کوتاه مدت برای نیازهای مقطعی رو آورده است و این امر موجب می‌شود تصمیمات غیر کارشناسی و شتابزده بدون توجه به ساختارهای لازم اتخاذ شود برای مثال در سال جاری از محل فروش املاک دولتی مازاد در قانون بودجه ۱۰۰ هزار میلیارد تومان پیش‌بینی شده که واقع بینانه نیست

اثر عدم انسجام و فقدان یکپارچگی در محدوده مدیریت املاک اختصاصی دولت

➤ **عدم انسجام و یکپارچگی در مدیریت این املاک موجب تضعیف پاسخگویی دستگاه‌های اجرایی در استفاده از املاک دولتی و عدم شفافیت شده و استانداردها و شاخص‌های لازم برای تشخیص و نیازسنجی در استفاده دستگاه‌ها از املاک دولتی طراحی نشده و نارسایی‌هایی که در سیستم حسابداری و ثبت و ضبط دارایی‌ها و املاک دولتی وجود دارد به این موضوع دامن زده و ارزش املاک در بهای تمام شده خدمت دستگاه‌های اجرایی منظور نشده است**

اثر عدم انسجام و فقدان یکپارچگی در محدوده مدیریت املاک اختصاصی دولت

➤ قوانین عمومی (مثل قانون محاسبات عمومی کشور) ماهیت خود را از دست داده و قوانین بخشی توسعه یافته و استثنایات و خروج از دامنه شمول قوانین افزایش یافته و قوانین و مقرراتی تدوین شده که منطبق با نگاه بخشی دستگاه هاست و اهداف ملی را دنبال نمی کند هر دستگاهی با پیش بینی احکام و مقررات متعددی تلاش میکند که اختیارات خود را افزایش دهد و از شمول مقررات عمومی مثل قانون محاسبات عمومی کشور خارج شود و به طور مداوم این تشتت و عدم انسجام در حوزه مدیریت املاک دولتی رو به رشد است که شناسایی و تکمیل بانک اطلاعات اموال غیر منقول دولت و حسابرسی آنها و برنامه ریزی در مورد آنها را به شدت با چالش مواجه رده ست و باعث تضییع حقوق دولت شده

اثر عدم انسجام و فقدان یکپارچگی در محدوده مدیریت املاک اختصاصی دولت

➤ و ضمانت‌های اجراهای محدودی که در قوانین مقررات برای الزام دستگاه‌ها به افشای اطلاعات پیش‌بینی‌شده اثر بخشی لازم را ندارد و شناسایی و ثبت و ضبط و حسابرسی مبارز را با مشکل مواجه می‌کند از طرفی باعث می‌شود که دستگاه‌ها میل به انباشت املاک و عدم استفاده مطلوب از آن را داشته باشند و هزینه‌های نگهداری قابل توجهی برای املاکی که بهره‌برداری مناسب از آنها همیشه به دولت تحمیل می‌شود

اقدامات و گام های اجرایی لازم

➤ باید اهداف بلند مدت را در حوزه املاک اختصاصی مشخص کنیم در راستای ان اهداف ، نظام مدیریت املاک دولتی رو به نحوی طراحی کنیم که از مدیریت خرید نیازسنجی نگهداری و بهره برداری تا برکناری رو شامل بشه و در نتیجه آن بهینه سازی و استفاده مطلوب و کاهش هزینه ها غیر ضرور و ارزش افزایی و کارایی بیشتر املاک رو در پی داشته باشد اینکه دولت بتواند مشخص کند چه املاکی با چه ارزشی در اختیار کدام دستگاه اجرایی و برای انجام چه وظیفه ای قرار دارد. آیا املاک در اختیار متناسب با وظایف سازمانی دستگاه است یا خیر ؟ در واقع احراز نیاز سنجی واقعی، صحت سنجی بهره برداری واقعی، بهینه سازی استفاده و متناسب سازی اموال در اختیار با نیازهای کارکردی و در نتیجه افزایش بهره وری املاک است و امکان مولدسازی املاک مازاد و ناکارآمد دولتی با سازو کارهای مختلف فراهم می شود.

اقدامات و گام های اجرایی لازم

- چارچوب لازم برای نظارت و شفافیت و پاسخگویی کردن دستگاهها طراحی شود
- استانداردها و شاخص هایی رو برای نحوه بهره برداری دستگاه است املاک دولتی طراحی و تدوین کنیم و نیاز دستگاه در استاندارد ها دیده شود و در قیمت تمام شده خدمت که دستگاه ارای می نماید محاسبه گردد ساماندهی فضاها و ساختمان هایی که دستگاه های اجرایی در آن مستقر هستند را فراهم خواهد کرد. استفاده از فضاهای اداری با ساختار سازمانی و نیروی انسانی و وظایف تخصصی دستگاه متناسب شود و فضای کاری مطلوبی برای کارکنان دولت ایجاد می شود و باعث افزایش کیفیت خدمات می گردد و از هدر رفت منابع دولت در ساختمان ها و تأسیسات بلااستفاده جلوگیری می شود

اقدامات و گام های اجرایی لازم

➤ حسابرسی بخش عمومی را کامل اجرا کنیم اجرای حسابداری تعهدی و استفاده از استانداردهای آن می تواند بهبود عملکرد و بهینه سازی این املاک را به همراه داشته باشد و صحت و دقت بالاتری را در تعیین ارزش به همراه دارد باعث بهبود کنترل هزینه ها میشه شناسایی املاک دولتی و شناسایی املاک مازاد را تسهیل می کند و پایش و نظارت قوی و دقیقی رو ایجاد میکند

اقدامات و گام های اجرایی لازم

- **تنقیح قوانین موازی که بعضاً همپوشانی دارند و تدوین لایحه قانونی برای مدیریت املاک دولتی**
- **در حوزه سایر اراضی عمومی، تعریف و تفکیک مرز اراضی انفالی و املاک اختصاصی، املاک شرکت ها، املاک تملیکی، املاک بخش عمومی در اختیار نهادهای عمومی غیردولتی و مناطق آزاد تجاری و غیره می بایست آسیب شناسی و در صورت لزوم تقویت یا بازنگری لازم برای هماهنگی ساختارهای موجود در راستای تحقق اهداف مورد نظر انجام شود**

با تشکر از حسن توجه شما