



مدیریت و مولدسازی دارایی‌های دولت

سلسه گزارش‌های پویایی‌شناسی چالش‌های کشور (۱۳)



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:

۱۴۰۲/۱۱/۲۹

شماره مسلسل: ۱۹۶۲۹

کد موضوعی: ۲۳۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

مدیریت و مولدسازی دارایی‌های دولت
سلسه گزارش‌های پویایی‌شناسی چالش‌های کشور (۱۳)

نام دفتر:

مطالعات بخش عمومی
مرکز شبیه‌سازی و مطالعات سیستمی

تهیه و تدوین کنندگان:

علی افضلی (دفتر مطالعات بخش عمومی)
مهتاب قراخانلو (دفتر مطالعات بخش عمومی)
هادی افراسیابی (مرکز شبیه‌سازی مطالعات سیستمی)
محمد مهدی فروزان‌فر (مرکز شبیه‌سازی و مطالعات سیستمی)

ناظران علمی:

بابک نگاهداری، سیدعباس پرهیزکاری

مدیر مطالعه:

هادی افراسیابی

همکار:

علی فرنام (دفتر زیربنایی)

گرافیک و صفحه آرایی:

مهدیه قمچیلی

ویراستار ادبی:

زهره عطاردی

واژه‌های کلیدی:

۱. مولدسازی
۲. پویایی‌شناسی
۳. مدیریت دارایی

تاریخ شروع:

۱۴۰۲/۰۵/۰۱



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۶
۱. مقدمه.....	۸
۲. مروری اجمالی بر ساختار مدیریت دارایی‌ها.....	۹
۳. روش‌شناسی پژوهش.....	۱۳
۴. مدل تحلیل پویایی‌شناسی مدیریت دارایی‌ها.....	۱۴
۴-۱. معرفی مدل.....	۱۴
۴-۲. الگوهای اساسی سیستمی موجود.....	۱۴
۵. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری.....	۲۱
پیوست: جدول تعاریف متغیرهای کلیدی موجود در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۲۲

فهرست جداول

جدول ۱. نمونه‌هایی از تأمین مالی زمین‌محور پروژه‌های زیرساختی.....	۱۰
--	----

فهرست نمودارها

نمودار ۱. مقایسه درآمد حاصل از واگذاری‌های موردی اراضی در کشورها با کل بودجه عمرانی ایران (میلیارد دلار).....	۱۱
---	----

فهرست شکل‌ها

شکل ۱. متغیرهای موجود در مدل پویایی‌شناسی مدیریت دارایی‌ها.....	۱۴
شکل ۲. عوامل مؤثر بر متغیر کسری بودجه در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۱۵
شکل ۳. فشار برای تأمین منابع ناپایدار.....	۱۶
شکل ۴. فساد و تعارض منافع در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۱۷
شکل ۵. کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۱۸
شکل ۶. مالیات و مالیات ستانی در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۱۹
شکل ۷. کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌ها در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۲۰
شکل ۸. کفایت زیرساخت‌ها در دینامیک مدیریت دارایی‌ها.....	۲۱



مدیریت و مولدسازی دارایی‌های دولت

سلسه گزارش‌های پویایی‌شناسی چالش‌های کشور (۱۳)

چکیده



در این گزارش به بررسی مدل پویایی‌شناسی مدیریت دارایی‌های دولت پرداخته شده است. واگذاری دارایی‌های مالی و سرمایه‌ای، کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها، درآمد حاصل از واگذاری، کسری بودجه و کیفیت فضای کسب‌وکار از جمله متغیرهایی هستند که در این مدل مورد توجه قرار گرفته، روابط علی و معلولی بین متغیرهای مذکور و سایر متغیرهای مدل، در شکل‌های متعددی به صورت مبسوط معرفی شده و بررسی شده‌اند. به‌عنوان یکی از نتایج مدل مذکور، مولدسازی و افزایش کیفیت واگذاری املاک و مستغلات دولتی، افزایش کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها و افزایش کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌ها، درآمد حاصل از واگذاری و بهره‌برداری از دارایی‌ها را افزایش داده و در نتیجه کسری بودجه کاهش پیدا می‌کند.

خلاصه مدیریتی



بیان/شرح مسئله

دارایی‌های فیزیکی و غیرمالی در کنار سهام و شرکت‌های تحت تملک و مدیریت دولت، سهم قابل توجهی از دارایی‌های دولت را تشکیل می‌دهند. در قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی به‌طور مفصل به مالکیت، سرمایه‌گذاری، مدیریت و واگذاری سهام و سهم‌الشرکه دولت پرداخته شده، اما این قانون احکام جامع و مشخصی در خصوص مدیریت دارایی‌های فیزیکی و غیرمالی دولت ندارد. دارایی‌های مذکور که عمدتاً در قالب املاک و مستغلات دسته‌بندی می‌شوند، نقش بسزایی در ارائه خدمات عمومی ایفا می‌کنند. در کنار چنین نقش محوری، این دارایی‌ها می‌توانند منبعی برای درآمدزایی و البته اهرمی برای تأمین مالی تلقی شوند. املاک و مستغلات در صورتی که مازاد باشند یا به فرسودگی رسیده باشند باید تعیین تکلیف شوند. استفاده غیربهبینه از املاک و مستغلات مشکل جدی است که در تمام سطوح دولت وجود دارد.

در حال حاضر مسئله اساسی در حوزه مولدسازی و مدیریت دارایی‌های دولت، عدم وجود یک قانون دائمی و تخصصی است که بتوان به اتکال

آن، یک نظام کارآمد در این زمینه ایجاد کرد و انسجام مدیریتی را ارتقا داد. در حقیقت حرکت به سمت مدیریت کارآمد در بخش دارایی‌های دولت از جمله املاک و مستغلات در بلندمدت، مستلزم تصویب قانونی است تا ضمن تنقیح و نسخ قوانین به غایت متشتت و پراکنده و ناکارآمد در این حوزه، الزامات اساسی مدیریت و مولدسازی اموال دولت را در اختیار قرار دهد. رهاسازی اموال (در قالب فروش و مولدسازی) صرفاً بخشی از زنجیره مدیریت اموال است، که تمرکز بر آن نباید موجب کم‌توجهی به الزامات مربوط به دیگر مراحل مدیریت دارایی شود. تدوین قانون دائمی و تخصصی برای مدیریت و مولدسازی اموال دولت، مستلزم درک و شناخت ابعاد موضوع و نحوه اثرگذاری سایر مؤلفه‌ها بر آن است که در این گزارش مورد توجه قرار گرفته است.

بر این اساس، در قالب یک مدل پویایی‌شناسی، متغیرها و روابط موجود در زمینه مدیریت دارایی‌های دولتی مورد بررسی قرار گرفته است. واگذاری دارایی‌های مالی و سرمایه‌ای، کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها، درآمد حاصل از واگذاری، کسری بودجه و کیفیت فضای کسب و کار از جمله متغیرهایی هستند که در این مدل مورد توجه قرار گرفته، روابط علی و معلولی بین متغیرهای مذکور و سایر متغیرهای مدل، در شکل‌های متعددی به صورت مبسوط معرفی و بررسی شده‌اند.

نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

کسری بودجه با متغیر بودجه تملک دارایی‌های سرمایه‌ای رابطه منفی و با متغیر فشار برای تأمین منابع ناپایدار رابطه مثبت دارد. به این معنی که **اگر کسری بودجه افزایش یابد، فشار برای تأمین از منابع ناپایدار افزایش یافته و این فشار منجر به رد دیون و واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای می‌شود.** با افزایش واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای، ارزش دارایی‌ها کاهش یافته و به تبع آن درآمد حاصل از دارایی‌ها افت می‌کند. در صورت مدیریت صحیح دارایی‌ها و کاهش کسری بودجه امکان اختصاص بودجه تملک دارایی‌های سرمایه‌ای افزایش می‌یابد و این اتفاق موجب تملک دارایی‌های فوق و در نتیجه افزایش ارزش دارایی‌ها می‌شود که به نوبه خود افزایش درآمدهای حاصل از دارایی‌ها را به همراه می‌آورد. عامل دیگری که ارزش دارایی‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد فساد و تعارض منافع است که رابطه‌ای منفی با ارزش دارایی‌ها دارد. همچنین افزایش فساد موجب کاهش مولدسازی و کاهش کیفیت واگذاری املاک و مستغلات شده و درآمدهای حاصل از واگذاری را تقلیل می‌دهد.

از سوی دیگر رد دیون موجب کاهش کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها می‌شود و در نتیجه درآمد حاصل از واگذاری‌ها افت می‌کند. گفتنی است کیفیت خصوصی‌سازی تحت تأثیر عواملی همچون واگذاری به نهادهای شبه‌دولتی، واگذاری مالکیت بدون مدیریت، واگذاری توأم مالکیت و مدیریت، فساد و تعارض منافع و رد دیون است و به جز واگذاری مدیریت و مالکیت سایر متغیرها رابطه علی و معلولی معکوس با کیفیت خصوصی‌سازی دارند و افزایش آنها موجب کاهش متغیر مذکور می‌شود.

کفایت زیرساخت‌ها متغیر دیگری است که در دینامیک مدیریت دارایی‌ها مورد توجه قرار گرفته است. این متغیر تحت تأثیر عوامل تشکیل سرمایه ثابت، مولدسازی و کیفیت واگذاری املاک و مستغلات و واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای قرار دارد. از این رو واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای دارای رابطه علی و معلولی منفی و دو مورد دیگر دارای رابطه مثبت هستند. همچنین کفایت زیرساخت‌ها به دلیل داشتن رابطه علی و معلولی مثبت با متغیر کیفیت فضای کسب و کار، در صورت بهبود موجب ارتقای کیفیت فضای کسب و کار می‌شود.

پیشنهاد راهکار تقنینی، نظارتی یا سیاستی

حوزه اموال و دارایی‌های دولتی بیشتر در قوانین بودجه سنواتی مورد توجه قرار گرفته است و برای ایجاد یک نظام و البته ارتقای انسجام مدیریتی در حوزه مذکور، لازم است در قالب یک قانون دائمی مورد توجه قرار گیرد. در حقیقت حرکت به سمت مدیریت کارآمد در بخش دارایی‌های دولت از جمله املاک و مستغلات در بلندمدت، مستلزم تصویب یک قانون تخصصی است تا ضمن تنقیح و نسخ قوانین به غایت متشتت و پراکنده و ناکارآمد در این حوزه، الزامات اساسی مدیریت و مولدسازی اموال دولت را در اختیار قرار دهد.



۱. مقدمه

دارایی‌های فیزیکی و غیرمالی در کنار سهام و شرکت‌های تحت تملک و مدیریت دولت، سهم قابل توجهی از دارایی‌های دولت را تشکیل می‌دهند. در قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی به‌طور مفصل به مالکیت، سرمایه‌گذاری، مدیریت و واگذاری سهام و سهام‌الشرکه دولت پرداخته شده، اما این قانون احکام جامع و مشخصی در خصوص مدیریت دارایی‌های فیزیکی و غیرمالی دولت ندارد. دارایی‌های مذکور که عمدتاً در قالب املاک و مستغلات دسته‌بندی می‌شوند، نقش بسزایی در ارائه خدمات عمومی ایفا می‌کنند. در کنار چنین نقش محوری، این دارایی‌ها می‌توانند منبعی برای درآمدزایی و البته اهرمی برای تأمین مالی تلقی شوند. املاک و مستغلات در صورتی که مازاد باشند یا به فرسودگی رسیده باشند باید تعیین تکلیف شوند. استفاده غیربهبینه از املاک و مستغلات مشکل جدی است که در تمام سطوح دولت وجود دارد. املاک مازاد به جهت هزینه‌های تعمیر و نگهداری و هزینه فرصتی که به دولت تحمیل می‌کنند، موجب افزایش بار مالی دولت می‌گردند. توجه به این نکات موجب شده که در سال‌های اخیر، اهمیت مدیریت دارایی‌های دولت به‌خصوص از نوع املاک و مستغلات، بیش‌ازپیش آشکار شده و مورد توجه قرار گیرد. افزایش بهره‌وری املاک و مستغلات در ارائه خدمات و همچنین بهره‌گیری از آنها در مسیر درآمدزایی و تأمین مالی، مستلزم استقرار یک نظام مدیریت اموال است. واضح است که کم‌توجهی به سطوح مختلف این نظام، دستیابی به اهداف در این حوزه را با اشکالات عمده مواجه می‌کند. بنابراین، اهمیت ایجاد یک نظام که دارایی‌های دولتی را مدیریت کرده و برای دستیابی به اهداف دولت به کار گرفته شود، سبب شده است تا مدیریت دارایی‌های متعلق به دولت به‌عنوان یک حوزه متمایز از مدیریت عمومی، در کنار حوزه‌هایی مانند بودجه‌ریزی یا مدیریت دولتی مورد توجه قرار گیرد.

در ایران نیز در سال‌های اخیر تلاش‌هایی برای ارتقای سطوح مدیریت املاک و مستغلات دولتی به‌خصوص در حوزه زیرساخت‌های قانونی به انجام رسیده است، با این وجود، نتایج به‌دست آمده با ایدئال فاصله قابل توجهی دارد. یکی از گام‌های مؤثر در جهت دستیابی به نتایج بهتر در زمینه مدیریت املاک و مستغلات دولتی، بررسی متغیرهای مؤثر و روابط علی بین آنهاست. به همین منظور در این گزارش، پس از مروری اجمالی بر ساختار مدیریت دارایی‌های سایر کشورها و ایران، ابتدا روش‌شناسی پژوهش و سپس مدل تحلیل پویایی‌شناسی مدیریت دارایی‌ها ارائه شده است. در مدل مذکور متغیرهای اثرگذار/تأثیرپذیر بر/از مدیریت دارایی‌ها (سهام و املاک و مستغلات دولتی) مورد بررسی قرار گرفته و روابط علی بین آنها به تفکیک اثر مثبت یا منفی مشخص شده و در بخش آخر نیز جمع‌بندی گزارش ارائه شده است.

۲. مروری اجمالی بر ساختار مدیریت دارایی‌ها



در اغلب کشورها، دارایی‌های دولت به نسبت اندازه اقتصاد، ارقام قابل توجهی هستند؛ تخمین‌های انجام شده در این ارتباط نشان می‌دهند که در برخی نمونه‌ها، تنها دارایی‌های غیرمالی دولت‌ها به‌طور متوسط ۶۷ درصد از تولید ناخالص داخلی ارزش دارند.^۱ این موضوع بیانگر آن است که افزایش هرچند اندک در بازده دارایی‌های دولتی می‌تواند درآمد چشمگیری ایجاد نماید. بنابراین در دوره‌های اخیر دولت‌های مرکزی و محلی، افزایش بازدهی دارایی‌های خود را به‌عنوان یکی از مسیرهای تحریک رشد اقتصادی، تأمین درآمد پایدار و پوشش کسری بودجه تلقی می‌کنند.

تأمین درآمد پایدار از دارایی‌ها، عموماً با مفهومی تحت عنوان مولدسازی دارایی‌ها گره خورده است. مولدسازی دارایی‌ها به معنای انجمادزایی از آنها و به تعبیری حداکثرسازی ارزش دارایی‌ها و کسب بیشترین بازده از محل مدیریت آنهاست [۱]. در بسیاری از کشورها مباحث مربوط به تأمین درآمد پایدار از دارایی‌ها و مولدسازی آنها، بیش از دو دهه در حال پیگیری است. برای مثال موضوع تأمین مالی زمین‌محور با هدف ایجاد درآمد از مهم‌ترین دارایی‌های دولت‌ها، شهرداری‌ها و دیگر نهادهای عمومی یعنی زمین، به یکی از موضوعات اصلی در زمینه مدیریت دارایی‌های دولت تبدیل شده و اقدامات قابل توجهی در سایر کشورها انجام شده که در ادامه چند مورد برای مثال آمده است:

■ در سال ۲۰۰۶ و ۲۰۰۷، سازمان توسعه منطقه‌ای بمبئی دو قطعه زمین متوسط در بمبئی هند را از طریق حراج به فروش گذاشت و این اراضی با مساحت نزدیک به ۱۳ هکتار به ارزش معادل ۱٫۲ میلیارد دلار فروخته شد. عواید حاصل از این فروش عمدتاً به سرمایه‌گذاری در بخش زیرساخت‌های حمل‌ونقل اختصاص یافت. درآمد حاصل از فروش این قطعات حدود ۳٫۵ برابر ارزش کل اوراق قرضه‌ای بود که در ۱۲ سال در شهرداری‌های سراسر هند منتشر شد.

■ در سال ۲۰۰۷، از طریق حراج زمین در مناطقی که برای توسعه شهرهای جدید در حومه قاهره مصر تعیین شده بود، حدود ۳٫۱۲ میلیارد دلار منابع حاصل شد که معادل تقریباً ۱۰ درصد بودجه سالیانه دولت مصر و بیش از ۱۰۰ برابر درآمد سالیانه مالیات بر دارایی در شهرداری‌های مصر بود.

■ در بوگوتا پایتخت کلمبیا طی یک دهه گذشته، ۲۱۷ پروژه عام‌المنفعه از طریق ابزارهای مبتنی بر اخذ ارزش افزوده شده به زمین‌ها (حاصل از پروژه‌ها) تأمین مالی شده که از محل عواید حاصل از آن، حدود ۱ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری زیربنایی به انجام رسیده است. [۲]
در برخی موارد تأمین مالی زمین‌محور در مقیاس بسیار وسیع‌تری انجام شده است؛ به‌عنوان مثال چین بخش بزرگی از سرمایه‌گذاری گسترده زیرساخت‌های خود را از فروش حق استفاده از زمین یا به تعبیری اجاره بلندمدت تأمین کرده است. در جدول ۱ نمونه‌هایی از پروژه‌های بزرگی که با به‌کارگیری ظرفیت اراضی بخش عمومی عملیاتی شده‌اند، به‌صورت خلاصه معرفی شده است. اغلب واگذاری‌های معرفی شده در این جدول به‌صورت موردی در شهرهای مختلف در سطح جهان انجام شده‌اند، با این وجود منافع حاصله به نسبت چشمگیر هستند. برای درک بزرگی این ارقام می‌توان آنها را با تخصیص بودجه عمرانی کل کشور ایران در سال ۱۴۰۰ مقایسه کرد (نمودار ۱).

1. Bova et al. (2013). Look at Governments Balance Sheets. IMF

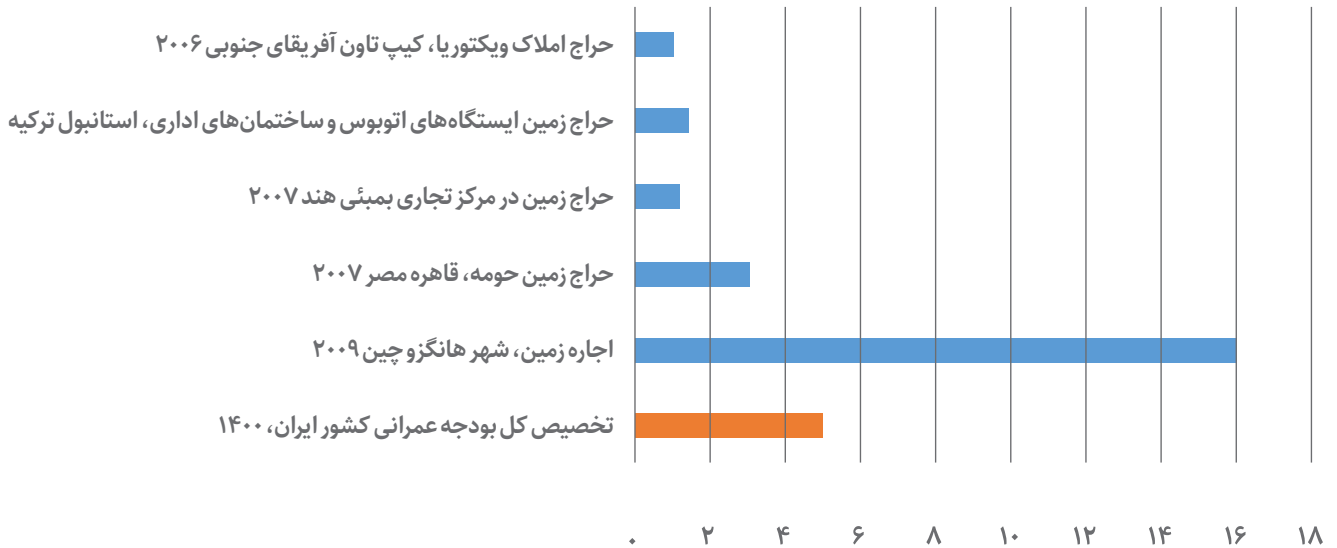


جدول ۱. نمونه‌هایی از تأمین مالی زمین محور پروژه‌های زیرساختی

اهمیت مقایسه‌ای	حجم تأمین مالی و محل استفاده از عواید	پروژه و موقعیت آن
درآمد حاصل معادل ۱۱۷ برابر کل مالیات بر دارایی شهری در کشور و تقریباً برابر ۱۰ درصد از کل درآمد دولت بود.	۳٫۱۲ میلیارد دلار: برای هزینه‌های زیرساخت‌های داخلی، برای اتصال بزرگراه به جاده کمربندی قاهره و به‌طور کلی بودجه دولت مرکزی.	قاهره مصر: حراج زمین‌های بیابانی حومه شهر برای احداث شهرهای جدید (۳۱۰۰ هکتار)، فروشنده وزارت ملی، ۲۰۰۷.
درآمد حاصل ۱۰ برابر کل هزینه سرمایه‌ای اداره توسعه منطقه‌ای بمبئی؛ ۳٫۵ برابر ارزش کل اوراق قرضه شهرداری منتشره در دهه گذشته توسط همه واحدهای شهری هند بود.	۱٫۲ میلیارد دلار: ابتدا برای تأمین مالی پروژه‌های حمل‌ونقل منطقه‌ای کلان‌شهرها، همچنین بخشی از آن به‌همراه درآمد حاصل از فروش زمین‌های دیگر، برای مترو بمبئی و پل ۲۳ کیلومتری از بندر بمبئی هزینه شد.	بمبئی هند: حراج زمین در مرکز تجاری جدید شهر (ژانویه ۲۰۰۶، نوامبر ۲۰۰۷، در مجموع ۱۳ هکتار) توسط اداره توسعه منطقه‌ای بمبئی.
مجموع هزینه‌های سرمایه‌ای شهرداری استانبول در آن سال‌ها ۹۹۴ میلیون دلار و استقراض شهرداری برای سرمایه‌گذاری در زیرساخت ۹۷ میلیون دلار بود.	۱٫۵ میلیارد دلار: درآمد حاصل از حراج که توسط شهرداری و دولت به بودجه سرمایه‌گذاری اختصاص یافت.	استانبول، ترکیه: فروش ایستگاه اتوبوس قدیمی شهرداری و ساختمان اداری دولتی سابق، ۲۰۰۷.
درآمد فروش از کل هزینه سرمایه‌ای آژانس فراتر رفت و همچنین معادل ۱۷ درصد از برنامه پنج‌ساله سرمایه‌گذاری بود.	۱ میلیارد دلار: بخشی برای سرمایه‌گذاری آژانس در زیرساخت‌های اصلی حمل‌ونقل، بخشی دیگر برای تأمین مالی تعهدات بازنشستگی و ایجاد امکان اخذ وام بدون ضمانت یا یارانه دولتی.	کیپ‌تاون، آفریقای جنوبی: فروش املاک ویکتوریا و آکبرت واتر فوریت توسط آژانس حمل‌ونقل بین‌دولتی ترنسنت، ۲۰۰۶.
این ارقام به‌ترتیب ۲۰ درصد بیشتر از استقراض شهرداری در سال ۲۰۰۷ و ۷۰ درصد استقراض سال ۲۰۰۹ بود.	۱۱۰ میلیون دلار در ۲۰۰۷ و ۵۰ میلیون دلار در ۲۰۰۹ که در بودجه سرمایه‌ای قرار گرفت.	ورشو، لهستان: حراج زمین‌های شهرداری.
در مورد پکن ارزش قرارداد اجاره زمین در سال ۲۰۰۹ معادل نیمی از کل درآمد مالیاتی بود.	شهرهای زیر از نظر درآمد قرارداد اجاره زمین در سال ۲۰۰۹ پیشرو بودند: هانگژو (۱۶ میلیارد دلار)، شانگهای (۱۶ میلیارد) و پکن (۱۴ میلیارد)	دولت‌های محلی چین: اجاره زمین برای تأمین مالی زیرساخت‌های شهری در مقیاس بزرگ.

Source: Peterson, 2009.

نمودار ۱. مقایسه درآمد حاصل از واگذاری‌های موردی اراضی در کشورها با کل بودجه عمرانی ایران (میلیارد دلار)



در ایران موضوع مدیریت دارایی‌ها و اموال دولت در قالب قوانین و مقررات پراکنده‌ای مورد توجه قرار گرفته و در قانون خاصی به آن پرداخته نشده است. یکی از نقاط آغازین حرکت به سمت مدیریت نظام‌مند اموال دولت در برنامه‌های توسعه، در برنامه ششم پایه گذاری شد؛ جایی که در قالب بند «پ» ماده (۱۰) قانون برنامه ششم توسعه، به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده شد تا به منظور ساماندهی و مدیریت دارایی‌ها و اموال در مالکیت دولت و تمرکز اختیارات مربوط به نحوه نقل و انتقال اموال منقول و غیرمنقول و سایر دارایی‌های دولت، سامانه جامع اطلاعات اموال غیرمنقول دستگاه‌های اجرایی (سادا) را به اجرا درآورد. این حکم اگرچه سرآغاز خوبی برای یکی از پایه‌های اصلی مدیریت دارایی، یعنی زیرساخت اطلاعاتی تلقی می‌شد، اما تنها یکی از مراحل مدیریت اموال را هدف گذاری می‌کرد.

پیش از قانون برنامه ششم توسعه، در برخی قوانین دیگر نیز احکامی پراکنده با موضوع مدیریت اموال وجود داشته و دارد که به رغم ترسیم چارچوب حداقلی از الگوی مدیریت اموال، برخی ملاحظات مهم را در راستای مدیریت کارا برآورده نمی‌کنند. برای مثال مطابق ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، کلیه اراضی، املاک و ابنیه‌ای که برای استفاده وزارت‌تخانه‌ها، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است و به یکی از روش‌های قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارت‌تخانه، مؤسسه خریداری شده یا می‌شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به‌عنوان مالک با حق استفاده وزارت‌تخانه یا مؤسسه مربوط درج می‌شود و کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با اموال دولت در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارایی (اداره کل اموال دولتی) قرار می‌گیرد. مطابق تبصره «۱۰» ماده اخیرالذکر، وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است بانک اطلاعاتی جامع از اراضی و املاک دولت با استفاده از تجهیزات رایانه‌ای تهیه و در اختیار دستگاه‌های اجرایی قرار دهد.

در چند سال اخیر (عمدتاً از سال ۱۳۹۶)، در پاسخ به نیاز برای سازوکارهای مهم و تکمیلی به منظور مدیریت دارایی‌های دولت و همچنین برآورده‌سازی انتظارات (عمدتاً درآمدزایی) در حوزه‌ای که به مولدسازی معروف شده است، به‌ناچار از ظرفیت قوانین بودجه سنواتی بهره‌گیری شد. برای مثال در بند «ج» تبصره «۱۲» قانون بودجه سال ۱۳۹۶، به دستگاه‌های اجرایی اجازه داده شد از محل فروش اموال و دارایی‌های غیرمنقول مازاد در اختیار خود (با برخی استثنائات)، پس از واریز به درآمد عمومی نسبت به باز خرید کارکنان مازاد رسمی و غیررسمی و پرداخت پاداش پایان خدمت اقدام نمایند. در بند «ب» تبصره «۱۲» قانون بودجه سال ۱۳۹۷، به دستگاه‌های اجرایی اجازه داده شد تا از محل فروش اموال و دارایی‌های غیرمنقول مازاد و پس از واریز به حساب درآمد عمومی، نسبت به باز خرید کارکنان مازاد رسمی و غیررسمی و



پرداخت پاداش پایان خدمت اقدام نمایند. همچنین در بند «ج» به دولت اجازه داده شد تا از محل فروش اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول مازاد خود تا سقف یک هزار میلیارد تومان نسبت به تأمین منابع مالی همسان‌سازی حقوق بازنشستگان لشکری و کشوری اقدام نماید. در بند «د» نیز استانداران مکلف شدند پیشنهاد فروش ساختمان‌های ملکی دستگاه‌های اجرایی مستقر در شهرستان‌ها را به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ارائه و پس از تصویب و فروش درآمد را به حساب درآمدهای عمومی واریز نمایند، همچنین مقرر شد این درآمد پس از تبادل موافقت‌نامه، صرف احداث و تکمیل مجتمع‌های اداری همان شهرستان شود.

در تبصره «۱۲» قانون بودجه سال ۱۳۹۸ نیز علاوه بر تکرار احکام مشابه بندهای «ب» و «د» تبصره «۱۲» قانون بودجه سال ۱۳۹۷، واژه «مولدسازی» در بودجه ظاهر و در این قالب به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده شد تا سقف دو هزار میلیارد تومان نسبت به مولدسازی دارایی‌های دولت با استفاده از ابزارهای مالی (اعم از اجاره بلندمدت، صکوک اجاره، ترهین و توثیق) اقدام نماید. همچنین اجازه داده شد این وزارتخانه تا سقف ۹۵۰ میلیارد تومان از اموال منقول و غیرمنقول مازاد دولت را بدون رعایت تشریفات مربوط به تصویب هیئت وزیران از طریق مزایده به فروش رساند.

در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه مکلف شدند تا پایان خردادماه سال ۱۳۹۹، اطلاعات ساختمان‌ها، فضاهای اداری، غیراداری و سایر اموال و دارایی‌های غیرمنقول را در سامانه جامع اموال دستگاه‌های اجرایی (سادا) تکمیل کنند و تخصیص اعتبارات طرح‌های تعمیرات اساسی و ماشین‌آلات و تجهیزات در سال ۱۳۹۹ منوط به ثبت این اطلاعات شد. همچنین در سطح استان‌ها، استاندارانی مکلف شدند تا صحت‌سنجی اطلاعات استانی را به انجام رسانند.^۱ در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ نیز علاوه بر شمول حکم مشابه بند «د» دو سال گذشته، سقف ارقام منتسب به مولدسازی و فروش در بند «د» نسبت به سال ۱۳۹۸ رشد چشمگیری داشت.^۲ در تبصره «۱۲» قانون بودجه سال ۱۴۰۰، علاوه بر احکام مشابه سال ۱۳۹۹، تغییراتی نیز به وجود آمد؛ وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه یافت رأساً نسبت به شناسایی املاک و اراضی دولتی اقدام کند و چنانچه اموالی تا پایان شهریورماه سال ۱۴۰۰ در سامانه سادا ثبت نشد، نسبت به اصلاح سند مالکیت و یا مستندسازی آن به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نماید. سقف مولدسازی دارایی‌های دولت در اختیار دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی دو هزار میلیارد تومان تعیین و به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده شد تا سقف ۱۷,۶ هزار میلیارد تومان از اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول و حقوق مالی مازاد دولت را در بورس املاک و مسکن و با از طریق مزایده عمومی در سامانه تدارکات الکترونیک دولت به فروش رساند. همچنین در بودجه سال ۱۴۰۰ اجازه تشکیل صندوق املاک و مستغلات صادر شد. بر این اساس به منظور تسهیل و واگذاری اموال غیرمنقول دولت و شرکت‌های دولتی از طریق بهادارسازی آن دارایی‌ها، وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه یافت تا نسبت به تشکیل صندوق‌های املاک و مستغلات^۳ و ایجاد زمینه معاملات واحدهای این صندوق‌ها و واگذاری تمام یا بخشی از مالکیت صندوق‌های مذکور از طریق یکی از بورس‌های تحت نظارت بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار اقدام نماید. [۳]

۱. براساس گزارش تفریح قانون بودجه سال ۱۳۹۹، تعداد ۲۱ دستگاه اجرایی مستقر در مرکز تا پایان سال ۱۳۹۹ اطلاعات فوق‌الذکر را در سامانه سادا ثبت یا تکمیل نکرده‌اند. این دستگاه‌های اجرایی عبارتند از: نهاد ریاست جمهوری، ستاد مبارزه با مواد مخدر، پژوهشکده مطالعات فناوری، صندوق بازنشستگی کشوری، سازمان امور شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، وزارت امور خارجه، سازمان هواشناسی کشور، جمعیت هلال احمر جمهوری اسلامی ایران، سازمان تأمین اجتماعی، مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های بازرگانی، شرکت ملی نفت، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی، شرکت ملی صنایع پتروشیمی، سازمان حسابرسی، بانک ملی ایران، سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای، سازمان صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران، شرکت سهامی نفت فلات قاره، شرکت بازرگانی دولتی ایران، شرکت سهامی پتروپارس و شرکت سهامی پترو ایران. به‌علاوه حدود ۷۶۰ دستگاه اجرایی مستقر در استان‌ها نیز وضعیتی مشابه دارند. به لحاظ رعایت ضمانت اجرایی، در مواردی به‌رغم عدم تکمیل اطلاعات در سامانه، بابت طرح‌های تعمیرات اساسی و ماشین‌آلات و تجهیزات توسط سازمان برنامه و بودجه کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان‌ها تخصیص اعتبار صورت گرفته است که مبین عدم رعایت کامل ضمانت اجرایی این حکم است.

۲. به‌طوری‌که به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده شد تا سقف هشت هزار میلیارد تومان نسبت به مولدسازی دارایی‌های دولت اقدام کند و تا سقف ۴۰ هزار میلیارد تومان از اموال منقول و غیرمنقول مازاد دولت را از طریق مزایده به فروش رساند.

۳. موضوع بند «۲۰» ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار.

در قوانین بودجه‌ای مذکور، عمدتاً تمرکز بر فروش اموال مازاد دولت بوده (که آن‌هم با توجه به تحقق پایین نسبت به اهداف، به مسیر پوشش صوری کسری بودجه مبدل شده بود) و موضوع مولدسازی و مهم‌تر از آن تعبیه سازوکارهای ضروری برای مدیریت بهینه اموال دولت مغفول مانده است، البته قوانین بودجه محمل مناسبی برای چنین احکامی نیز به‌شمار نمی‌رود. در سال ۱۴۰۱ علاوه بر آنکه در قالب قانون بودجه احکامی مشابه سال‌های گذشته با اندکی تغییرات تکرار شد، یک اتفاق مهم در حوزه فروش و مولدسازی اموال دولت رخ داد و آن مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا بود. شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا در جلسه شصت و هفتم (۶۷) خود مصوبه مولدسازی دارایی‌های دولت را به تصویب رساند. بر این اساس، هیئت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت متشکل از هفت عضو^۱ به‌منظور شناسایی و تعیین تکلیف اموال غیرمنقول مازاد دولتی تشکیل شد. مطابق مصوبه مذکور و آیین‌نامه مورد تصویب هیئت عالی مولدسازی، وظایف و سازوکارهای جدیدی در این حوزه پیش‌بینی و بر هزینه‌کرد عواید حاصل از واگذاری در سقف بودجه مصوب تأکید شد، این مصوبه به‌مدت دو سال اعتبار دارد. در قانون بودجه سال ۱۴۰۲ نیز احکام مربوط به فروش اموال مازاد دولت در تبصره «۱۱» (بندهای «ه»، «و» و «ز») مورد توجه قرار گرفته که شامل مجوز فروش یا تهاتر املاک مازاد و ثبت اطلاعات در سامانه جامع اموال دستگاه‌های اجرایی (سادا) می‌شود.

با توجه به توضیحات ارائه شده در بالا، مشخص است که حوزه اموال دولت بیشتر در قوانین بودجه سنواتی مورد توجه قرار گرفته و برای ایجاد یک نظام و البته ارتقای انسجام مدیریتی در حوزه مذکور، لازم است در قالب یک قانون دائمی مورد توجه قرار گیرد. در حقیقت حرکت به سمت مدیریت کارآمد در بخش دارایی‌های دولت از جمله املاک و مستغلات در بلندمدت، مستلزم تصویب یک قانون تخصصی است تا ضمن تنقیح و نسخ قوانین به‌غایت متشتت و پراکنده و ناکارآمد در این حوزه، الزامات اساسی مدیریت و مولدسازی اموال دولت را در اختیار قرار دهد. رهاسازی اموال (در قالب فروش و مولدسازی) صرفاً بخشی از زنجیره مدیریت اموال است، که تمرکز بر آن نباید موجب کم‌توجهی به الزامات مربوط به دیگر مراحل مدیریت دارایی شود. تدوین قانون دائمی و تخصصی برای مدیریت و مولدسازی اموال دولت، مستلزم درک و شناخت ابعاد موضوع و نحوه اثرگذاری سایر مؤلفه‌ها بر آن است. بر همین اساس در ادامه گزارش، به بررسی مدل تحلیل پویایی‌شناسی مدیریت دارایی‌های دولت پرداخته شده است.

۳. روش‌شناسی پژوهش



پژوهش حاضر در حیطه پارادایم تفسیرگرایی تعریف می‌شود و با توجه به اتخاذ رویکرد کیفی در این پژوهش، تکنیک تحلیل محتوا به‌مثابه استراتژی پژوهش مورد استفاده قرار گرفته است. با کاربرد این تکنیک تحلیلی، متن خوانی و تفحص در کتب، مقاله‌ها و نوشته‌های مرتبط با موضوع و دیدگاه‌های صاحب‌نظران و اندیشمندان مختلف در این زمینه در دستور کار قرار گرفته و متغیرها و عناصر ذهنی و عینی مسلط و دخیل در حوزه مدیریت دارایی‌ها در ایران مورد شناسایی قرار گرفته است. ابزار جمع‌آوری داده‌ها از طریق مصاحبه عمیق اکتشافی با متخصصان این عرصه و مطالعات تجربی، کتابخانه‌ای و بررسی متون، آثار، اسناد و مدارک صورت پذیرفته است. جهت تجزیه و تحلیل روابط میان داده‌ها و ترسیم شماتیک آن، مدل‌های آمار کیفی برای خلاصه‌سازی و دسته‌بندی به‌کار گرفته شده‌اند و از مدل داینامیک سیستم‌ها^۲ در راستای شبیه‌سازی و شناخت ارتباط علی و معلولی بین متغیرها و مفاهیم موجود و شبیه‌سازی و طراحی الگوی روابط میان متغیرها و مفاهیم استفاده شده است. علاوه بر این برای تحلیل اطلاعات، داده‌ها و پیاده‌سازی مدل، از نرم‌افزارهای تجزیه و تحلیل داده‌های کیفی مانند MAXQDA و نرم‌افزار شبیه‌سازی Vensim استفاده شده است.

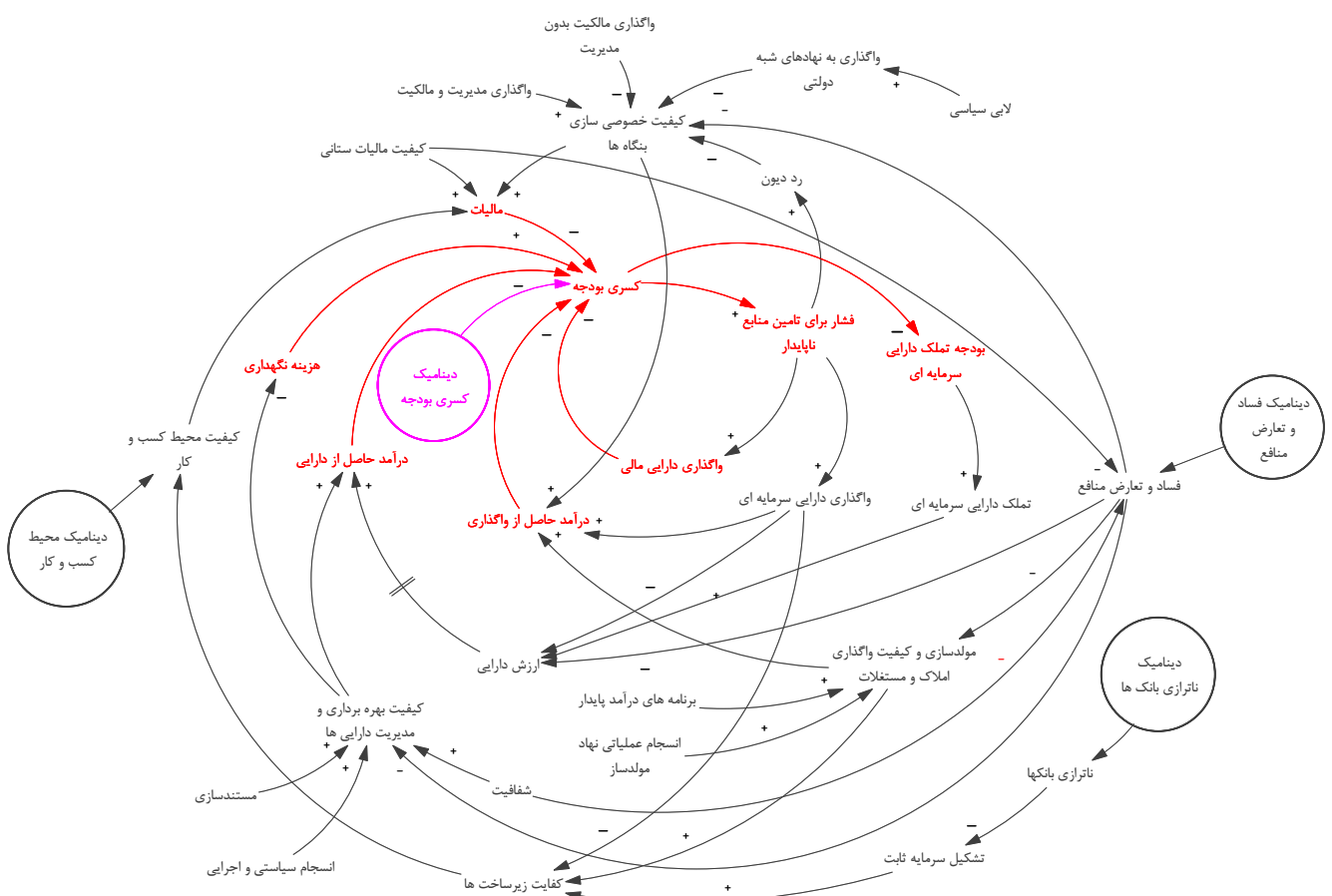
۱. معاون اول رئیس‌جمهور، رئیس سازمان برنامه و بودجه، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر راه و شهرسازی، وزیر کشور، یک نماینده از طرف رئیس مجلس و یک نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه.

مورد بررسی در این گزارش تأثیر می‌گذارند و یا از آنها تأثیر می‌پذیرند در شکل با دایره مشخص شده‌اند. روابط آنها نیز با خط چین مشخص شده‌اند. در هر شکل دینامیک‌های جدید (تأثیر گذار یا تأثیر پذیر) و روابط آنها با رنگ بنفش و زیرسیستم‌ها و روابط مربوطه که قبلاً اشاره شده با رنگ نارنجی مشخص شده‌اند.

در مدل توسعه داده شده، کسری بودجه متأثر از متغیرهای مختلفی است. این متغیرها عبارتند از مالیات، هزینه نگهداری، درآمد حاصل از دارایی‌ها، درآمد حاصل از واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای و واگذاری دارایی‌های مالی. از میان متغیرهای فوق به جز متغیر هزینه نگهداری سایر متغیرها با متغیر کسری بودجه رابطه علی و معلولی منفی (معکوس) دارند و در صورتی که با افزایش روبه‌رو شوند باعث کاهش کسری بودجه می‌شوند. از سوی دیگر هزینه نگهداری در ارتباطی هم‌جهت با کسری بودجه است و افزایش آن موجب افزایش کسری بودجه می‌شود و برعکس (رابطه مثبت یا هم‌جهت).

کسری بودجه همچنین بر روی متغیرهای بودجه تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و فشار برای تأمین منابع ناپایدار اثر می‌گذارد.^۱ رابطه علی و معلولی فوق با متغیر بودجه تملک دارایی‌های سرمایه‌ای یک رابطه منفی و با متغیر فشار برای تأمین منابع ناپایدار یک رابطه مثبت است. موارد اشاره شده در شکل ۲ نمایش داده شده‌اند.

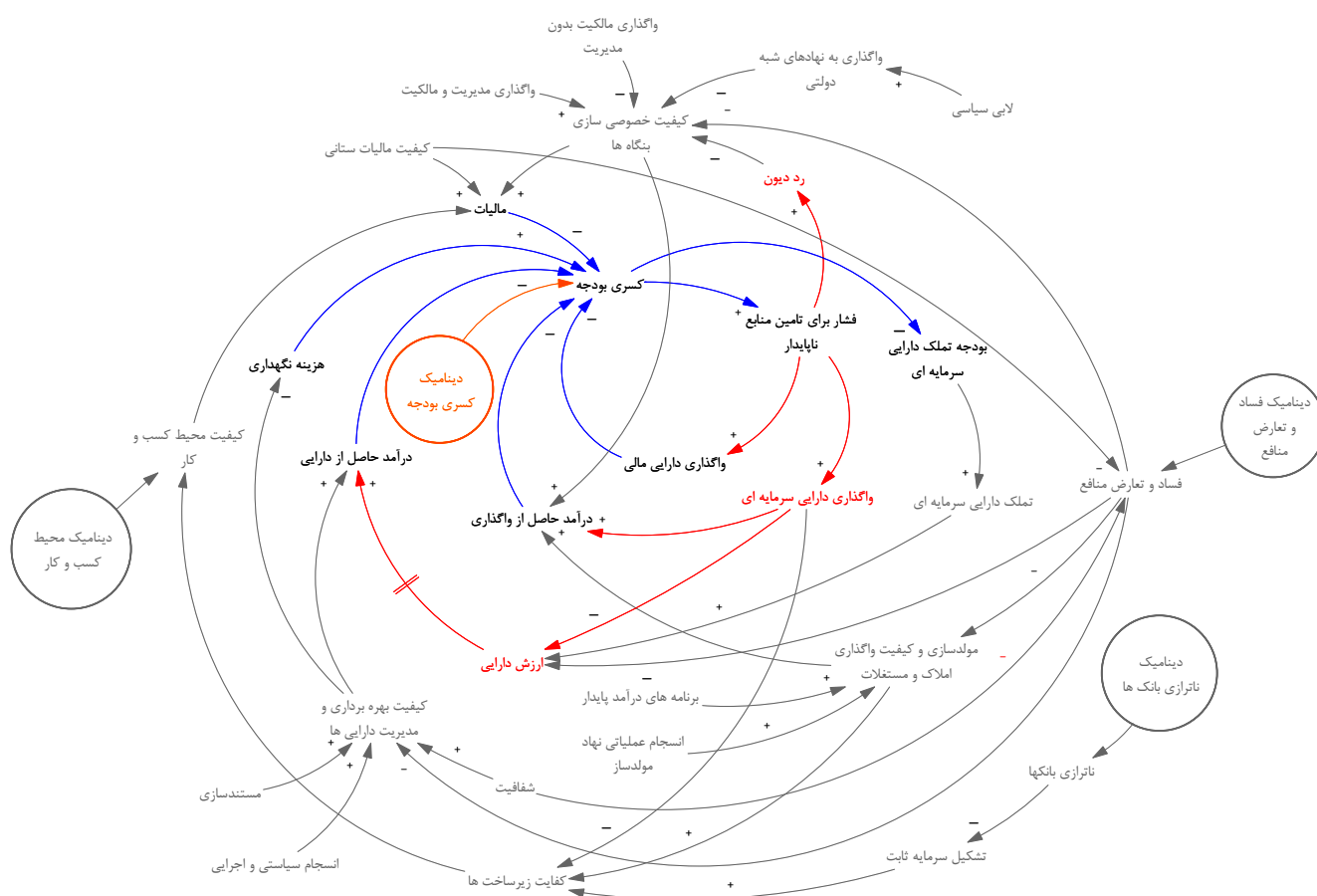
شکل ۲. عوامل مؤثر بر متغیر کسری بودجه در دینامیک مدیریت دارایی‌ها



۱. طرح‌های فراوانی در فرایند بررسی قانون بودجه به لایحه افزوده می‌شود و به تعداد پروژه‌های نیمه‌کاره و راکد می‌افزاید که نهایتاً منجر به واگذاری آنها به متقاضیان می‌شود که این چرخه نیاز به واکاوی عمیق‌تر دارد

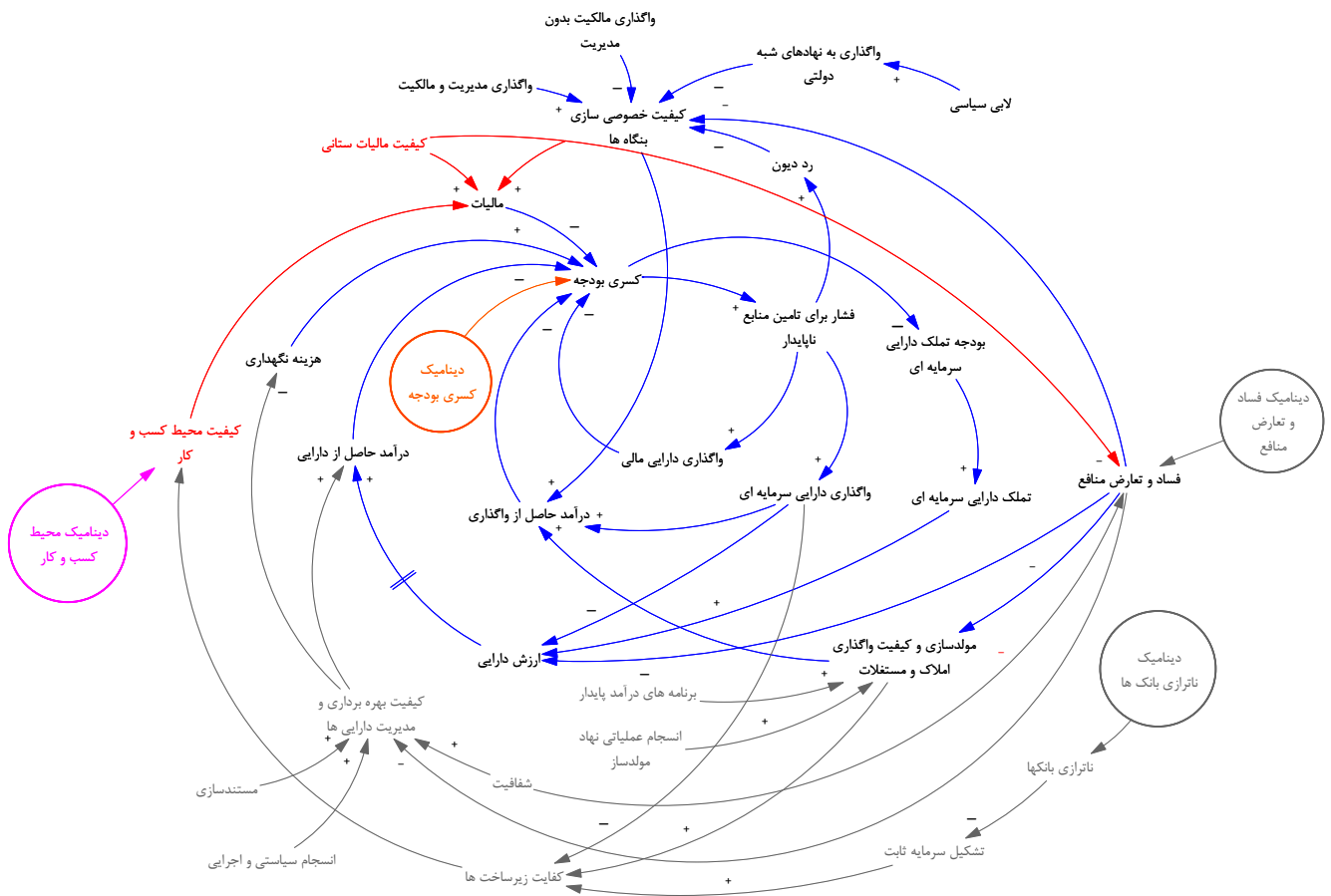
همان‌طور که اشاره شد در صورتی که کسری بودجه افزایش یابد، فشار برای تأمین از منابع ناپایدار نیز افزایش می‌یابد و این فشار منجر به رد دیون و واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای می‌شود. با افزایش واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای ارزش دارایی‌ها کاهش یافته و به تبع آن درآمد حاصل از دارایی‌ها افت می‌کند. از سوی دیگر رد دیون موجب کاهش کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها می‌شود. موارد فوق در شکل ۳ مشخص شده‌اند.

شکل ۳. فشار برای تأمین منابع ناپایدار



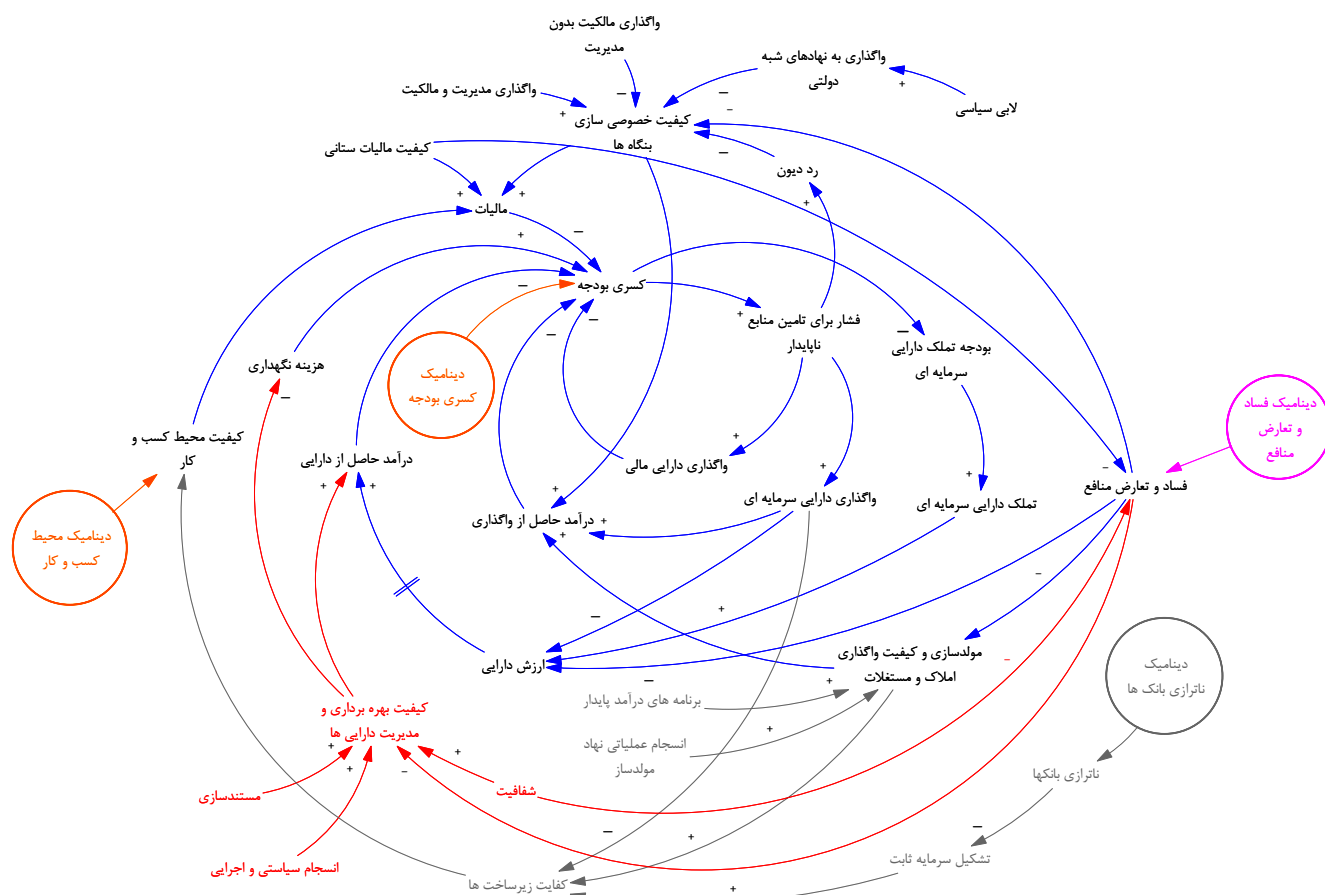
عامل دیگری که ارزش دارایی‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد فساد و تعارض منافع است که رابطه‌ای منفی با ارزش دارایی‌ها دارد. همچنین افزایش فساد موجب کاهش مولدسازی و کاهش کیفیت واگذاری املاک و مستغلات شده و درآمدهای حاصل از واگذاری را تقلیل می‌دهد. در صورت مدیریت صحیح دارایی‌ها و کاهش کسری بودجه، امکان اختصاص بودجه تملک دارایی‌های سرمایه‌ای افزایش می‌یابد و این اتفاق موجب تملک دارایی‌های فوق و در نتیجه افزایش ارزش دارایی‌ها می‌شود که به نوبه خود افزایش درآمدهای حاصل از دارایی‌ها را به همراه می‌آورد. (شکل ۴)

شکل ۶. مالیات و مالیات‌ستانی در دینامیک مدیریت دارایی‌ها



کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌های متغیر اصلی در مدل توسعه داده شده است که تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد. از جمله عوامل تأثیرگذار بر این متغیر عبارتند از شفافیت، فساد و تعارض منافع، انسجام سیاسی و اجرایی و مستندسازی. افزایش کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌ها موجب افزایش درآمد حاصل از دارایی‌ها و کاهش هزینه‌های نگهداری شده و به کنترل چالش کسری بودجه کمک می‌کند (شکل ۷).

شکل ۷. کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌ها در دینامیک مدیریت دارایی‌ها



کفایت زیرساخت‌ها متغیر دیگری است که در دینامیک مدیریت دارایی‌ها مورد توجه قرار گرفته است. این متغیر تحت تأثیر عوامل تشکیل سرمایه ثابت، مولدسازی و کیفیت واگذاری املاک و مستغلات و واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای قرار دارد. از این‌رو واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای دارای رابطه علی و معلولی منفی و دو مورد دیگر دارای رابطه مثبت هستند. همچنین کفایت زیرساخت‌ها به دلیل داشتن رابطه علی و معلولی مثبت با متغیر کیفیت فضای کسب و کار، در صورت بهبود موجب ارتقای کیفیت فضای کسب و کار می‌شود. موارد اشاره شده در شکل ۸ نمایش داده شده‌اند.

پیوست: جدول تعاریف متغیرهای کلیدی موجود در دینامیک مدیریت دارایی‌ها

ردیف	متغیر	تعریف
۱	کیفیت مالیات‌ستانی	نحوه اخذ مالیات
۲	مالیات	یک هزینه مالی اجباری است که توسط دولت‌ها برای تأمین مخارج و هزینه‌های دولتی وضع شده و از آحاد جامعه دریافت می‌شود
۳	کیفیت خصوصی‌سازی بنگاه‌ها	نحوه واگذاری سهام و سهم‌الشرکه دولت در شرکت‌های دولتی به بخش غیردولتی
۴	واگذاری مالکیت بدون مدیریت	واگذاری مالکیت سهام دولت در شرکت‌های دولتی بدون حق مدیریت برای دارنده سهام، مانند سهام عدالت
۵	واگذاری مدیریت و مالکیت	واگذاری توأم مدیریت و مالکیت سهام شرکت‌های دولتی
۶	واگذاری به نهادهای شبه‌دولتی	واگذاری سهام شرکت‌های دولتی به اشخاص حقوقی مصرح در بند «۱» ماده (۶) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی
۷	رد دیون	واگذاری مستقیم سهام بنگاه‌ها، اموال و دارایی‌های دولت و شرکت‌های دولتی جهت تسویه، تهاوت و تأدیه بدهی‌های قانونی دولت به اشخاص حقوقی مصرح در بند «۱» ماده (۶) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی
۸	کسری بودجه	افزایش هزینه‌ها و مخارج دولت به بیش از درآمدها و منابع آن
۹	بودجه تملک دارایی سرمایه‌ای	منابعی که در جهت تکمیل یا ایجاد طرح‌های عمرانی بخش دولتی صرف می‌شوند
۱۰	فشار برای تأمین منابع ناپایدار	فشار برای تأمین منابع از محل‌هایی که در بلندمدت واجد ایجاد درآمد نیستند
۱۱	درآمد حاصل از دارایی	درآمدهای ایجاد شده از فروش یا مولدسازی یا بهره‌برداری از دارایی‌های در اختیار دولت (برای مثال سهام و املاک و مستغلات)
۱۲	هزینه نگهداری	هزینه‌های تعمیر و نگهداشت یک دارایی در مقابل استهلاک و سایر موارد
۱۳	واگذاری دارایی سرمایه‌ای	فروش یا انتقال دارایی‌هایی نظیر اموال منقول و غیرمنقول دولتی مانند ساختمان و مستحقات، زمین، ماشین‌آلات و تجهیزات و ...
۱۴	واگذاری دارایی مالی	فروش یا انتقال دارایی‌هایی نظیر انواع اوراق مالی و اسلامی، سهام شرکت‌های دولتی و ...
۱۵	درآمد حاصل از واگذاری	درآمدهای ایجاد شده از فروش سهام یا سهم‌الشرکه دولت در شرکت‌های دولتی
۱۶	کیفیت بهره‌برداری و مدیریت دارایی‌ها	نحوه استفاده و به‌کارگیری دارایی در جهت ایجاد منابع پایدار
۱۷	انسجام عملیاتی نهاد مولدساز	یکپارچگی در برنامه‌های اجرایی نهادی که متولی امر مولدسازی در کشور است
۱۸	برنامه‌های درآمد پایدار	تعریف برنامه‌ها و تصمیماتی که منجر به ایجاد یک منبع یا جریان درآمدی پایدار و قابل اتکا برای دولت می‌شود
۱۹	مولدسازی و کیفیت واگذاری املاک و مستغلات	افزایش کیفیت بهره‌برداری از دارایی‌ها در جهت ایجاد منابع پایدار و نحوه انتقال یا فروش املاک دولتی
۲۰	کفایت زیرساخت‌ها	حدی از زیرساخت‌ها که برای رشد و توسعه متغیر محدودکننده محسوب نگردد

منابع و مآخذ

۱. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارش «ایجاد درآمد پایدار از محل مولدسازی زمین‌های دولتی، بررسی تجربه کشورهای منتخب» (خرداد ۱۴۰۰)، شماره مسلسل ۱۷۵۲۶.
۲. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارش «مولدسازی اراضی: تأمین مالی زمین‌محور» (آذر ۱۴۰۱)، شماره مسلسل ۱۸۵۴۳.
۳. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، گزارش «بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۱۱): موضوعات راهبردی بخش عمومی (مدیریت و مولدسازی اموال دولت)» (تیر ۱۴۰۲)، شماره مسلسل ۱۹۰۶۰.

گزیده سیاستی

حوزه اموال و دارایی‌های دولتی بیشتر در قوانین بودجه سنواتی مورد توجه قرار گرفته است و لازم است برای ایجاد یک نظام و البته ارتقای انسجام مدیریتی در حوزه مذکور، در قالب یک قانون دائمی و تخصصی مورد توجه قرار گیرد تا ضمن نسخ قوانین به غایت متشتت و پراکنده و ناکارآمد در این حوزه، الزامات اساسی مدیریت و مولدسازی اموال دولت را در اختیار قرار دهد.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir