



خاصی نمی‌گنجد و در این مقوله باید گام‌های اساسی برداشته شود. از این رو، مقرر گردید تا در سران قوا مصوبه‌ای را داشته باشیم که در چهارچوب آن مصوبه، ساختار، ارکان و شاکله یک هیأتی برای این کار دیده شود. ایشان بیان داشتند قطعاً وزارت امور اقتصادی و دارایی و بخش ذیل آن، این امر را پیگیری خواهند کرد اما آن هیأت، مرکب از چند وزیر و نمایندگان مجلس و یک نماینده قوه قضائیه است.

**علی افضلی:** روی این موضوع باید فکر زیادی صورت گیرد ولی در خصوص حوزه املاک و اراضی قطعاً ما باید یک قانون و یک سند بالادستی یا یک فرمان دائمی داشته باشیم که اختیار دستگاه‌ها در آن قانون مشخص شده باشد. البته ایشان در این زمینه به قانون محاسبات اشاره کردند که در حقیقت این داستان را خراب کرده است، یعنی در محاسبات تأمین، رؤسای دستگاه‌ها و خود آنها اختیار اموال خود را دارند. در حقیقت کاملاً در تضاد با این نگاه هستند که با این موضوع انجام می‌شود اما در مورد دارایی‌های زیرساختی به نظر من کاملاً برعکس است چون دارایی‌های زیرساختی را اگر بخواهیم بگوییم که دستگاه‌ها شما کنار بنشینید و من به عنوان یک نهاد می‌خواهم ببایم دارایی زیرساختی مثل نیروگاه و بزرگراه‌ها را انجام بدهم، به نظر می‌آید همان مشکلات که در حوزه خصوصی سازی بود و دستگاه‌ها خود را کنار می‌کشیدند و می‌گفتند سازمان خصوصی سازی بیاید و این شرکت برای تو باشد و من هیچ کمکی به تو نمی‌کنم، این مشکل پیش می‌آید. پس در حوزه زیرساختی حتماً باید انتشار رویکرد مولدسازی در تمام دستگاه‌ها اعمال شود و قطعاً با بحث اموال و مستغلات متفاوت است.

**بهرامی وهابی:** باید زمان را به سه دوره تا سال ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ به بعد تقسیم کنیم؛ چون تا ۱۴۰۰ قانون بودجه

خود درآمذزایی کرد. شهردار شانگهای در این ارتباط گفته بود که به روش مرسوم تأمین مالی شاید صد سال طول می‌کشید که ما این پروژه را تمام کنیم اما از طریق مولدسازی اراضی ده ساله این کار را انجام دادیم و این منطقه را ساختیم. خط ریلی بریتانیا هم با همین رویکرد ساخته شده است. برای ساخت فرودگاه‌های هند هم از این روش تملک و فروش بسیار استفاده کردند. واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین در چین، سوئد و کانادا استفاده می‌شود. در مورد مولدسازی دارایی‌های زیرساختی دو رویکرد وجود دارد. یک رویکرد قراردادهای مستقیم با بخش خصوصی است که معمولاً مشابه قراردادهای تیپ قراردادهای مشارکتی عمومی - خصوصی است. در این نوع قراردادهای اولاً بحث اجاره یا واگذاری حقوق مطرح است نه واگذاری مالکیت، ثانیاً حتماً عواید آن برای سرمایه‌گذاری مجدد در زیرساخت‌ها انجام می‌شود، و ثالثاً دارایی در حال عملیات برای واگذاری مدنظر است که ریسک بسیار پایینی باید داشته باشد. نکته آخر هم اینکه این قراردادهای آنچه در ایران تحت عنوان مشارکت عمومی - خصوصی جا افتاده است، فرق می‌کند. چون در ایران بحث مشارکت فقط در مورد یک طرح جدید است و یا اینکه می‌خواهیم یک طرح نیمه‌کاره‌ای را از طریق مشارکت واگذار کنیم اما آن چیزی که در دنیا بیشتر در بحث مولدسازی دارایی زیرساختی جریان دارد، بحث طرح جدید نیست اتفاقاً بحث یک دارایی زیرساختی در حال انجام است که یک دوره کار کرده و جواب داده است. مثلاً نیروگاهی که مدیریت مالی آن مشخص است، چند سال هم که کار کرده است و بعداً می‌آییم این نیروگاه را با قراردادهای مشارکت عمومی - خصوصی واگذار می‌کنیم. رویکرد دیگر هم بحث بازار سرمایه یعنی همان ابزارهای بازار سرمایه اعم از صندوق‌ها و اوراق و... است. **بهرامی وهابی:** در حال حاضر اساسنامه روش‌های اجرایی

**ساسان شاه‌ویسی:** تفاوتی بین خصوصی سازی و مولدسازی وجود ندارد، زیرا تمام دارایی‌های دولت قابلیت مولدسازی دارند، بخشی از آنها را ما می‌توانیم به صورت تجدید شونده در اختیار بگیریم که مبدأ برای دولت است و شما که شرایط احراز دارید و قابلیت داری، سرمایه‌گذاری کن و بهره‌برداری کن و بهره‌مالکانه دولت را بده و شما هم استفاده کن و اشتغال کن و سودآوری کن و تولید ثروت کن و نرخ رشد اقتصادی را هم افزایش بده اما بخشی از این دارایی‌ها تجدیدپذیر نیستند و ما نمی‌توانیم آنها را نگهداری کنیم مثل شرکت‌ها، بنابراین اینها را به راحتی واگذار می‌کنیم.

### ■ طبقه‌بندی اموال برای هدف مولدسازی

**علی روحانی:** بحث طبقه‌بندی اموال در مولدسازی بسیار حائز اهمیت است، چرا که بسیاری از سؤالاتی که در این زمینه مطرح است مبتنی بر همین طبقه‌بندی اموال باید پاسخ داده شود. برای هدف مولدسازی سه دسته از اموال را حتماً باید از هم جدا کنیم و این سه دسته شامل مستغلات و ساختمان‌های دولت، اراضی در اختیار یا تحت مالکیت دولت یا در ایران که یک حالت انفال در نظر گرفته می‌شود، و دارایی‌های زیرساختی یا همان دارایی‌های اصلی (مثل نیروگاه‌ها، جاده‌ها، خطوط انتقال برق و فرآورده‌های نفتی هستند) برای هر یک از این طبقات از روش‌های مختلفی جهت مولدسازی استفاده می‌شود و همچنین مولدسازی اموال دسته اول معمولاً با هدف درآمذزایی انجام می‌شود، اما در دو دسته بعدی چیزی که مسأله دولت است معمولاً درآمذزایی نیست، بلکه هدف اهرم‌کردن این دارایی‌ها برای ایجاد زیرساخت‌های جدید است. یعنی در مورد این دارایی‌ها بحث این است که اگر منفعتی وجود دارد باید صرف دارایی‌های جدید بشود.



### بهرام وهابی: در حال حاضر

اساسنامه روش‌های اجرایی مولدسازی توسط سازمان خصوصی سازی به دولت داده شده است. صندوق‌های پروژه هم از روش‌های بسیار مؤثری برای مولدسازی هستند



### مجید شاکری: ممکن است به

عنوان بخشی از فرهنگ مولدسازی بخشی از این دارایی فروخته شود اما ابداً هدف از آن فروش، فروش اصل دارایی یا تغییر شکل مالکیت یا از دست رفتن کنترل آن توسط دولت نیست، بلکه هدف این است که الزامات بخش خصوصی بر آن دارایی حاکم شود



### ساسان شاه‌ویسی: شاید قریب

به این دو دهه‌ای که در مورد این موضوع صحبت شد بسیاری از اقتصادها این ارزیابی را کرده‌اند که در کنار بدهی، دارایی‌های زیادی دارند، اما عموماً اندازه دارایی‌های متوقف، خود یک چالش بود و نسبت بدهی‌ها هم افزایش پیدا می‌کرد



سنواتی به عنوان سند بالادست مدنظر بوده و حکم می‌داده است اما در ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ سند بالادستی ما همان مصوبه سران است که در آن هیأت مدیریت دارایی‌ها که متولی مدیریت دارایی‌های دولت هست، دیده شد. در واقع این دو دوره آزمون و خطا و ریل‌گذاری ما بود و تلاش کردیم تا سال ۱۴۰۰ ببینیم که به لحاظ اجرایی و همین حوزه همکاری بین دستگاهی چه مشکلاتی ایجاد می‌شود. یکسری مسائل، مشکلات و شکاف‌ها و یکسری پتانسیل‌ها را درآوردیم. مصوبات سران را هنوز عملیاتی نکردیم. از زمان ابلاغ، ما دو سال فرصت داریم که با اجرای مصوبه سران مشکلات را احصا کنیم. پس این هم یک دوره آزمون و خطا است. تا سال ۱۴۰۳ به بعد که بحث قانون دائمی مدیریت دارایی‌ها هم مطرح است و این دو دوره آزمون و خطا هم سپری شد، مطمئناً باید پارادایم خود را به دست آورده باشیم.

**مجید شاکری:** کار سازمان خصوصی سازی، مولدسازی نیست. همچنین از نظر ایشان از آنجا که در وزارتخانه‌ها در تعامل با نمایندگان مجلس یکسری انتصابات سیاسی انجام می‌شود، مولدسازی نه تنها ذیل وزارت امور اقتصادی و دارایی بلکه ذیل هیچ وزارتخانه‌ای نباید باشد. ایشان در ادامه صحبت‌های خود به دو مدل فعال و منفعل برای ساختار

مولدسازی توسط سازمان خصوصی سازی به دولت داده شده است. صندوق‌های پروژه هم از روش‌های بسیار مؤثری برای مولدسازی هستند. همچنین مشارکت عمومی - خصوصی نیز رویکرد مناسبی برای همسویی به عنوان لازمه اجرای مولدسازی است.

### ■ کدام ساختارهای نهادی یا دستگاه‌های دخیل در مولدسازی دارایی‌ها نقش دارند؟

**علی روحانی:** طی سال‌های اخیر عملاً مولدسازی در درون وزارت امور اقتصادی و دارایی ولی ذیل خزانه‌داری کل کشور مطرح شده است. استدلال هم این بود که به هر حال چون مدیریت بدهی‌ها با خزانه‌داری است، مدیریت دارایی‌ها هم به آن محول شود؛ اما استدلال و یک نگاه دیگر این است که مولدسازی را به‌مثابه مدیریت دارایی‌های دولت و حتی فراتر از موضوع صرف خصوصی سازی و واگذاری اموال در نظر بگیریم. بنابراین با این استدلال ما باید سازمانی داشته باشیم که به مدیریت اموال بپردازد و هم موضوع خصوصی سازی و هم موضوع مولدسازی زیرمجموعه این سازمان قرار بگیرند.

**محمد تقی آذرشب:** حاکمیت در حال حاضر به اجماعی رسیده که مدیریت دارایی دولت در ذیل سازمان‌های حوزه

### ■ مولدسازی اموال به چه روش‌هایی صورت می‌گیرد؟

**علی افضلی:** برای دسته اول در دنیا مشاهده می‌کنیم که ارزش افزایی و تبدیل به احسن کردن، تهاوت و اجاره و یا در قالب صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت می‌شوند. در مورد اراضی دولتی هم مولدسازی با مفهومی به نام اخذ اضافه ارزش زمین (value capture) گره می‌خورد. یعنی وقتی ارزش اراضی دولتی در طول زمان به دلیل تغییر قوانین و مقررات و سرمایه‌گذاری‌های عمومی افزایش پیدا می‌کند، دولت باید به نمایندگی از مردم این ارزش را اخذ و برای زیرساخت‌ها خرج کند. استفاده از این ظرفیت در سه مورد یعنی هنگام اجرای توسعه شهری جدید، اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس سرمایه‌گذاری مثل پروژه‌های حمل و نقل و زیرساخت‌های شهری موضوعیت پیدا می‌کند. روشی که برای مولدسازی این نوع از دارایی‌ها معمولاً استفاده می‌شود، «تملک و فروش مجدد» است. برای مثال در یک منطقه‌ای نزدیک چین قبل از اجرای پروژه زمین را در ابتدا خریدند، بعد یکسری زیرساخت، هتل و زیرساخت‌های حمل و نقل ساختند و در نهایت زمین را با ارزش بالاتر از قیمت خرید فروختند و دولت حدوداً ۹۰ میلیارد دلار از همان منطقه برای