



بررسی تجارب کشورها در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های دولت (عمومی)

دکتر علی ثقفی^۱ ©

استاد تمام دانشکده حسابداری و مدیریت و عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبائی، ایران

فریدون قربانپور^۲

دانشجوی دکتری حسابداری دانشگاه علامه طباطبائی و مدیرکل اداره اموال دولتی و اوراق بهادار

(تاریخ دریافت: ۱۰ مهر ۱۳۹۶؛ تاریخ پذیرش: ۵ اسفند ۱۳۹۶)

یکی از روش‌های بهبود، ارتقاء و توسعه سیستم‌های مدیریتی، مطالعه و استفاده از تجارب سیستم‌های موفق می‌باشد. می‌توان از روشهای مفید در این حوزه نیز الگوبرداری^۳ کرد. گام اول در فرایند الگوبرداری سیستمهای مدیریتی، مطالعه و شناخت است. فرایند کلی مدیریت اموال و دارایی‌های دولت شامل مراحل شناسایی اولیه، ارزش‌گذاری^۴، بهینه‌سازی و مولدسازی^۵ و برکناری و واگذاری^۶ دارایی‌ها می‌باشد. از این حیث، برآنیم تا در این مقاله نتیجه تحقیق در خصوص سیستم مدیریت اموال و دارایی‌های دولت کشورهای منتخب و پیشگام این حوزه انجام شده، ارائه شود. بررسی‌ها و نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که اکثر کشورهایی که در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های دولتی تجارب موفق دارند، سیستم حسابداری تعهدی را اجرا کرده‌اند. همچنین از یک پایگاه داده‌ای متمرکز جهت تمرکز و یکپارچگی داده‌ها و بروزرسانی آن استفاده کرده‌اند. اجرای حسابداری تعهدی و پایگاه داده‌ای متمرکز و یکپارچه کیفیت مدیریت اموال و دارایی‌های دولت را به نحو چشمگیری افزایش داده است.

واژه‌های کلیدی: مدیریت دارایی‌های دولت، حسابداری تعهدی، پایگاه اطلاعات، مولدسازی (بهره‌وری)

^۱ iranianaiaa@yahoo.com

^۲ ghorbanpour.fereydoun@gmail.com

© (نویسنده مسئول)

^۳ Benchmarking

^۴ Valuation

^۵ Productivity

^۶ Disposal

مقدمه

یکی از اهداف مطالعات تطبیقی، ایجاد بهره‌وری، بهینه‌سازی، بهبود و به ویژه بهبود مستمر می‌باشد. برای سازمان یا دولتی که می‌خواهد به انعطاف، پاسخ‌گویی و توانایی تطبیق سریع با تغییرات محیط دست یابد، اجرای یک استراتژی بی‌نقص در زمینه بهبود مستمر ضروری است. بهبود مستمر عبارت است از فرهنگ بهبود پایدار که در راستای حذف اتلاف در تمامی سیستم‌ها و فرایندهای یک شرکت، هدف بندی شده است [۳]. مدیریت اموال دولتی در کشورهای مختلف، با توجه به ساختار نظام مالکیت و نظام اقتصادی، متفاوت بوده و تفاوت در این ساختارها بر روی فرآیند نحوه مدیریت اموال دولتی تأثیر گذار می‌باشد. به‌طور مثال نحوه مدیریت اموال در کشورهای با ساختار نظام مالکیت سوسیالیستی و دارای نظام اقتصادی با محوریت مالکیت عمومی، متفاوت با کشورهایی همچون آمریکا و انگلیس با ساختار مالکیت و نظام اقتصادی مبتنی بر سرمایه‌داری و بازار آزاد می‌باشد. در گزارش حاضر و با توجه به رویکرد دولت در اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و کوچک‌سازی حجم و اندازه دولت، کشورهای با نظام اقتصادی بازار مدنظر قرار گرفته‌اند. با عنایت به این موضوع تجربیات کشورهای آمریکا، فرانسه، ایرلند، کانادا، انگلیس، استرالیا و آلبانی در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های دولت به شرح ذیل موردبررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

بررسی و مطالعه تجربیات مدیریت اموال و دارایی‌های دولت کشور های منتخب

آمریکا

دولت فدرال آمریکا بزرگ‌ترین مالک اموال می‌باشد. سازمان خدمات عمومی^۱ وظیفه تامین خدمات دولتی را برای تمامی مؤسسات و بنگاه‌ها، بر عهده دارد و اطلاعات مربوط به کلیه اموال به جز اموال مربوط به امنیت ملی را مدیریت می‌کند. سازمان خدمات عمومی، یک سازمان مستقل در دولت آمریکا و مشتمل بر ۱۷ دفتر و شعبه اجرایی می‌باشد. دفتر خدمات ساختمان‌های دولتی، دفتر تملک اموال دولتی، اداره سیاست‌گذاری دولتی^۲ و ... از جمله تشکیلات و ساختارهای اداری سازمان مذکور را تشکیل می‌دهند وظیفه کمک و حمایت از مؤسسات دولت فدرال در زمینه مدیریت اموال دولتی را بر عهده‌دارند. سازمان مذکور در ۱۱ ایالت در سراسر آمریکا نمایندگی دارد. طبق قانون، سازمان خدمات عمومی، وظیفه مقررات گذاری در خصوص خرید، استفاده و تملک کلیه اموال حقیقی (ساختمان و زمین) و سایر اموال دولتی را بر عهده دارد. لازم به ذکر است این سازمان در امور مربوط به مدیریت اموال سازمان‌ها دخالتی نداشته و مسئولیت و گزارش دهی در خصوص اموال سازمان‌ها و نحوه استفاده آن‌ها به خود آن‌ها تفویض شده است [۹]. همچنین سازمان‌ها و مؤسسات دولتی در خصوص خرید، فروش و یا اجاره دارائی‌ها، غالباً پیش از درخواست مشاوره از سازمان خدمات عمومی از مشاوره بیرونی

^۱ - The General Services Administration (GSA)

^۲ - اداره مذکور در سال ۱۹۹۵ توسط سازمان خدمات عمومی آمریکا جهت تجمیع وظایف سیاست گذاری دولت در حوزه املاک، حمل و نقل و سفر و فناوری اطلاعات و ... در قالب یک سازمان مجزا ایجاد گردید.

استفاده می‌کنند. اما قیمتی که توسط سازمان خدمات عمومی تعیین می‌شود به عنوان قیمت پایه در معاملات و قراردادهای لحاظ می‌شود. همچنین اموال مازاد دولتی از طریق سیستمها و سایت‌های الکترونیکی برای عموم مردم به مزایده گذاشته می‌شود و مردم قادرند به صورت آنلاین در مزایده شرکت کنند. در سال‌های اخیر توجه خاصی به صرفه‌جویی در بودجه ملی شده است و بر اساس آن، دولت به سازمان‌ها اعلام کرده بود که باید تا پایان سال مالی ۲۰۱۴، مخارج ساختمان‌های دولتی را تا ۳ میلیارد دلار کاهش دهند. یکی از مدل‌ها برای دستیابی به این امر فرآیندی است که در وزارت دفاع پیگیری می‌شود و به موجب آن ۳۵۰ فقره از مستحقات نظامی که در طول ۲۵ سال گذشته ایجاد شده‌اند، کاهش یافته و صرفه‌جویی معادل ۱۷/۷ میلیارد دلار برای دولت ایجاد نموده است. در طرح دیگری که در فوریه ۲۰۱۲ به تصویب رسید، کمیته‌ای مأمور شناسایی اموال غیر دفاعی شد و به موجب آن ۵۰۰ میلیون دلار در هزینه ساختمان‌های دولتی صرفه‌جویی گردید.

نکته دیگری که در ارتباط با سیستم مدیریت اموال و دارایی‌های دولت در آمریکا قابل بیان می‌باشد، شناسایی دارایی‌ها و اموال و تقویم آن در ترازنامه مالی دولت می‌باشد که این امر تا حد زیادی ناشی از پیروی سیستم‌های ثبت دارایی و گزارشگری مالی از استانداردهای مدرن حسابداری در این کشور می‌باشد. لازم به ذکر است در آمریکا، گزارشگری مالی مبتنی بر حسابداری تعهدی است که با تصویب بیانیه ۳۴ هیئت تدوین استانداردهای حسابداری دولتی در سال ۱۹۹۹ شروع و فرآیند استقرار آن در یک دوره سه ساله (از ابتدای سال ۲۰۰۱) تکمیل شده است. اهمیت بیانیه اخیر به حدی است که به اعتقاد بسیاری از اقتصاددانان، بزرگ‌ترین تحول تاریخ حسابداری حساب‌های مستقل به شمار می‌رود. سازمان خدمات عمومی به عنوان سازمانی مستقل در حوزه اختیارات رئیس جمهور، مدیریت امور مربوط به واگذاری، تدارک اموال و دارایی‌های دولتی اعم از مقررات گذاری در خصوص خرید و فروش، اجاره و تملک کلیه اموال دولتی را به عهده دارد. لیکن مسئولیت گزارش دهی در خصوص نحوه استفاده از اموال بر عهده دستگاه‌ها می‌باشد. همچنین در سطح دولت کمیته‌ای نیز جهت شناسایی اموال مازاد پیش بینی شده است [۹].

فرانسه

دولت بزرگترین مالک اموال غیرمنقول (مالک حدود ۱۲۰ تا ۱۵۰ میلیون متر مربع از اموال غیرمنقول) می‌باشد. نیمی از این املاک از ماهیت تجاری و اداری و مابقی مربوط به انبارها و سیصد هزار واحد فضاهای اقامتی می‌باشند. در حدود ۸۰ درصد از املاک مذکور در تملک وزارتخانه‌ها و سازمان‌های عمومی دولتی می‌باشد. دولت هنوز از ظرفیت تعیین ارزش اموال، هزینه‌های حفظ و نگهداری اموال و هزینه‌های عملیاتی برخوردار نمی‌باشد. این محدودیت بر لزوم به کارگیری ابزارهای مدیریتی نظیر مالکیت یا اجاره اموال، حفظ یا فروش و نوسازی آن‌ها تاکید می‌کند. به موجب اصلاحات اجرایی انجام گرفته در فرانسه، هر وزارتخانه مسئولیت مدیریت اموال و دارایی‌ها و همچنین بهینه‌سازی آن‌ها را در حوزه مسئولیت خود بر عهده دارد. این اصل مبتنی بر سطح بالایی از تمرکز زدایی تصمیم‌گیری در حوزه مدیریت اموال غیرمنقول دولتی در فرانسه می‌باشد. زمانی که دولت از طرف خود برای یک

وزارتخانه خاص یک دارایی را تملک می‌کند، وزیر و یا مسئول آن وزارتخانه مسئولیت مدیریت دارایی-های تملک شده دولت را بر عهده دارد. بر این اساس هر وزارتخانه مکلف به اجرای برنامه ارتقاء نظام حسابرسی داخلی و کنترل فعالیتهای خود می‌باشد[۸].

در فرانسه سازمانها و نهادهای اصلی مسئول در ارتباط با اموال دولتی به شرح ذیل می‌باشند: وزارت اقتصاد، دارایی و صنعت مسئولیت کلی مدیریت و ارزیابی مرتبط با اموال غیرمنقول دولت را بر عهده دارد. این وزارتخانه سیاست‌هایی را از طریق سازوکارهای بودجه‌ای و حسابداری تدوین نموده است و همچنین مسئولیت تدوین نظام جامع مدیریت اموال در سطح دولت به این وزارتخانه واگذار گردیده است.

سازمان ثبت اسناد به همراه سازمان مالیاتی وزارت اقتصاد، شاخه اجرایی اصلی برای مدیریت اموال غیرمنقول می‌باشند. سازمان ثبت با توجه به جداول مالیاتی مقرر در حوزه اموال، وظیفه تدوین سیستم اطلاعات اموال غیرمنقول را بر عهده دارد.

علاوه بر موارد مذکور این سازمانها از وظایفی به شرح ذیل برخوردار می‌باشند:

- جهت‌گیری‌های سیاستی و تدوین لوایح قانونی
- حل اختلافات مربوط به اموال دولتی
- کنترل تمام قراردادهای مرتبط با اموال دولتی بیشتر از ۷۵ هزار دلار در قراردادهای فروش و بیشتر از ۱۲ هزار دلار در قراردادهای اجاره
- ثبت تمام قراردادهای انتقال اموال به شهرداری‌ها برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۲ میلیون نفر
- کنترل شرایط مربوط به واگذاری اموال عمومی به بخش خصوصی از منظر میزان اجاره و سایر شرایط قانونی (به‌طور معمول قراردادهای اجاره می‌بایست در دفاتر اسناد رسمی منعقد شوند).
- فروش سایر اموال دولتی
- وزارت دارایی فرانسه چارچوب سیاستی را برای مدیریت اموال دولتی تدوین نموده است و در آن از هفت گام اساسی به شرح ذیل نام برده شده است:
- ارتقاء اثربخشی مدیریت اموال دولت
- ضرورت تقویم و ارزش‌گذاری اموال دولتی
- کاهش هزینه‌های عملیاتی و اجرایی مدیریت اموال
- پاسخگویی وزارتخانه‌ها در قبال استفاده از اموال غیرمنقول خود از طریق الزام آن‌ها به استفاده از چند شاخص عملکرد

- تبیین و تنظیم وظایف مرتبط با مالکان متعدد
- افزایش هزینه تملک دارایی‌ها و الزام به پرداخت اجاره بها
- تدوین سیستم و قواعد جدید بودجه‌ای و مالی
- مطابق با چارچوب تدوین‌شده، تنها مرجع کارشناسی و تخصصی تقویم ارزش اموال غیرمنقول اداره ثبت اسناد می‌باشد. این ارزش‌گذاری می‌تواند هم شامل فروش و هم تعیین میزان اجاره بهای اموال

غیرمنقول دولت گردد. این امر منجر به آن گردیده تا اداره ثبت اسناد به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های وزارت اقتصاد، دارایی و صنعت قرار بگیرد. همچنین اکثر وزارتخانه‌ها در تلاش برای ارتقاء کار آیی مدیریت اموال خود از طریق بهره‌گیری از شاخصهای عملکردی می‌باشند. لیکن علیرغم تلاشهای صورت گرفته به دلیل اختلاف ارزش روز اموال غیرمنقول با ارزش‌های دفتری، مغایرتها و ابهاماتی در این خصوص ایجاد گردیده است. وزارت اقتصاد، دارایی و صنعت مسئولیت کلی مدیریت و ارزیابی مرتبط با اموال غیرمنقول دولت را بر عهده دارد. این وزارتخانه سیاست‌هایی را از طریق سازوکارهای بودجه‌ای و حسابداری تدوین نموده است و همچنین مسئولیت تدوین نظام جامع مدیریت اموال در سطح دولت به این وزارتخانه تفویض گردیده است. سازمان ثبت اسناد به همراه سازمان مالیاتی وزارت اقتصاد، شاخه اجرایی اصلی برای مدیریت اموال غیرمنقول می‌باشند. سازمان ثبت با توجه به جداول مالیاتی مقرر در حوزه اموال، وظیفه تدوین سیستم اطلاعات اموال غیرمنقول را بر عهده دارد. وزارت دارایی فرانسه در هفت گام اساسی چارچوب سیاستی را برای مدیریت اموال دولتی تدوین نموده است. مطابق با چارچوب تدوین‌شده، تنها مرجع کارشناسی و تخصصی تقویم ارزش اموال غیرمنقول اداره ثبت اسناد می‌باشد. این ارزش‌گذاری می‌تواند هم شامل فروش و هم تعیین میزان اجاره بهای اموال غیرمنقول دولت گردد. این امر منجر به آن گردیده تا اداره ثبت اموال به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های وزارت اقتصاد، دارایی و صنعت قرار بگیرد. همچنین اکثر وزارتخانه در تلاش برای ارتقاء کار آیی مدیریت اموال خود از طریق بهره‌گیری از شاخصهای عملکردی می‌باشند [۸].

ایرلند

املاک دولت مرکزی بخشی از املاک بخش عمومی است که دامنه گسترده‌ای از اشخاص عمومی شامل ادارات دولت مرکزی، سازمان‌های عملیاتی، سازمان‌های خدمات اجتماعی و بهداشت و درمان و سایر اشخاص عمومی را پوشش می‌دهد. وزارتخانه‌های دولت مرکزی هر یک مسئول تحصیل و مدیریت دارایی‌هایی است که تحت مالکیت آن‌ها و یا به‌صورت استیجاری جهت ارائه خدمات از آن استفاده می‌کنند. در ایرلند املاک دولت مرکزی زیرمجموعه‌ای از اماکن اداری و ساختمان‌های خاص شامل بیمارستان‌ها، مدارس، زندان‌ها، دانشگاه‌ها، موزه‌ها، ادارات پلیس، دادگاه‌ها و آتش نشانی می‌باشد. به‌منظور افزایش کار آیی مدیریت دارایی‌ها، بررسی روش ارائه خدمات به شهروندان شامل تجربیات عملی و استفاده از فرصت‌های ممکن، تجدید نظر در نحوه استفاده از دارایی‌ها به‌منظور استفاده بهتر و استفاده از امکانات بالقوه دارایی‌ها موردتوجه قرارگرفته است [۵]. از سال ۲۰۱۰ ایرلند اقداماتی در خصوص جدایی از انگلستان انجام داده که بر ترتیبات مدیریت دارایی‌ها تأثیر داشته است. طبق گزارش سازمان حسابرسی ایرلند، مدیریت دارایی در ایرلند شمالی پراکنده و بسیار غیرمتمرکز است. در سال ۲۰۰۷ به‌منظور افزایش پس انداز و از طریق بهبود مدیریت اموال دولت اقداماتی جهت واقعی نمودن برنامه‌ها انجام شد. در طی سال‌های ۲۰۱۱ و ۲۰۱۰ دولت نظام کنترل اموال شامل استاندارد فضای کار، لوازم اداری، استاندارد قراردادهای اجاره را معرفی نمود که توسط واحدهای کنترل دولت مرکزی، هماهنگ می‌شود.

مهم‌ترین بخش توسعه و پیاده سازی استراتژی املاک، تخصیص و انتقال املاک و زمین های مازاد در بخش بهداشت به پروژه های دیگر می باشد. نکته حائز اهمیت در این زمینه دسترسی و مدیریت بخش عمومی و دولت مرکزی به ارزش پولی املاک و زمین های خود می باشد. در این ارتباط بخش های دولتی بایستی خدمات را به صورت رقابتی ارائه و با بخش ها و نهادهای عمومی دیگر مشارکت نمایند تا از این طریق اموال خود را ارزش گذاری نمایند. سازمان مدیریت دارایی ها، به منظور افزایش کار آیی مدیریت اموال دولتی، برنامه ریزی های اولیه را برای فعال سازی بخش ها و نهادهای عمومی به منظور مشارکت هر چه بیشتر آن ها و بخش های دولتی با استفاده از ظرفیت های محلی انجام داده است. اولین گام اساسی در فرآیند مدیریت دارایی ها در این کشور استفاده از نقشه الکترونیکی اطلاعات اموال می باشد. در اکثر نهادهای دولت مرکزی اطلاعات مدیریتی دقیقی در خصوص اموال و دارایی ها، ثبت و ضبط نمی شود. در این ارتباط دفتر نخست وزیر از طریق سازمان مدیریت دارایی ها مرکز الکترونیکی اطلاعات اموال را برای تمامی بخش ها و نهادهای دولتی تهیه و اطلاعات موجود را نگهداری می نماید تا از این طریق مجموعه بهتری از اطلاعات در خصوص دارایی بخش های دولتی و همچنین استراتژی استفاده از آن در اختیار قرار گیرد. وزارتخانه های دولت مرکزی هر یک مسئول تحصیل و مدیریت دارایی هایی است که تحت مالکیت آن ها و یا به صورت استیجاری جهت ارائه خدمات از آن استفاده می کنند، می باشند. در طی سال های ۲۰۱۰ و ۲۰۱۱ دولت نظام کنترل اموال شامل استاندارد فضای کار، لوازم اداری، استاندارد قراردادهای اجاره را معرفی نمود که توسط واحدهای کنترل دولت مرکزی، هماهنگ می شود. دفتر نخست وزیری از طریق واحد سازمان مدیریت دارایی ها نقشه الکترونیکی اطلاعات اموال را برای تمامی بخش ها و نهادهای دولتی تهیه و اطلاعات موجود را نگهداری می نماید تا از این طریق مجموعه ای از اطلاعات در خصوص دارایی بخش های دولتی و همچنین استراتژی استفاده از آن در اختیار قرار گیرد [۵].

کانادا

در سال ۲۰۱۲ دارایی های دولت کانادا شامل ساختمان ها، بنادر، زندان ها، پارک های عمومی و دفاتر پستی، توسط اداره دارایی های حقیقی که بخشی از وزارت کار و خدمات دولتی کانادا (PWGSC)^۱ است، مدیریت می شود. این شعبه مسئولیت مدیریت ساختمان ها به ارزش ۶٫۵ میلیارد دلار کانادا را که ۷/۱۴ میلیون متر مربع وسعت دارند، به عهده دارد. ۴۳/۵ درصد این فضا تحت مالکیت دولت، ۴۹ درصد آن به صورت اجاره واگذار شده و ۷/۵ درصد به صورت اجاره به شرط تملیک است. برای اداره ۱۵۰۰ ساختمان اجاره داده شده تعداد ۲۱۱۶ قرارداد به ارزش ۱/۱۱ میلیارد دلار منعقد شده و ۳۴۵ زمین و ملک و ۱۰ نوع دارایی به شرط تملیک وجود دارد. از سال ۱۹۸۸ مدیریت مالی اموال در پرتفوی این اداره از طریق پروژه های واگذار شده به بیرون انجام می شود. در این کشور از سال ۱۹۵۰ بهره برداری و فروش اموال دولتی مشمول مالیات محلی شده اند. به طوری که هر ساله بالغ بر ۴۶۰ میلیون دلار کانادا

^۱ - Public Work Government Services Canada(PWGSC)

از این محل، عاید دولت می‌شود [۶].

در سال ۲۰۰۷ با نوآوری‌های جدید در حوزه مدیریت اموال دولت، از ۴۰ مورد ساختمان و املاک مورد بررسی، اقدام به واگذاری ۷ مورد از آن‌ها نمودند. ارزش واگذاری‌ها (در قالب اجاره) به میزان ۱/۴۱ میلیارد دلار کانادا بود و بخش خصوصی آن را به‌صورت ۲۵ ساله اجاره نموده است. همچنین دولت در سال ۲۰۱۳-۱۴، با حمایت سیستم مدیریت اطلاعات اقدام به تدوین استاندارد ملی واگذاری املاک نمود. وزارت کار و خدمات دولتی کانادا، به‌عنوان موسسه دولتی، مدیریت اموال و دارایی‌های دولت را بر عهده دارد. این کشور قوانین جامعی در خصوص اجاره املاک دولتی دارد بطوریکه تحت این قوانین ۴۹ درصد آن به‌صورت اجاره واگذار شده و ۷/۵ درصد نیز به‌صورت اجاره به شرط تملیک می‌باشد. این کشور طی سال‌های ۲۰۱۳-۱۴، با حمایت سیستم مدیریت اطلاعات اقدام به تدوین استاندارد ملی واگذاری املاک نمود [۶].

انگلیس

در انگلیس به‌منظور تقویت و افزایش هماهنگی، کار آیی و صرفه‌جویی در خصوص اموال و بهبود مدیریت و عملکرد املاک و دارایی‌های دولت، سازمان اموال دولت به‌عنوان موسسه دولتی مستقل در سال ۲۰۱۰ و باهدف مدیریت اموال و دارایی‌های عمومی تشکیل شد. یکی از برنامه‌های اداره مذکور تسهیل هماهنگی بین بخش‌های دولتی با حفظ مسئولیت مجموعه‌های مشخص مانند بنیاد تراست (بخشی از خدمات دپارتمان سلامتی انگلستان) و برخی مراجع محلی در حوزه مدیریت دارایی می‌باشد [۱]. سازمان اموال دولت به‌عنوان موسسه دولتی مستقل، باهدف مدیریت اموال و دارایی‌های دولت و به‌منظور تقویت و افزایش هماهنگی، کار آیی و صرفه‌جویی در خصوص اموال و بهبود مدیریت و عملکرد املاک و دارایی‌های دولت در سال ۲۰۱۰ تشکیل گردیده است.

یکی از استراتژی‌های دولت، اجرای اصلاحات در زمینه بهینه‌سازی فضاهای اداری در راستای صرفه‌جویی و آزادسازی فضاهای اداری واگذاری آن‌ها به بخش غیر دولتی بوده است. اتخاذ این سیاست و اعمال استانداردهای جدید در خصوص فضاهای اداری موردنیاز کارکنان دولت موجب گردید طی سال‌های ۲۰۱۰-۱۲، بین ۲۵ الی ۳۰ درصد از فضاهای کاری کاهش یابد. به عبارتی با اجرای استانداردهای جدید در حدود ۲ میلیون متر مربع از فضاهای اداری آزاد گردیده است که این امر علاوه بر ۶۰۰ میلیون پوند صرفه‌جویی در هزینه نگهداری اموال، منجر به آن گردید تا دولت بابت فروش اموال مازاد مذکور حدود ۱۱۵۰ میلیون پوند درآمد کسب نماید.

در حال حاضر سازمان اموال دولت در حال بررسی گزینه‌هایی برای فضاهای مازاد غیر قابل فروش می‌باشد. در این ارتباط یکی از گزینه‌هایی که به‌صورت ضمنی در دولت بر آن توافق شده است اجاره چنین فضاهایی تا پایان سال ۲۰۱۴ بوده است. ازجمله اقدامات دولت در حوزه مدیریت اموال غیرمنقول، اعمال استانداردهای مشخص در زمینه مصرف انرژی و کاهش هزینه نگهداری ساختمان‌های دولتی در انگلیس می‌باشد. در حال حاضر تا ۱۰ درصد از هزینه‌های دولت در فضاهای اداری، مربوط به مصرف انرژی است که این میزان سالانه بالغ بر ۲ میلیارد پوند از هزینه‌های دولت را در این حوزه به خود اختصاص می‌دهد

و بالطبع یکی از رویکردهای اصلی دولت در این زمینه، کاهش مصرف انرژی، آب و کاهش هزینه‌های نگهداری املاک اداری دولت می‌باشد. هدف این است که تا سال ۲۰۱۸ تمام ساختمان‌های دولتی بر اساس گواهینامه‌های انرژی از درجه A تا B رتبه‌بندی شوند. همچنین در راستای کاهش هزینه‌های نگهداری ساختمان‌های دولتی، از سال ۲۰۱۵ الزامات اجباری برای مناقصه گران و پیمانکاران طرح‌های عمرانی دولت مدنظر قرار خواهد گرفت.

در ارتباط با نحوه ثبت دارایی‌ها و اموال دولت در صورت‌های مالی، با توجه به اینکه این کشور در زمینه کاربرد مبنای تعهدی حسابداری بخش عمومی جزء کشورهای پیشرو می‌باشد، تقویم و ارزیابی دارایی‌ها در ترازنامه مالی دولت به سهولت امکان‌پذیر می‌باشد. کاربرد نظام حسابداری تعهدی، موجب ارتقاء شفافیت و مدیریت اموال و دارایی‌های عمومی گردیده و از طرفی تقویت سازوکارهای نظارتی در این خصوص را به دنبال داشته است. با تدوین استانداردهای جدید، در حدود ۲ میلیون متر مربع از فضاهای اداری آزاد گردیده است که این میزان منافع شایان توجهی از منظر کاهش هزینه‌های نگهداری و همچنین واگذاری و یا اجاره آن‌ها به بخش خصوصی برای دولت در پی داشته است.

نکته حائز اهمیت دیگر در این کشور، وجود نهادها و سازمان‌های متعددی است که مسئولیت مدیریت اموال و دارایی‌های تملیکی را بر عهده دارند. لذا علاوه بر آنچه که به شرح فوق در زمینه مدیریت اموال دولتی در این کشور جاری می‌باشد، سازمانها و سامانه‌های مختلفی همچون سازمان استرداد دارایی‌ها، گمرک و سامانه اطلاعاتی مزایده‌های دولت، متولی اداره اموال تملیکی دولت می‌باشند که هر یک به صورت مختصر و به شرح ذیل می‌تواند مدنظر قرار گیرد:

- سازمان استرداد دارایی‌ها: در سال ۲۰۰۳ تحت قانون درآمدهای حاصل از جرائم مصوب سال ۲۰۰۲ به منظور استرداد دارایی مجرمان با بهرگیری از توانایی‌های جدید و منحصر بفرد استرداد مدنی و همچنین مصادره کیفری و مالیات ایجاد شد. شایان ذکر است سازمان تا سال ۲۰۰۷ حدود ۲۳ میلیون پوند دارایی را استرداد کرده است، در حالی که ۶۵ میلیون پوند هزینه داشته و در تامین مالی خود ناتوان بوده است. همچنین سیستم اطلاعات مدیریت فاقد پایگاه اطلاعات جامعی از پرونده‌های ارجاعی به سازمان و سیستم ثبت زمان عملکرد کارمندان بوده است. بنابراین هزینه پی گیری پرونده‌ها و محاسبه کار آیی کارمندان برای مدیریت به آسانی قابل ارزیابی نبود.

- سازمان گمرک و درآمد: این سازمان به عنوان یک سازمان غیر وزارتخانه‌ای که با دو سازمان و گروه دولتی همکاری می‌کند، مرجع قانونی دریافت مالیات و مسئول تضمین وجود وجه برای خدمات دولتی انگلستان می‌باشد. لذا چنانچه کالایی در گمرک رسوب شود، مسئول سازمان مجوز فروش را برعهده دارد. در مورد اجناس مصادره شده نیز فروش و یا امحاء آن توسط گمرک صورت می‌گیرد.

- پایگاه اطلاعاتی مزایده‌های دولت: دولت انگلستان وب سایتی را طراحی کرده است که امکان دستیابی به تمام مزایده‌ها در آن فراهم شده است. شایان ذکر است در این پایگاه، اطلاعات منحصر بفرد مزایده دولت شامل جزییات اطلاعات به روز شده ارائه شده است که می‌توان با مراجعه به آن به مکان‌های مزایده دسترسی پیدا کرد. وب سایت مزایده دولت سطوح گسترده ای از فهرست اطلاعات برگزاری

مزایده‌ها و مزایده‌گزاران را در دسترس عموم قرار می‌دهد. همچنین در بخش مزایده املاک می‌توان نمونه‌هایی از املاک فروش رفته را مشاهده کرد. شرکت آلاپس یک شرکت مشاوره در انگلستان است که مزایده‌های مربوط به اموال غیرمنقول دولتی را انجام می‌دهد. این شرکت اطلاعات مزایده‌های خود را به صورت آنلاین ارائه می‌کند [۱].

استرالیا

چارچوب مدیریت دارایی استرالیا، اصولی را برای استفاده کارا، مؤثر و پایدار از اموال دولتی تدوین کرده است. البته این چارچوب در سپتامبر سال ۲۰۱۱ برای تصمیم‌گیری بهتر و مدیریت کاراتر اموال دولتی بهبود داده شد. موارد ارتقاء داده شده در چارچوب مذکور شامل به‌کارگیری تحلیل هزینه - فایده بر روی عمر دارایی‌ها برای ارزیابی گزینه‌های حفظ مالکیت، اجاره یا فروش دارایی می‌باشد. این چارچوب جایگزین خط مشی قبلی، چارچوب مالکیت اموال دولت استرالیا شد. چارچوب دارایی از خط مشی‌های متعددی تشکیل شده است که به مولفه‌های مختلف فرآیند مدیریت دارایی اعمال می‌شوند که با راهنمایهای مجزایی پشتیبانی می‌شوند [۷].

در استرالیا اولین اصلاحات در خصوص مدیریت اموال دولتی در دهه ۸۰ میلادی صورت گرفت. در سال ۱۹۸۷، دولت اداره دارایی‌ها و اموال را که بخشی از وزارت دارایی و مقررات زدایی است را تأسیس و ۱۶ برنامه عملیاتی را برای آن تعریف نمود که شامل مدیریت اموال، بازسازی ساختمان‌ها، تعمیر و نگهداری اموال واگذاری آن‌ها می‌شد. همچنین اداره مذکور وظیفه مدیریت سبد دارایی‌های دولت شامل ساختمان‌های دولتی، دادگاه‌ها و دیگر دارایی‌های خاص، ساختمان‌های عمومی، ساختمان‌های باستانی و ... را به عهده دارد. ارزش این دارایی‌ها در پایان ژوئن سال ۲۰۱۱ حدوداً ۱۰/۴ میلیارد دلار استرالیا بوده است. علاوه بر این اداره دارایی‌ها و اموال به منظور نظارت بر دارایی‌ها و اموال دولتی چارچوب استاندارد برای سیاست‌گذاری و مدیریت در خصوص اجاره یا تملک دارایی‌ها در اختیار دارد. لازم به ذکر است اداره دارایی‌ها و اموال در یک بازار رقابتی عمل می‌کند و دستگاه‌های دولتی مجازند نیازهای خود اعم از اموال منقول و غیرمنقول خود را از سازمان مذکور و یا بخش خصوصی خریداری نمایند؛ لذا چنانچه دستگاهی به ساختمان نیاز داشته باشد، اداره دارایی‌ها و اموال ملزم به فراهم کردن آن می‌باشد. اداره دارایی‌ها و اموال استرالیا به عنوان بخشی از وزارت دارایی و مقررات زدایی وظیفه مدیریت سبد دارایی‌های دولت اعم از ساختمان‌های دولتی، دادگاه‌ها، ساختمان‌های عمومی و ... را بر عهده دارد؛ لذا فروش و اجاره این اموال با اداره مذکور می‌باشد. به منظور نظارت بر دارایی‌ها و اموال چارچوب استاندارد برای سیاست‌گذاری و مدیریت در خصوص اجاره و یا تملک دارایی‌ها تدوین گردیده است. در سایت وزارت دارایی و مقررات زدایی، ادارات مرتبط با موضوع مدیریت اموال به شرح ذیل ارائه شده است:

- **اداره امور دولتی و عملیات زمین:** دپارتمان امور دولتی و عملیات زمین، مسئول سیاست‌ها و قانونگذاری‌هایی است که چارچوب اموال مشترک‌المنافع را شکل می‌دهد و شامل سازمان‌های دولت به جز وزارت دارایی می‌باشد. این بخش همچنین مسئول خط مشی تدارکات ساخت‌وساز و

اجرای قانون کمیته فعالیت های دولتی ۱۹۶۹ است. در رابطه با مسئولیت های چارچوب اموال، این بخش خط مشی ها را توسعه می دهد و آن ها را پیاده سازی و اجرا می نماید.

- **اداره ساخت و ساز و املاک:** اداره ساخت و ساز و املاک، پروژه های بزرگ را برای دولت استرالیا مدیریت می کند. این بخش سببی از اموال شامل اداره ها، زمین و سایر اموال (به جز بخش دفاع) را مدیریت می کند. اداره ساخت و ساز و املاک بر مدیریت اموال نظارت می کند که شامل قوانین و خط مشی مدیریت املاکی است که دولت استرالیا آن ها را اجازه داده یا تحت مالکیت خود دارد.
 - **اداره مدیریت مالی دارایی ها:** این اداره، امور مالی مدیریت و مشاوره فروش دارایی، مدیریت قرارداد و مسائل مالی باقیمانده مرتبط با فروش های قبلی را بر عهده دارد.
 - **اداره حسابرسی ملی استرالیا:** این اداره در سال ۱۹۹۵ جهت حسابرسی اموال بخش عمومی تشکیل شده است. گزارش های تهیه شده توسط این اداره در خصوص تمامی دارایی ها اعم از دارایی های ثابت و سایر دارایی ها می باشد. بر اساس گزارش منتشر شده توسط این اداره پنج توصیه سیاستی ذیل در حسابرسی اموال دولتی می بایست مدنظر قرار بگیرد:
- تصمیمات مربوط به مدیریت اموال بایستی با برنامه ریزی استراتژیک کشور هم سو باشد. تصمیمات در خصوص برنامه ریزی اموال می بایست بر اساس ارزیابی گزینه هایی باشد که هزینه های استهلاک، منافع و ریسک های مربوط را در نظر می گیرد.
- حسابرسی اموال دولتی می بایست بر اساس شرایط، موارد استفاده و عملکرد حاصله از اموال صورت گیرد.
- در این کشور تصمیمات در خصوص واگذاری اموال دولتی دارای یک چارچوب مدیریتی است که شامل نظارت بر شرایط واگذاری، نحوه استفاده اموال، برنامه ریزی در خصوص جایگزینی اموال و کسب حداکثر بازده از اموال می باشد. در رویکرد مدیریت استراتژیک، تداوم مالکیت دولتی بر اموال تحت شرایطی است که نرخ بازگشت آن ها از هزینه فرصت اجتماعی آن ها بالاتر باشد یا در حالتی که منافع عمومی حاصل از آن به اثبات رسیده باشد.
- در این کشور ثبت و تقویم ارزش دارایی های ثابت و استهلاک در ترازنامه مالی دولت بر اساس سیستم تعهدی است. لازم به ذکر است استرالیا یکی از کشورهای پیشرو در گزینش و اجرای حسابداری تعهدی در بخش عمومی است. اصلاحات حسابداری بخش عمومی در موضوعاتی همچون گزارش های مالی تعهدی، سیستم های مدیریتی تعهدی، گزارش های جامع دولت و ... موجب گردیده زمینه و بستر لازم جهت ارتقاء شفافیت و ثبت و ارزیابی دارایی ها و در نتیجه حصول به قیمت تمام شده ارائه کالاها و خدمات فراهم گردد [۶].

سایر ارگان های فعال در حوزه اموال دولتی

- **سازمان امنیت مالی استرالیا:** این سازمان به عنوان سازمان دولتی ذیل مجموع دادستانی فعالیت می کند. مسئولیت آن تنظیم ورشکستگی افراد، وصول درآمدهای حاصل از جرائم، خدمات

امانت‌داری و اجرای ثبت نام سهام‌های اموال شخصی می‌باشد. این سازمان همچنین فعالیتهای لازم برای تشخیص، مکان‌یابی، کنترل مطمئن اموال و فروش آن‌ها بعد از دریافت دستورات دادگاه را انجام می‌دهد.

- **گمرک استرالیا:** این سازمان در حوزه خدمات گمرک و حفاظت مرزی استرالیا فعالیت می‌کند. بر اساس راهنما و دستورالعمل رد کالاهای متروکه (مصوب سال ۲۰۰۹) مسئولیت انهدام کالاهای متروکه به گمرک تفویض شده است.

آلبانی

در آلبانی دارایی‌های دولت شامل دارایی‌های مالی کوتاه‌مدت مانند پول، اوراق قرضه و دارایی‌های با دوام فیزیکی یا دارایی‌های غیرمنقول مانند زمین، زیر ساخت و ساختمان‌ها و دارایی‌های منقول و یا دارایی‌های ملموس بلند مدت از جمله اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت و غیره می‌باشد.

مدیریت اموال و دارایی‌های دولت در آلبانی با سه چالش اساسی ذیل مواجه می‌باشد:

- دولت با عنایت به اجرای سیاست‌های تمرکز زدایی و نیازهای روز افزون شهروندان، با تعهدات و مسئولیت‌های بیشتری جهت ارائه خدمات عمومی مواجه می‌باشد.
- اکثر دارایی‌ها و اموال دولت درآمدزا نیستند (به عنوان مثال ساختمان‌های اداری، جاده‌ها، مدارس و غیره) و این در حالی است که هزینه‌های نگهداری این دارایی‌ها روز به روز در حال افزایش می‌باشد. بر این اساس مدیریت کارا و اثربخش اموال و دارایی‌های عمومی در راستای کنترل هزینه‌ها به عنوان امری اجتناب ناپذیر تلقی گردیده است.
- بخش عمده‌ای از اموال و دارایی‌های دولت به جهت عدم انطباق با استانداردهای فضاهای اداری، به صورت بهینه مورد استفاده قرار نگرفته و از این منظر در بخش‌هایی با مزاد مواجه می‌باشد. در راستای رفع نارسایی‌ها و چالش‌های مذکور، اختیارات دولت در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های عمومی و همچنین اجرای حقوق مالکیت در قوانین و مقررات مورد بازنگری و اصلاحات اساسی قرار گرفت. به نحوی که مدیریت آن‌ها به صورت قابل ملاحظه‌ای به دولت‌های محلی واگذار گردید. بر این اساس مطابق قوانین جدید دولت‌های محلی از اختیارات و مشوق‌هایی در زمینه تصمیم‌گیری‌های مستقل در ارتباط با مدیریت دارایی‌ها در راستای افزایش درآمد و بهبود ارائه خدمات عمومی برخوردار می‌باشند.

همچنین دولت با توسعه و بهبود روش‌های حسابداری دارایی‌های ثابت، اطلاعات تعهدی دارایی‌های ثابت را در راستای برنامه‌ریزی و اهداف نظارتی جمع‌آوری می‌نماید. این امر منجر به آن گردیده تا استانداردهای بین‌المللی حسابداری جهت تحلیل، ارزیابی و گزارشگری دارایی‌های ثابت به نحو مناسب مورد استفاده قرار گیرند [۱۰].

لازم به ذکر است دولت در جهت ارزیابی‌های مالی دارایی‌های ثابت از بیانیه شماره ۵ هیئت تدوین استانداردهای بین‌المللی حسابداری بخش عمومی استفاده می‌کند. مطابق با استانداردهای مذکور دارایی‌های دولت مشتمل بر موارد ذیل می‌باشد:

- قطعات و ماشین آلات، خطوط تولید، هواپیماها، کشتی‌ها، تجهیزات اداری
 - ساختمان‌های اداری، کارخانجات، فرودگاه‌ها، بندر و تأسیسات ارتباطی و ...
- همچنین مطابق با بیانیه مذکور روش‌های اصلی ارزیابی اموال و دارایی‌های عمومی در آلبانی به شرح ذیل می‌باشد:

۱. انجام ارزیابی‌های اولیه توسط دولت در خرید یک دارایی

۲. ارزیابی‌های بیشتر از دو طریق مدل هزینه و تجدید ارزیابی دارایی‌ها

با عنایت به تحولات اقتصادی کشور آلبانی، به‌کارگیری روش‌های ارزیابی دارایی مبتنی بر ارزش بازار و استهلاک از اهمیت بسزایی در مدیریت و تقویم ارزش فعلی دارایی‌های عمومی برخوردار می‌باشد. در این کشور اطلاعات مربوط به ارزیابی اموال و دارایی‌های عمومی - اعم از ارزیابی قیمت و یا مقایسه با قیمت‌های مشابه - به‌ویژه در ارتباط با اموال و دارایی‌های استراتژیک از صورت‌های اموال استخراج می‌گردد. علاوه بر ارزیابی‌های معمول انجام‌شده در خصوص دارایی‌ها و اموال عمومی، ارزیابی‌های مجددی در ارتباط با دارایی‌های ثابت توسط حسابرسان مستقل، مهندسان و متخصصان مالی و اقتصادی خارج از بخش دولت نیز انجام می‌گیرد.

با توسعه و بهبود ارزیابی‌های حسابداری برای دارایی‌های ثابت، دولت اطلاعات تعهدی دارایی‌های ثابت را در راستای برنامه‌ریزی و اهداف نظارتی جمع‌آوری می‌نمایند. این امر منجر به آن گردیده تا استانداردهای بین‌المللی حسابداری جهت تحلیل، ارزیابی و گزارشگری دارایی‌های ثابت به نحو مناسب مورد استفاده قرار گیرند. همچنین یکی از رویکردهای اساسی دولت آلبانی، تمرکززدایی و تفویض اختیار به مسئولین محلی در حوزه مدیریت اموال دولت می‌باشد.

به‌کارگیری روش‌های ارزیابی دارایی مبتنی بر ارزش بازار و استهلاک از اهمیت بسزایی در مدیریت و تقویم ارزش فعلی دارایی‌های عمومی در آلبانی برخوردار می‌باشد و اطلاعات مربوط به ارزیابی اموال و دارایی‌های عمومی از صورت‌های حسابداری اموال قابل استخراج می‌باشد. همچنین علاوه بر ارزیابی‌های معمول، حسابرسان مستقل، مهندسان و متخصصان مالی و اقتصادی خارج از بخش دولت نیز در زمینه استفاده از اموال دولتی، ارزیابی مجددی را به عمل می‌آورند [۱۰].

سیستم حسابداری اموال و استهلاک ساختمان‌های دولتی در کشورهای منتخب

تا قبل از دهه ۱۹۸۰ میلادی تمامی کشورها از مبنای نقدی برای گزارشگری بخش عمومی استفاده می‌نمودند. در این برهه زمانی در سطح جهان نگرانی‌هایی در رابطه با عملکرد دولت‌ها ایجاد شد که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- میزان رشد فعالیت‌های دولتی
- افزایش انبوه بدهی‌های دولت
- نیاز به افزایش شفافیت و پاسخگویی به شهروندان درباره فعالیت‌های دولت
- پرسش درباره ماهیت اطلاعات ارائه‌شده توسط دولت‌ها برای کمک به اتخاذ تصمیم مناسب

به همین جهت تغییرات فزاینده‌ای برای وقوع تحولات در حسابداری و گزارشگری بخش عمومی به وجود آمد و نهادهای تدوین کننده استانداردهای حسابداری بخش عمومی در کشورهای توسعه یافته به وجود آمدند که از آن جمله می‌توان به تأسیس هیأت استانداردهای حسابداری دولتی در آمریکا^۱ و انجمن حسابداران خبره کانادا^۲ اشاره کرد.

با تداوم تحولات مذکور و به مرور در ادبیات حسابداری بخش عمومی طی دو دهه اخیر، لزوم استفاده از مبنای تعهدی یا تعهدی تعدیل شده به‌ویژه در حسابداری فعالیت‌های حاکمیتی (غیر بازرگانی) دولت‌ها، جایگاه ویژه‌ای را به خود اختصاص داد. اغلب هیأت‌های تدوین استانداردهای حسابداری بخش عمومی نظیر هیأت استانداردهای حسابداری دولتی آمریکا، هیأت استانداردهای حسابداری مالی^۳، فدراسیون بین المللی حسابداران^۴، کمیته حسابداری و حسابرسی بخش عمومی انجمن حسابداران خبره کانادا و انجمن حسابداران نیوزیلند استفاده از مبنای تعهدی تعدیل شده و تعهدی را در حسابداری و گزارشگری مالی فعالیت‌های غیر بازرگانی نهادها و سازمان‌های دولتی را الزامی نموده‌اند.

با توجه به تحولات مذکور در حال حاضر در اغلب کشورها به ویژه کشورهایی نظیر انگلستان، استرالیا، نیوزیلند و کانادا و... که حسابداری تعهدی مورد عمل آن‌ها می‌باشد، قیمت تمام شده دارایی‌های (ساختمان) متعلق به دولت (اعم از وزارتخانه‌ها و شرکت‌های دولتی) در صورت‌های مالی ثبت و استهلاک نیز سالانه محاسبه می‌گردد؛ لذا هزینه سالانه این دارایی‌ها در قالب استهلاک در قیمت تمام شده محصول انعکاس پیدا می‌کند. در جدول ذیل [۲ و ۴] نرخ‌های استهلاک دارایی‌ها در ایران و کشورهای منتخب ارائه شده است. بررسی جدول حاکی از آن است که نرخ‌های مورد عمل در ایران فاصله قابل توجهی با میانگین این نرخ‌ها در دیگر کشورها ندارد، بلکه اختلاف اساسی روش بکارگیری استهلاک می‌باشد. در برخی از کشورها از روش شتابان نیز در محاسبه استهلاک استفاده می‌شود.

جدول استهلاک دارایی‌های ثابت در برخی از کشورهای منتخب

نام کشور	عنوان دارایی	روش استهلاک	نرخ استهلاک (درصد)	ملاحظات
فرانسه	ساختمان	خط مستقیم	تجاری ۵-۲ صنعتی ۵	طول عمر ساختمان تجاری ۲۰ تا ۵۰ سال می‌باشد
آلمان	ساختمان	خط مستقیم و شتابی	خط مستقیم ۲ تا ۴	در روش شتابی طی ۴ سال اول هر سال ۱۰ درصد، طی ۳ سال بعد هر سال ۵ درصد و برای ۱۸ سال بعد هر سال ۲/۵ درصد به اضافه ۱ درصد

^۱ - Governmental Accounting Standard Board (GASB)

^۲ - Canadian Institute of Chartered Accountants (CICA)

^۳ - Financial Accounting Standards Board (FASB)

^۴ - International Federation of Accountants (IFAC)

نام کشور	عنوان دارایی	روش استهلاك	نرخ استهلاك (درصد)	ملاحظات
ایرلند	ساختمان	خط مستقیم	صنعتی ۴ و هتل ۱۰	برای اماکن توریستی و انبارهای تجاری و ساختمان‌های مورد استفاده در بخش کشاورزی تسهیلات خاصی در نظر گرفته شده است.
اسپانیا	ساختمان	خط مستقیم	صنعتی ۱/۴ تا ۳	پمپ بنزین ۵ درصد و بانک‌ها ۲ درصد
انگلینس	ساختمان	خط مستقیم	صنعتی و هتل‌ها ۴	-
ایران	ساختمان	نزولی	۷-۱۸ درصد	ساختمان و تأسیسات صنعت آب و برق از روش خط مستقیم و نرخ استهلاك آن‌ها ۱۰ تا ۱۰۰ سال می‌باشد

نتیجه گیری

سیستم‌های مدیریت اموال در کشورهای دیگر تا حدود زیادی متأثر از نظام اقتصادی حاکم بر کشور و نحوه و میزان تبعیت از استانداردها و اصول پذیرفته شده حسابداری در بخش عمومی می‌باشد؛ لذا تفاوت در این ساختارها بر روی فرآیند نحوه مدیریت اموال دولتی تأثیرگذار می‌باشد. از سوی دیگر سیستم حسابداری و نحوه گزارشگری مالی دولت در خصوص دارایی‌ها، جنبه دیگری است که شناسایی اموال و دارایی‌های دولت، تقویم و گزارشگری مالی آن‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بررسی‌های انجام گرفته در این گزارش حاکی از آن است که ابعاد درآمدی دارایی‌ها و اموال دولتی و همچنین هزینه‌هایی که از بابت نگهداری و استهلاك این دارایی‌ها بر نظام مالی دولت تحمیل می‌گردد در همه کشورها حائز اهمیت بوده و بر این اساس ارتقاء کار آیی و اثربخشی نظام مدیریت حاکم بر اموال و دارایی دولت را به موضوعی حائز اولویت در زمینه اصلاحات مالی کشورها تبدیل نموده است. در این ارتباط جهت کنترل چالش‌های حوزه حسابداری اموال دارایی‌های ثابت دولت، اغلب کشورهای توسعه‌یافته از سیستم تعهدی در گزارشگری مالی استفاده می‌کنند. در اغلب کشورهای در حال توسعه، سیستم اموال دولت از لحاظ عملیاتی، مالی و حسابداری به‌عنوان سیستم پیچیده مطرح می‌باشد؛ لذا درآمدها و هزینه‌ها بر پایه دارایی‌ها به راحتی قابل ردیابی نمی‌باشند. این موضوع عمدتاً به عدم ثبت اطلاعات و آمار مربوط به دارایی‌ها باز می‌گردد. علی‌ایحال در کشورهای مورد بررسی، مدیریت اموال دولت تحت قوانین مشخص و یکپارچه توسط سازمانی مستقل و یا زیرمجموعه وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام می‌گیرد. به‌طور مثال در کشور آمریکا فروش و اجاره دارایی‌های دولت به‌صورت آنلاین می‌باشد و همه شهروندان می‌توانند شرکت داشته باشند. اخیراً در کشور آلبانی مدیریت اموال دولت با اصلاحات قابل توجهی مواجه بوده است. بخشی از این اصلاحات مربوط به تمرکززدایی و محول نمودن کلیه ارکان مدیریتی اموال اعم از فروش، اجاره و شناسایی اموال مازاد به مسئولین محلی بوده است و بخشی نیز تغییر در استانداردهای حسابداری اموال دولتی است. در زمینه استهلاك دارایی‌های ثابت دولتی نیز در اغلب کشورها به ویژه کشورهای نظیر انگلستان، آلمان، استرالیا، نیوزیلند و کانادا و... که حسابداری تعهدی مورد عمل آن‌ها می‌باشد، قیمت تمام‌شده دارایی‌های (ساختمان) متعلق به دولت (اعم از وزارتخانه‌ها و

شرکت‌های دولتی) در صورت‌های مالی ثبت و استهلاک نیز سالانه محاسبه می‌گردد؛ لذا هزینه سالانه این دارایی‌ها در قالب استهلاک در قیمت تمام‌شده محصول انعکاس پیدا می‌کند. در ایران در حوزه وزارتخانه‌ها با توجه به اینکه سیستم حسابداری نقدی می‌باشد، لذا محاسبه استهلاک دارایی‌ها در این بخش عملاً منتفی است و ارزش خرید دارایی به‌عنوان ارزش دفتری ثبت و در صورت‌حساب دریافت و پرداخت آن‌ها منعکس می‌گردد. لذا مالکیت‌های دولتی در ایران به دلیل سیستم‌های ناکارآمد حسابداری و فقدان نظام پاسخگویی اموال قابل رصد کردن نمی‌باشند. در شرکت‌های دولتی، برخلاف وزارتخانه‌ها سیستم حسابداری مالی مبتنی بر سیستم تعهدی مورد پذیرش قرار گرفته است و استهلاک دارایی‌های ثابت با توجه به استانداردهای حسابداری و بر اساس قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و در صورت‌های مالی شرکت منعکس می‌شود. در این ارتباط مواد ۱۵۱-۱۴۹ قانون مالیات‌های مستقیم ناظر بر چگونگی استهلاک دارایی‌های ثابت از جمله ساختمان در ایران می‌باشد. بررسی‌ها و نتایج این تحقیق نشان داد که اکثر کشورهایی که در زمینه مدیریت اموال و دارایی‌های دولتی تجارب موفق‌تری دارند، سیستم حسابداری تعهدی را اجرا کرده‌اند. همچنین از یک پایگاه داده‌ای متمرکز جهت تمرکز و یکپارچگی داده‌ها و بروزرسانی آن استفاده کرده‌اند. اجرای حسابداری تعهدی و پایگاه داده‌ای متمرکز و یکپارچه کیفیت مدیریت اموال و دارایی‌های دولت را به نحو چشمگیری افزایش داده است.

فهرست منابع

۱. پارک علم و فناوری دانشگاه تهران، (۱۳۹۲)، "مقایسه تطبیقی در خصوص نحوه تعیین تکلیف اموال به تملک درآمد دولت در سایر کشورها"، سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی.
۲. دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی، (۱۳۸۸)، "گزارش استهلاک دارایی‌های ثابت در نظام مالیاتی ایران"، وزارت امور اقتصاد و دارایی.
۳. سجادی، سیدحسین و بنایی قدیم، رحیم، (۱۳۹۶)، "بررسی نظری اهمیت و دلایل گزارشگری کاهش ارزش دارایی‌ها"، **مطالعات حسابداری و حسابرسی**، انجمن حسابداری ایران، شماره ۲۳، پاییز
۴. وزارت امور اقتصادی و دارایی، (۱۳۸۱ و ۱۳۸۲)، بخشنامه شماره ۷۴۸۷۶ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۸ و شماره ۲۷۶۵۴ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۶.
5. Donnelly, K. J., (2012), "Property Asset Management in Central Government", Northern Ireland Audit Office (NIAO).
6. Finance Department Research Center, (2012), "Office Politics Improving Public Sector Property Management", **A Deloitte Research Study**.
7. Gray, Hon Gary, (2012), "Overview of the Commonwealth Property Management Framework, Australian Government", Department of Finance and Deregulation (Asset Management Group).
8. Kaganova, Olga McKellar, James, (2006), "Managing Government Property Assets", International Experiences, the Urban Institute.
9. Macmillan, Paul, (2012), "Office Politics Improving Public Sector Property Management", Deloitte Research Study.
10. Ministry of Finance, (2014), "Albania Public Finance Management Strategy 2014-2020", Republic of Albania Policies.



A Survey on Government (Public) Asset Management Experiences of Selected Countries

Ali Saghafi¹(PhD) ©

Full professor of Accounting, Faculty of Management and Accounting of Allameh Tabataba'i University, Iran

Fereydoun Ghorbanpour²

PhD of Accounting student, University of Allameh Tabataba'i University, Iran

(Received: 2 Oct 2017; Accepted: 24 Feb 2018)

One of the most important methods of managerial systems improvement is surveying and studying of successful systems. Benchmarking is one of useful methods in this area. The first step in benchmarking is to have study and survey. The overall process of government asset management is including initial recognition, valuation, productivity and disposal of assets. Therefore it is tried in this paper to study the selected and pioneered countries government asset management systems. The studies on this issue show that implementing accrual accounting system and also to design and apply an integrated database will absolutely facilitate management of state assets.

Keywords: Government Asset Management, Accrual Accounting, Database, Productivity.

¹ iranianiiaa@yahoo.com © (Corresponding Author)

² ghorbanpour.fereydoun@gmail.com