



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

مدیریت کل مقررات، مجوزهای بانکی و مبارزه با پولشویی

اداره مطالعات و مقررات بانکی

دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال

مازاد مؤسسات اعتباری

بسمه تعالی

مقدمه:

در اجرای تکالیف مقرر در بند (الف) ماده (۱۶) و تبصره (۱) ماده (۱۷) «قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» و آیین‌نامه‌های آن، «دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، به شرح زیر تدوین می‌گردد:

فصل اول - تعاریف و کلیات

ماده ۱- در این دستورالعمل، واژه‌ها و اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۱-۲- مؤسسه اعتباری: کلیه‌ی بانک‌های دولتی و غیردولتی و مؤسسات اعتباری غیربانکی که به موجب قانون یا مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی قرار دارند؛

۱-۳- اموال قهری: اموال منقول و غیرمنقول (به استثنای سهام شرکت‌های بورسی، اوراق بهادار مالی اسلامی، طلا و ارز)، مصرح در ماده ۲ «آیین‌نامه اجرایی جزء «ب» تبصره یک بند «ت» ماده ۱۷ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» (موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۱۸۴۲/ت/۴۲۷+۵۲ هـ مورخ ۱۳۹۴/۴/۴ هیأت وزیران) شامل:

الف- تملک اموال و دارایی‌ها از محل رد دیون دولت؛

ب- تملک اموال و دارایی‌ها به استناد قراردادهای رهنی موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ و همچنین، قراردادهای داخلی لازم‌الاجرا موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۶۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ج- مالکیت ناشی از اجرای قانون یا سیاست‌های تکلیفی دولت؛

د- تملک اموال و دارایی‌ها و توسعه مالکیت ناشی از تعاملات بین‌المللی بنا به تشخیص بانک مرکزی؛

ه- تملک اموال و دارایی‌ها با آرای قطعی مراجع قضایی و داوری؛

و- تملک اموال و دارایی‌ها به منظور تهاتر بدهی‌ها منوط به قرار گرفتن تسهیلات غیرجاری در طبقه‌ی مشکوک‌الوصول.

۱-۴- اموال مازاد: اموال منقول و غیرمنقول (به استثنای سهام، طلا و ارز) مؤسسه اعتباری که حسب مورد از حدود مجاز مقرر در ضوابط ابلاغی بانک مرکزی در خصوص نسبت خالص دارایی‌های ثابت فراتر باشد اعم از این که اموال مزبور به طور ارادی یا قهری به تملک مؤسسه اعتباری درآمده باشد.

۵-۱- شرکت تابعه: شخص حقوقی که مؤسسه اعتباری به صورت مستقیم یا غیرمستقیم (تا دو سطح) مالک بیش از پنجاه درصد سهام آن بوده یا اکثریت اعضای هیأت مدیره آن را تعیین کند.

ماده ۲- واگذاری اموال مزاد مؤسسه اعتباری از طریق مزایده صورت می‌پذیرد.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری باید بلافاصله پس از تملک، عملیات واگذاری اموال مزاد را که به طور ارادی یا قهری تملک نموده را آغاز نماید. چنانچه اموال مزاد قهری حداکثر ظرف مدت یک سال پس از تاریخ تملک واگذار نگردد، مشمول مجازات‌های قانونی و انتظامی می‌شود.

تبصره- هرگاه مؤسسه اعتباری به دلایل خارج از اراده، قادر به واگذاری اموال مزاد قهری ظرف مدت یک سال نباشد، باید حداقل دو ماه قبل از پایان مهلت قانونی فوق، مراتب را با ذکر دلیل، جهت تأییدیه بانک مرکزی، به آن بانک تسلیم نماید. پس از رفع مانع مزبور، مؤسسه اعتباری بلافاصله باید نسبت به واگذاری اموال مزبور اقدام نماید.

فصل دوم- شرایط واگذاری

ماده ۴- تعیین قیمت پایه با مراجعه به کارشناس / کارشناسان رسمی شامل کارشناسان کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضاییه خارج از مؤسسه اعتباری صورت می‌پذیرد.

تبصره- برای تعیین قیمت پایه اموال غیرمنقول، اخذ نظر حداقل سه کارشناس رسمی الزامی می‌باشد. چنانچه مال مزاد در خارج از کشور باشد و یا قیمت پایه آن حداکثر پنجاه میلیارد ریال باشد، اخذ نظر یک کارشناس رسمی کفایت می‌نماید.

ماده ۵- مدت اعتبار ارزیابی که توسط کارشناس رسمی انجام شده، حداکثر شش ماه از تاریخ ارزیابی است.

ماده ۶- واگذاری اموال مزاد مؤسسه اعتباری علاوه بر روش نقدی به صورت اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه مجاز می‌باشد.

ماده ۷- در روش اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه، پرداخت حداقل ده درصد از قیمت واگذاری به صورت نقدی، الزامی است.

ماده ۸- مدت پرداخت وجه و تسویه حساب کامل در اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه، حداکثر پنج سال می‌باشد. یک سال از مهلت پنج ساله فوق می‌تواند دوره تنفس باشد.

تبصره- معاونت نظارت بانک مرکزی می‌تواند مدت پرداخت وجه و تسویه حساب کامل در اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه اموال مازادی را که حسب ویژگی مال، واگذاری آن‌ها نیازمند مدت بیشتری است، حسب درخواست مؤسسه اعتباری افزایش داده و به مؤسسه اعتباری اعلام نماید.

ماده ۹- نرخ سود در واگذاری اموال به روش‌های اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه، معادل «حداکثر نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار» برای اعطای تسهیلات در قالب عقود مذکور می‌باشد.

تبصره- در مورد بانک‌های دولتی، با تصویب مجمع عمومی بانک‌ها امکان تعیین نرخ سود کمتر از «حداکثر نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار»، امکان‌پذیر است.

ماده ۱۰- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری به سایر مؤسسات اعتباری، شرکت‌های تابعه‌ی خود یا شرکت‌های تابعه‌ی سایر مؤسسات اعتباری صرفاً با اجازه بانک مرکزی مجاز است.

ماده ۱۱- چنانچه ملک مسکونی در ازای مطالبات مؤسسه اعتباری ناشی از اعطای/ایجاد تسهیلات و تعهدات، تملک شده است، مؤسسه اعتباری مجاز است در صورت ارایه درخواست کتبی مالک قبلی، ملک مسکونی را در چارچوب شرایط ذیل، در قالب اقاله به وی مسترد نماید:

۱-۱۱- ارزش روز ملک مسکونی حداکثر معادل یکصد میلیارد ریال باشد.

۲-۱۱- مالک قبلی در زمان ارائه‌ی درخواست فاقد ملک مسکونی دیگری باشد.

۳-۱۱- چنانچه ملک مسکونی در فرآیند تشریفات مزایده قرار داشته باشد، مزایده به اعلام برنده منتهی نشده باشد.

۴-۱۱- مالک قبلی یا تسهیلات‌گیرنده‌ای که ملک مسکونی تملک شده وثیقه تسهیلات دریافتی توسط وی بوده، تمامی بدهی خود مشتمل بر، مجموع مانده اصل و سود تسهیلات تأدیه‌نشده‌ای که در ازای آن، ملک مسکونی به تملک مؤسسه اعتباری درآمده و وجه التزام تأخیر تأدیه‌ی دین متعلقه مطابق مصوبات شورای پول و اعتبار، تا تاریخ واگذاری ملک تملک‌شده و سایر هزینه‌های به‌روز شده به تشخیص مؤسسه اعتباری که مؤسسه اعتباری بر اساس اسناد و مدارک مثبت، برای تملک، نگهداری و استرداد ملک مزبور متحمل شده است را حداکثر ظرف مهلت سی روز از تاریخ اعلام مبلغ بدهی توسط مؤسسه اعتباری به وی، نقداً و دفعتاً واحده به مؤسسه اعتباری پرداخت نماید.

۵-۱۱- تمامی دعاوی مطروحه از سوی مالک قبلی یا تسهیلات‌گیرنده‌ای که ملک مسکونی تملک شده وثیقه تسهیلات دریافتی توسط وی بوده، علیه مؤسسه اعتباری در خصوص تسهیلات مربوط یا ملک مسکونی تملک شده، مختومه گردد. همچنین مالک قبلی هم‌زمان با واگذاری ملک مسکونی به وی باید نسبت به تنظیم سند رسمی صلح دعاوی در آتی نسبت به ملک مسکونی مذکور و تسهیلات مربوطه به

نفع مؤسسه اعتباری، اقدام و نسخه‌ای از آن را به همراه سایر مدارک و مستندات مربوط به مؤسسه اعتباری ارایه نماید.

تبصره ۱- در صورت موافقت مؤسسه اعتباری به اقاله‌ی ملک مسکونی به مالک قبلی، مؤسسه اعتباری باید ظرف مهلت دو ماه از تاریخ دریافت درخواست مالک قبلی ملک مسکونی تملک شده، میزان بدهی مالک قبلی یا تسهیلات‌گیرنده‌ای که ملک مسکونی تملک شده وثیقه تسهیلات دریافتی توسط وی بوده، را به صورت مکتوب به نشانی مندرج در درخواست واگذاری، از طریق پست سفارشی به مالک قبلی اعلام نماید.

تبصره ۲- در خصوص شرط مقرر در بند (۱۱-۲)، اقرار(اعلام) رسمی مالک قبلی و پاسخ استعلام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۳- املاک مسکونی که بخشی از آن به صورت تجاری، اداری یا خدماتی در حال استفاده بوده و دارای یک پلاک ثبتی واحد است، مشمول این ماده می‌باشد.

تبصره ۴- سند واگذاری صرفاً به نام مالک قبلی یا در صورت فوت وی به نام وراثت یا قائم مقام قانونی مالک قبلی تنظیم می‌گردد.

تبصره ۵- تمامی هزینه‌های مرتبط با تنظیم سند واگذاری املاک موضوع این ماده اعم از مالیات، عوارض، حق التحریر، حق الثبت و سایر هزینه‌های مربوط به عهده مالک قبلی می‌باشد.

تبصره ۶- هرگاه مؤسسه اعتباری با پرداخت مابه‌التفاوت میزان مطالبات خود و قیمت ملک مسکونی، ملک مذکور را تملک کرده باشد، مالک قبلی موظف است ارزش روز آن سهم از ملک مسکونی که معادل ریالی آن را در زمان تملک ملک مسکونی دریافت نموده، به مؤسسه اعتباری پرداخت نماید.

تبصره ۷- مؤسسه اعتباری موظف است، مشخصات املاک مسکونی اقاله شده موضوع این ماده از جمله پلاک ثبتی و سایر مشخصات خاص آن، تاریخ تملک و تاریخ واگذاری املاک مذکور و مبلغ بدهی ملک قبلی یا تسهیلات‌گیرنده‌ای که ملک مسکونی تملک شده وثیقه تسهیلات دریافتی توسط وی بوده، را در یادداشت‌های پیوست صورت‌های مالی مؤسسه اعتباری در سال واگذاری به مالک قبلی افشاء نماید.

تبصره ۸- اشخاص مشمول شرایط مندرج در این ماده که ملک مسکونی آن‌ها قبل از ابلاغ این ضوابط و در ازای مطالبات مؤسسه اعتباری ناشی از اعطا/ایجاد تسهیلات و تعهدات، تملک شده است، صرف‌نظر از تاریخ تملک ملک توسط مؤسسه اعتباری، حداکثر شش ماه پس از ابلاغ آن مهلت دارند که درخواست خود را برای اقاله به مؤسسه اعتباری تسلیم نمایند.

تبصره ۹- مؤسسه اعتباری مکلف است مفاد این ماده را به طریق مقتضی، به مالکان قبلی املاک مسکونی تملک‌شده توسط مؤسسه اعتباری اطلاع دهد.

تبصره ۱۰- استرداد املاک مسکونی تملک‌شده پس از ابلاغ این ضوابط به مالک قبلی و در چارچوب شرایط مقرر در آن، صرفاً تا یک سال پس از تاریخ تملک (تاریخ تنظیم سند انتقال به نام مؤسسه اعتباری) آن املاک مجاز می‌باشد.

تبصره ۱۱- بانک مرکزی می‌تواند در ابتدای هر سال، رقم مندرج در بند (۱۱-۱) را معادل نرخ رشد شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی (نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی) پس از تصویب در هیأت عامل تعدیل نماید.^۱

ماده ۱۲- مؤسسه اعتباری مکلف است آگهی مزایده را در پایگاه اطلاع‌رسانی مؤسسه اعتباری، حداقل یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و «سامانه واگذاری اموال مازاد بانک‌ها» درج و منتشر نماید. علاوه بر موارد مذکور، اطلاع‌رسانی عمومی از طریق سایر روش‌های فراگیر نظیر تبلیغ در صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران نیز مجاز است.

ماده ۱۳- مؤسسه اعتباری باید حداقل سه بار در سال نسبت به برگزاری مزایده برای واگذاری اموال مازاد اقدام نماید.

تبصره - فاصله زمانی بین برگزاری هر مزایده با مزایده قبلی همان مال مازاد، حداقل یک ماه است.

ماده ۱۴- مؤسسه اعتباری می‌تواند در صورت عدم امکان واگذاری در مزایده اول، با کاهش حداکثر ده درصد در قیمت پایه اولیه، مجدداً نسبت به برگزاری مزایده اموال مذکور اقدام نماید. در صورتی که مال به فروش نرسد، مؤسسه اعتباری می‌تواند مال مازاد را تا بیست درصد کمتر از قیمت پایه اولیه به فروش گذارد.

ماده ۱۵- مؤسسه اعتباری مکلف است در اجرای مفاد مواد ۲ و ۹ «آیین‌نامه اجرایی بند «پ» ماده ۱۷ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور»، فهرست اموال مازاد خود را به بانک مرکزی اعلام نموده و پس از واگذاری اموال مازاد نیز گزارش واگذاری اموال مزبور را در مقاطع زمانی سه ماهه به بانک مرکزی ارائه کند.

ماده ۱۶- استفاده از «سامانه واگذاری اموال مازاد بانک‌ها» برای واگذاری اموال مازاد مجاز است.

ماده ۱۷- اقدامات مؤسسه اعتباری در چارچوب این دستورالعمل نباید منجر به تعطیلی واحدهای تولیدی شود.

^۱ الحاق شده بر اساس مصوبه یکهزار و سیصد و پنجاه و سومین جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ شورای پول و اعتبار

فصل سوم - ضمانت اجرا

ماده ۱۸- مؤسسه اعتباری در صورت تخلف از مفاد این دستورالعمل و عدم واگذاری اموال مازاد خود در مهلت مقرر، علاوه بر ضمانت اجرای موضوع ماده ۱۷ «قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور»، مشمول مجازات‌های انتظامی موضوع ماده ۴۴ قانون پولی و بانکی کشور و سایر قوانین و مقررات مربوط می‌گردد.

«دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» مشتمل بر (۱۸) ماده و (۵) تبصره در یک‌هزار و دویست و نود و پنجمین جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۷ شورای پول و اعتبار به تصویب رسید. این دستورالعمل، پس از تاریخ ابلاغ آن به شبکه‌ی بانکی کشور، لازم‌الاجرا است.

