



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

مدیرکل تنظیم مقررات

اداره مطالعات و مقررات

دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری
اموال مازاد مؤسسات اعتباری

تابستان ۱۴۰۲

سند

باسمه تعالی

مقدمه:

با استناد به بند (الف) ماده (۱۶) و تبصره (۱) ماده (۱۷) «قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» و آیین‌نامه‌های آن و در اجرای بند «ب» ماده (۸) «قانون بین‌نامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران»، «دستورالعمل نحوه و نگهداری اموال‌مازاد مؤسسات اعتباری» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، به شرح زیر تدوین می‌گردد:

«دستورالعمل نحوه و نگهداری اموال‌مازاد مؤسسات اعتباری»

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: اشخاص حقوقی که با مجوز بانک مرکزی یا به موجب قانون، تحت عنوان بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی به انجام عملیات بانکی مبادرت می‌نمایند.

۱-۳- اموال‌مازاد: شامل تمام دارایی‌های ثابت غیربانکی و آن بخش از دارایی‌های ثابت بانکی که فراتر از حدود مجاز مقرر در ضوابط ابلاغی بانک مرکزی در خصوص نحوه محاسبه نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانکی مؤسسات اعتباری باشد اعم از این که به طور قهری یا ارادی به تملک مؤسسه اعتباری درآمده باشند:

۱-۴- اموال قهری: اموال‌مازاد تملک‌شده توسط مؤسسه اعتباری به طور قهری و به روش‌های 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 ۵۲۰۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۴/۴/۴ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن) 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 (بهره)» 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.

۵-۱- اشخاص وابسته: در این دستورالعمل، اشخاص زیر به عنوان اشخاص وابسته‌ی مؤسسه اعتباری محسوب می‌شوند:

الف- شخص حقوقی که مؤسسه اعتباری به صورت مستقیم یا غیرمستقیم مالک بیش از پنجاه درصد سهام آن بوده یا اکثریت اعضای هیأت مدیره آن را تعیین کند.

ب- سایر اشخاص حقوقی که طبق استانداردهای حسابداری، واحد تجاری فرعی و وابسته مؤسسه اعتباری قلمداد می‌شوند؛

ج- صندوق‌های مرتبط با طرح‌های خاص بازنشستگی کارکنان یا جبران خدمات کارکنان مؤسسه اعتباری که به طور مستقیم یا غیرمستقیم تحت کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه مؤسسه اعتباری - وفق معیارهای مقرر در استانداردهای حسابداری مربوط- باشد مثل صندوق بازنشستگی کارکنان، مؤسسه تأمین رفاه و آتیه کارکنان، صندوق ذخیره کارکنان.

ماده ۲- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری از طرق زیر و با رعایت سایر مفاد این دستورالعمل صورت می‌پذیرد:

۲-۱- مزایده؛

۲-۲- واگذاری از طریق صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات.

۲-۳- ترک تشریفات مزایده شامل مذاکره و معاوضه با سایر اموال سهل‌البیع؛

تبصره - واگذاری اموال مزاد به «شرکت مدیریت دارایی‌های شبکه‌ی بانکی»، تابع قوانین و مقررات مربوطه از جمله بند (۵-۲) ذیل قسمت «ب» ماده (۸) «قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران» و ضوابط ابلاغی بانک مرکزی می‌باشد.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری باید بلافاصله پس از تملک، عملیات واگذاری اموال مزاد را آغاز نماید به نحوی که در طول یک سال از تاریخ تملک هر مال مزاد، سه دوره مزایده با لحاظ ماده (۲۰) این دستورالعمل صورت پذیرد.

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

ماده ۴- تشریفات مربوط به انتخاب کارشناسان و نحوه واگذاری اموال مزاد بانک‌های دولتی از طریق مزایده، تابع قوانین و مقررات لازم‌الاجرای ناظر بر دستگاه‌های اجرایی از جمله «آیین‌نامه نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه‌های اجرایی» موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۳۳۴۷/ت/۵۴۸۰۲ هـ مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۵ هیأت وزیران و ضوابط ناظر بر «سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد ایران)» می‌باشد.

ماده ۵- انجام اقدامات مغایر با اهداف این دستورالعمل در عدم تملک اموال مزاد و همچنین لزوم واگذاری اموال مزاد تملک‌شده، از قبیل تملک اموال مزاد به جای دریافت سهم مؤسسه اعتباری از سود شرکت‌ها و اشخاص حقوقی که مؤسسه اعتباری در آن‌ها سرمایه‌گذاری کرده است، ممنوع است.

فصل دوم- شرایط عمومی واگذاری

ماده ۶- واگذاری اموال مزاد مؤسسه اعتباری از طریق صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، در چهارچوب ضوابط مربوط صورت می‌پذیرد.

ماده ۷- واگذاری اموال مزاد مؤسسه اعتباری به سایر مؤسسات اعتباری، اشخاص وابسته‌ی مؤسسه اعتباری واگذارنده یا اشخاص وابسته‌ی سایر مؤسسات اعتباری، صرفاً با اجازه و با لحاظ ضوابط ابلاغی بانک مرکزی، مجاز است.

ماده ۸- تعیین قیمت پایه‌ی اموال مزاد، 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 و به صورت اتفاقی و به قید قرعه صورت می‌پذیرد.

ماده ۹- برای تعیین قیمت پایه اموال غیرمنقول داخل کشور، اخذ نظر واحد هیأت سه نفره‌ی کارشناس رسمی الزامی می‌باشد. در صورت اختلاف نظر کارشناسان، نظر واحد اکثریت کارشناسان و در فرض عدم وجود نظر واحد اکثریت کارشناسان، میانگین نظر هیأت سه نفره‌ی کارشناسان مبنای عمل قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- هرگاه قیمت پایه مال مازاد غیرمنقول، حسب نظر کارشناس رسمی خارج از مؤسسه اعتباری، حداکثر یکصد و پنجاه میلیارد ریال باشد، نظر همان کارشناس رسمی برای تعیین قیمت پایه‌ی مال مازاد کفایت دارد و مبنای عمل قرار می‌گیرد.

تبصره ۲- بانک مرکزی می‌تواند متناسب با شاخص‌های اقتصادی، رقم مندرج در تبصره (۱) را پس از تصویب در هیأت‌عامل تعدیل نماید.

ماده ۱۰- در مورد اموال مازاد منقول داخل کشور، اخذ نظر یک کارشناس رسمی خارج از مؤسسه اعتباری برای تعیین قیمت پایه‌ی اموال مازاد کفایت می‌نماید.

ماده ۱۱- هرگاه اموال مازاد منقول و غیرمنقول در خارج از کشور باشد، تعیین کارشناس و نحوه واگذاری اموال مازاد تابع ضوابط ناظر بر واگذاری اموال مازاد منقول داخل کشور است مگر آن که قوانین و مقررات کشور خارجی محل وقوع مال، به عنوان مقرره‌ی لازم‌الاجرا بوده و به نحو دیگری تعیین تکلیف نموده باشد.

فصل سوم - واگذاری از طریق مزایده

ماده ۱۲- مدت اعتبار ارزیابی اموال مازاد که توسط کارشناس رسمی انجام شده، حداکثر شش ماه از تاریخ ارزیابی است.

ماده ۱۳- مؤسسه اعتباری باید فهرست، مشخصات و قیمت پایه‌ی واگذاری، مهلت زمانی ارائه‌ی پاکت‌های مزایده، تاریخ برگزاری جلسه مزایده‌ی حضوری و سایر اطلاعات لازم را با درج در آگهی مزایده، به اطلاع متقاضیان برساند.

ماده ۱۴- مؤسسه اعتباری مکلف است آگهی مزایده را علاوه بر مواردی که در قوانین و مقررات لازم‌الاجرا تعیین شده، در پایگاه اطلاع‌رسانی مؤسسه اعتباری، در محل شعب منتخب مؤسسه اعتباری و حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار درج و منتشر نماید.

ماده ۱۵- در صورتی که مزایده‌ی اموال مازاد به صورت تکمیل مدارک و ارائه‌ی پاکت‌های حاوی قیمت و بازگشایی آن‌ها در روز مشخصی باشد، تعیین مهلت تکمیل مدارک یا ارائه‌ی پاکت‌های مزایده در فاصله‌ی زمانی بیستم اسفند ماه هر سال تا پانزدهم فروردین ماه سال بعد، ممنوع است. برگزاری مزایده‌ی حضوری در فاصله‌ی زمانی فوق نیز ممنوع است.

ماده ۱۶- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری در مزایده، علاوه بر روش بیع نقدی، به صورت نسبیه‌ی دفعی و تسویه اقساطی (صرفاً در قالب عقود اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه اقساطی) نیز مجاز می‌باشد.

تبصره- نرخ سود در واگذاری اموال به روش‌های نسبیه‌ی دفعی و همچنین اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه اقساطی، معادل «حداکثر نرخ سود مصوب هیأت عالی بانک مرکزی» برای اعطای تسهیلات در قالب عقود مذکور می‌باشد.

ماده ۱۷- در مزایده با روش‌های مبتنی بر نسبیه‌ی دفعی یا تسویه اقساطی، پرداخت حداقل ده درصد از قیمت واگذاری به صورت نقدی، الزامی است.

ماده ۱۸- مدت پرداخت وجه و تسویه حساب کامل در نسبیه‌ی دفعی، حداکثر دو سال و در اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه، حداکثر پنج سال می‌باشد. یک سال از مهلت پنج ساله فوق می‌تواند دوره تنفس باشد.

ماده ۱۹- مؤسسه اعتباری می‌تواند در صورت عدم تحقق واگذاری در مزایده اول، با کاهش حداکثر ده درصد از قیمت پایه‌ی اولیه و در صورت عدم تحقق واگذاری در مزایده دوم، با کاهش حداکثر بیست درصد از قیمت پایه‌ی اولیه، حسب مورد نسبت به برگزاری مزایده‌ی اموال مازاد موضوع واگذاری برای بار دوم یا سوم، اقدام نماید.

ماده ۲۰- پس از برگزاری مزایده برای واگذاری یک یا چند مال مازاد، مزایده‌ی دیگر برای واگذاری همان مال یا اموال مازاد باید حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ برگزاری مزایده قبلی صورت پذیرد.

ماده ۲۱- واگذاری اموال مازاد توسط مؤسسه اعتباری از طریق مزایده مبتنی بر روش‌های نسبیه‌ی دفعی و تسویه‌ی اقساطی، صرفاً برای اشخاصی امکان‌پذیر است که به تشخیص مؤسسه اعتباری و در چارچوب ضوابط داخلی مصوب هیأت مدیره و بر مبنای اعتبارسنجی انجام‌شده، مطالبات ناشی از واگذاری در سررسید / سررسیدهای مقرر با درجه اطمینان معقول، قابل وصول باشد.

فصل چهارم - واگذاری از طریق ترک تشریفات مزایده

ماده ۲۲- هیأت مدیره مؤسسه اعتباری موظف است گزارش عملکرد واگذاری اموال مازاد را شامل اموال مازاد واگذارشده و همچنین اموال مازادی که علی‌رغم حداقل سه بار برگزاری مزایده واگذار نشده‌اند (متضمن اطلاعات راجع به اموال مازاد واگذارنشده از قبیل مشخصات اموال مازاد، قیمت پایه و محل وقوع آن‌ها و دلایل عدم واگذاری) به همراه گزارش قبلی عملکرد واگذاری اموال مازاد، تأییدیه حسابرس مستقل و همچنین پیشنهادات واگذاری از طریق مذاکره و یا معاوضه با سایر اموال سهیل‌البیع در خصوص اموال مازادی که علی‌رغم حداقل سه بار برگزاری مزایده، امکان واگذاری آن‌ها فراهم نشده است، در مجمع عمومی عادی مطرح نماید تا در چارچوب موارد زیر، در این خصوص تصمیم‌گیری گردد:

۱-۲۲- قیمت پایهی واگذاری در مذاکره، حداقل معادل هفتاد و پنج درصد آخرین قیمت پایهی معتبر اموال مازاد که توسط کارشناس رسمی تعیین شده، می باشد.

۲-۲۲- در واگذاری به روش های نسبیهی دفعی یا تسویه اقساطی در مذاکره، نرخ سود اقساط می تواند هفتاد درصد حداکثر سود مصوب هیأت عالی بانک مرکزی یا بیشتر باشد؛

۳-۲۲- حداکثر مدت پرداخت بدهی در واگذاری از طریق روش های مبتنی بر نسبیهی دفعی، معادل سه سال و در تسویهی اقساطی، معادل ده سال می باشد؛

۴-۲۲- طرف مذاکره، مصداق اشخاص موضوع ماده (۲۱) دستورالعمل باشد؛

۵-۲۲- واگذاری از طریق معاوضه باید با اموال سهیل البیع کوچک مقیاس با نقدشوندگی بالا صورت پذیرد که دارای کاربری مسکونی یا تجاری بوده و در محدوده های شهری یا بافت های مسکونی واقع شده اند؛

تبصره- هیأت مدیره موظف است نسخه ای از مصوبهی مجمع عمومی عادی در خصوص تصمیمات اتخاذشده در ارتباط با این ماده را به مدیریت کل نظارت بانکی بانک مرکزی ارسال نماید.

فصل پنجم - اقاله ی اموال مازاد

ماده ۲۳- مؤسسه اعتباری می تواند با رعایت ضوابطی که به تصویب هیأت عامل بانک مرکزی می رسد، نسبت به اقاله ی اموال مازاد به منظور استرداد آن ها به متقاضیان اقاله، اقدام نماید.

تبصره ۱- ضوابط مصوب هیأت عامل بانک مرکزی در خصوص اقاله ی مال مازاد باید شامل مصادیق و تعریف متقاضیان اقاله، انواع مطالبات مؤسسه اعتباری، نوع مال مازاد قابل اقاله اعم از مسکونی، تجاری، کشاورزی، اداری و غیر آن ها، شرایط استرداد ملک مسکونی به متقاضی اقاله، مبلغ قابل پرداخت برای اقاله، تکالیف متقاضی اقاله و مؤسسه اعتباری و سایر موارد مربوطه باشد.

تبصره ۲- تا زمان ابلاغ و لازم الاجرا شدن ضوابط مصوب هیأت عامل بانک مرکزی در خصوص اقاله،

اقاله ی اموال مازاد مؤسسه اعتباری با رعایت مفاد ماده (۱۱) «دستورالعمل نحوه واگذاری اموال

مازاد مؤسسات اعتباری» ابلاغی طی بخشنامه شماره ۰۱/۲۸۳۱۴۴ مورخ ۱۳/۱۱/۱۴۰۱ بانک

مرکزی مجاز می باشد.

فصل ششم - گزارشگری

ماده ۲۴- مؤسسه اعتباری مکلف است در اجرای 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 / اقاله اموال مازاد نیز هر سه ماه یک بار، گزارش مربوط به جزئیات اموال مازاد واگذار شده / اقاله شده از جمله نام و مشخصات واگذارشونده، قیمت پایه اموال مازاد، قیمت واگذاری / اقاله، شرایط واگذاری و سایر اطلاعات مورد نیاز بانک مرکزی و همچنین فهرست و مشخصات اموال مازادی که بنا به دلایل خارج از اراده، قادر به واگذاری آن‌ها نشده را به همراه دلایل عدم امکان واگذاری، به مدیریت کل نظارت بانکی بانک مرکزی ارایه نماید.

ماده ۲۵- مؤسسه اعتباری موظف است اطلاعات مربوط به واگذاری / اقاله اموال مازاد را به طرق مقتضی و از جمله درج در یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی و گزارش هیأت مدیره در مجمع عمومی عادی سالانه، افشا نماید.

ماده ۲۶- مدیر ارشد رعایت قوانین و مقررات (تطبیق)، موظف است گزارش‌های مربوط به رعایت مفاد این دستورالعمل را در مقاطع شش ماهه به کمیته رعایت قوانین و مقررات (تطبیق) ارایه نموده و پس از طرح در کمیته یادشده، مراتب را در هیأت‌مدیره برای تصویب، گزارش نماید و مصوبه هیأت‌مدیره را به انضمام مستندات مربوط به بانک مرکزی ارسال کند.

تبصره- در صورتی که اقدامات اصلاحی مصوب هیأت مدیره اعمال نگردید، مدیر ارشد رعایت قوانین و مقررات (تطبیق) موظف است گزارش آن را به همراه علت عدم اجرا و قصور هر یک از بخش‌های مؤسسه اعتباری به صورت سالانه به بانک مرکزی ارسال نماید.

ماده ۲۷- واحد رعایت قوانین و مقررات (تطبیق) مؤسسه اعتباری، در اجرای «دستورالعمل رعایت قوانین و مقررات در مؤسسات اعتباری» موظف است؛ به عنوان مرجعی برای پاسخ‌گویی به استعلامات واحدهای داخلی مؤسسه اعتباری، رهنمودهای لازم را به منظور اجرای صحیح قوانین و مقررات و مفاد این دستورالعمل، در جهت رفع ابهامات احتمالی واحدهای ذی‌ربط مؤسسه اعتباری و کارکنان مربوطه ارایه نماید.

فصل هفتم - ضمانت اجرا

ماده ۲۸- 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 رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور»، مشمول مجازات‌های موضوع «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران» و سایر قوانین و مقررات مربوط می‌گردد.

تبصره- موارد زیر از شمول مجازات‌های مقرر در این ماده مستثنی است:

- ۱- مواردی که حسب تشخیص بانک مرکزی، مؤسسه اعتباری اقدامات لازم برای واگذاری اموال مزاد را در چارچوب مفاد این دستورالعمل انجام داده ولی واگذاری اموال مزبور ممکن نشده باشد؛
- ۲- عدم واگذاری اموال مزاد، حسب تأیید بانک مرکزی، مصداق تملک قهری به شرح مندرج 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 ۵۲۰۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۴/۴/۴ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن باشد، تا یک‌سال پس از تاریخ تملک.

«دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مزاد مؤسسات اعتباری» مشتمل بر ماده و تبصره، در جلسه مورخ هیأت عالی بانک مرکزی به تصویب رسیده و پس از ابلاغ آن به شبکه بانکی کشور لازم‌الاجرا می‌باشد. از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل، «دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مزاد مؤسسات اعتباری» مصوب یک‌هزار و دویست و نود و پنجمین جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۷ شورای پول و اعتبار و اصلاحات بعدی آن، با ملاحظه تبصره (۲) ماده (۲۳) دستورالعمل حاضر، ملغی می‌باشد.