



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

معاونت تنظیم‌گری و نظارت

مدیریت کل تنظیم مقررات

«دستورالعمل نحوه اقاله اموال مؤسسات اعتباری

و تعیین تکلیف اموال تملک‌شده‌ی واحدهای تولیدی»

اداره مطالعات و مقررات

بهار ۱۴۰۵



بسمتگی

مقدمه:

در اجرای تکالیف مقرر در تبصره (۱) ماده (۲۳) «دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال مزاد مؤسسات اعتباری» مصوب جلسه مورخ هیأت‌عالی بانک مرکزی مبنی بر تدوین و تصویب ضوابط ناظر بر نحوه‌ی اقاله‌ی اموال مؤسسات اعتباری و تعیین تکلیف اموال واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک‌شده توسط مؤسسات اعتباری در هیأت‌عامل بانک مرکزی، «دستورالعمل نحوه اقاله اموال مؤسسات اعتباری و تعیین تکلیف اموال تملک‌شده‌ی واحدهای تولیدی» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، به شرح زیر تصویب می‌گردد:

«دستورالعمل نحوه اقاله اموال مؤسسات اعتباری و تعیین تکلیف اموال تملک‌شده‌ی واحدهای تولیدی»

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؛
- ۲-۱- 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.
- ۳-۱- اقاله: ترتیبات حقوقی برای استرداد مالکیت اموال تملک‌شده توسط مؤسسه اعتباری به متقاضی اقاله با رعایت احکام این دستورالعمل.
- ۴-۱- متقاضی اقاله: اعم از مالک قبلی مالی که مؤسسه اعتباری در راستای وصول مطالبات خود، اقدام به تملک مال مزبور نموده است یا قائم‌مقام وی. قائم‌مقام مالک قبلی اعم است از وراث مالک قبلی یا شخص دیگری که به حکم قانون یا تصمیم مرجع قضایی یا سایر نهادهای ذی‌صلاح، دارای حق اقدام قانونی به عنوان جانشین مالک قبلی می‌باشد.



۵-۱- کارشناس / کارشناسان رسمی: کارشناس / کارشناسان رسمی منتخب مؤسسه اعتباری از میان کارشناسان دارای پروانه

کارشناسی از کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه.

۶-۱- واحد تولیدی: واحد تولیدکننده‌ی کالا یا ارائه‌کننده‌ی خدمات اعم از آن که در حال احداث، فعال یا غیرفعال باشد و

اموال آن به تملک مؤسسه اعتباری درآمده است؛

۷-۱- اموال واحد تولیدی: زمین، ساختمان، ماشین‌آلات و سایر دارایی‌های ثابت واحد تولیدی که در جریان تولید مورد

استفاده قرار می‌گیرند و به تملک مؤسسه اعتباری درآمده است.

ماده ۲- مؤسسه اعتباری مجاز است در چارچوب این دستورالعمل، نسبت به اقاله‌ی اموالی که در راستای وصول مطالبات خود تملک نموده، اعم از این که اموال مزبور وثیقه‌ی مطالبات مؤسسه اعتباری یا غیروثیقه بوده‌اند، اقدام نماید.

تبصره ۱- هرگاه مؤسسه اعتباری در راستای وصول مطالبات خود، مالی را تملک نموده و مال مزبور از طریق ادغام مؤسسه

اعتباری تملک‌کننده در سایر مؤسسات اعتباری، به مؤسسه اعتباری ادغام‌پذیر منتقل شود، مؤسسه اعتباری

ادغام‌پذیر می‌تواند نسبت به اقاله‌ی اموال مزبور نیز اقدام نماید.

تبصره ۲- در صورتی که مالک قبلی دارای چند قائم‌مقام باشد، موافقت همه‌ی قائم‌مقام‌ها برای اقاله لازم است.

ماده ۳- در صورتی که متقاضی اقاله دارای بدهی غیرجاری به مؤسسه اعتباری تملک‌کننده‌ی مال باشد، تا زمانی که متقاضی اقاله نسبت به تسویه‌ی نقدی تمام بدهی خود به مؤسسه اعتباری اقدام نکرده باشد، مؤسسه اعتباری مجاز به اقاله‌ی مال نیست.

ماده ۴- در رابطه با آن دسته از اموالی که پس از لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل به تملک مؤسسه اعتباری درمی‌آیند، انجام اقاله صرفاً در طول پنج سال از تاریخ تملک مال توسط مؤسسه اعتباری ممکن است.

تبصره ۱- اقاله‌ی آن دسته از اموالی که قبل از لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل به تملک مؤسسه اعتباری درآمده‌اند، صرفاً

در طول پنج سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل مجاز است.

تبصره ۲- امکان اقاله‌ی اموال تملک‌شده توسط مؤسسه اعتباری پس از انقضای مدت‌های مندرج در این ماده و تبصره (۱)

آن، با موافقت معاون تنظیم‌گری و نظارت بانک مرکزی مجاز است.



فصل دوم - شرایط و تشریفات اقاله

ماده ۵- «مبلغ قابل پرداخت برای اقاله» برابر با مجموع مبالغ زیر است:

- ۱-۵- مطالبات مؤسسه اعتباری که در ازای آن، مال به تملک مؤسسه اعتباری درآمد؛
- ۲-۵- مبلغی معادل وجه التزام تأخیر تأدیه‌ی دین برای مطالبات موضوع بند (۱) این ماده بابت مدتی از تاریخ تملک مال توسط مؤسسه اعتباری تا تاریخ دریافت درخواست متقاضی اقاله توسط مؤسسه اعتباری، به نرخ مصوب شورای پول و اعتبار/ هیأت عالی بانک مرکزی در زمان دریافت درخواست متقاضی اقاله توسط مؤسسه اعتباری؛
- ۳-۵- مبلغ به‌روزشده به نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی (یا در صورت عدم اعلام بانک مرکزی، نرخ اعلامی تورم توسط مرکز آمار ایران) بابت هزینه‌هایی که مؤسسه اعتباری بر اساس اسناد و مدارک مثبت و به تشخیص کارشناس/ کارشناسان رسمی، برای تملک، نگهداری و استرداد مال موضوع اقاله متحمل شده؛
- ۴-۵- مبلغ به‌روزشده به نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی (یا در صورت عدم اعلام بانک مرکزی، نرخ اعلامی تورم توسط مرکز آمار ایران) بابت اجرت‌المثل دوران تصرف مال مزبور، در صورت تصرف آن توسط متقاضی اقاله یا شخص ثالث، بر اساس اسناد و مدارک مثبت و به تشخیص کارشناس/ کارشناسان رسمی؛
- ۵-۵- هزینه‌های مرتبط با اقله اعم از مالیات، عوارض، حق‌التحریر، حق‌الثبت و سایر هزینه‌های مربوطه به تشخیص مؤسسه اعتباری؛

تبصره- هرگاه مؤسسه اعتباری با پرداخت مابه‌التفاوت میزان مطالبات خود و قیمت مال، مال مذکور را تملک کرده باشد، متقاضی اقاله موظف است علاوه بر مبالغ مندرج در بندهای (۱) تا (۵) این ماده، مبلغی معادل ارزش روز آن بخش از مال موضوع اقاله که معادل ریالی آن را در زمان انتقال مالکیت مال موضوع اقاله به مؤسسه اعتباری دریافت نموده، به مؤسسه اعتباری پرداخت نماید. مبلغ مزبور توسط کارشناس/ کارشناسان رسمی تعیین می‌گردد.

ماده ۶- تکالیف متقاضی اقاله و مؤسسه اعتباری به شرح زیر می‌باشد:

- ۱-۶- متقاضی اقاله باید کتباً درخواست اقاله را متضمن مشخصات دقیق هویتی، مشخصات مال موضوع اقاله، شماره تلفن همراه و نشانی اقامتگاه خود و همچنین اطلاعات مربوط به بدهی مانند تسهیلاتی که به تملک مال موضوع اقاله توسط



مؤسسه اعتباری منجر شده، به مؤسسه اعتباری ارائه نماید به نحوی که مؤسسه اعتباری بتواند تصمیمات، درخواست‌ها و سایر اقدامات خود را به اطلاع وی برساند.

۲-۶- مؤسسه اعتباری باید ظرف مهلت دو ماه از تاریخ دریافت درخواست متقاضی اقاله، در صورتی که با اقاله موافق باشد، موافقت خود با اقاله را به همراه محاسبات مربوط به تعیین مبلغ قابل پرداخت برای اقاله و مشخصات حسابی که مبلغ قابل پرداخت برای اقاله باید به آن حساب واریز گردد، به نحو مستند مانند ارسال اعلامیه‌ی مکتوب به نشانی مندرج در درخواست واگذاری، حسب مورد، به متقاضی اقاله یا نماینده‌ی وی اعلام نماید.

۳-۶- متقاضی اقاله باید حداکثر ظرف مهلت بیست روز از روز بعد از تاریخ اعلام مؤسسه اعتباری، نقداً نسبت به واریز مبلغ قابل پرداخت برای اقاله به حساب اعلامی مؤسسه اعتباری اقدام نموده و ظرف همین مهلت، مستندات مربوط به پرداخت کامل مبلغ مزبور را به مؤسسه اعتباری تسلیم نماید. در صورتی که در طول مهلت مندرج در این بند، کل مبلغ قابل پرداخت برای اقاله به حساب اعلامی مؤسسه اعتباری واریز نگردد، مراتب به منزله‌ی انصراف متقاضی اقاله بوده و در این صورت، امکان اقاله منوط به انجام مجدد تمام تشریفات مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

۴-۶- متقاضی اقاله باید تمامی دعاوی مطروحه‌ی خود علیه مؤسسه اعتباری در خصوص بدهی مربوطه یا مال تملک‌شده را مختومه نماید. همچنین متقاضی اقاله باید نسبت به تنظیم سند رسمی صلح دعاوی در آینده نسبت به مال مذکور و بدهی منتهی به تملک مال توسط مؤسسه اعتباری، به نفع مؤسسه اعتباری اقدام نموده و نسخه‌ای از مدارک و مستندات مربوط را همزمان یا قبل از واریز مبلغ قابل پرداخت برای اقاله، به مؤسسه اعتباری ارائه نماید.

تبصره ۱- هرگاه بدهکار اصلی مانند تسهیلات‌گیرنده که مال موضوع اقاله در ازای بدهی وی به تملک مؤسسه اعتباری درآمده، شخصی غیر از متقاضی اقاله باشد، امکان انجام اقاله منوط به انجام تشریفات موضوع بند (۴-۶) توسط بدهکار اصلی نیز می‌باشد.

تبصره ۲- عدم انجام هر جزء از تکالیف متقاضی اقاله و بدهکار اصلی به شرح مندرج در این ماده و در مهلت‌های مقرر، به منزله‌ی انصراف متقاضی اقاله بوده و امکان اقاله پس از آن، منوط به انجام مجدد تمام تشریفات مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.



ماده ۷- پس از انجام تشریفات مقرر در ماده (۶)، مؤسسه اعتباری موظف است نسبت به تنظیم سند اقاله و استرداد مالکیت مال موضوع اقاله به متقاضی اقاله، اقدام نماید. مابه‌التفاوت کل مبلغ قابل پرداخت برای اقاله با مطالبات موضوع بند (۱) ماده (۵)، با رعایت تشریفات حقوقی لازمه از قبیل انعقاد عقد صلح، در تملک مؤسسه اعتباری قرار می‌گیرد.

ماده ۸- پس از انتشار آگهی مزایده‌ی مال، پذیرش و بررسی درخواست اقاله‌ی آن مال توسط مؤسسه اعتباری ممنوع است. در صورتی که مزایده‌ی برگزارشده به واگذاری مال منتهی نشود، مؤسسه اعتباری می‌تواند نسبت به اقاله‌ی آن مال، منوط به دریافت درخواست جدید از سوی متقاضی اقاله و رعایت مفاد این دستورالعمل، اقدام نماید.

ماده ۹- علاوه بر امکان اقاله‌ی نقدی اموال واحد تولیدی که توسط مؤسسه اعتباری تملک شده، واگذاری اموال مزبور به مالک قبلی آن یا قائم‌مقام وی، از طریق تسهیلات در قالب عقود اجاره به شرط تملیک، مباحه اقساطی و فروش اقساطی با شرایط زیر نیز مجاز است:

۹-۱- طرح احیا و ساماندهی واحد مزبور که توسط مالک قبلی یا قائم‌مقام وی ارائه شده، مورد تأیید مؤسسه اعتباری واقع شود.

۹-۲- دعوای اعسار/ ورشکستگی واحد تولیدی و سایر دعاوی راجع به اموال موضوع واگذاری نزد مرجع قضایی مطرح نباشد؛

۹-۳- دعوای جاری مالک قبلی اموال مذکور یا قائم‌مقام وی علیه مؤسسه اعتباری مختومه شده و دعوای آتی وی صلح گردد.

ماده ۱۰- مبلغ قابل پرداخت برای واگذاری اموال واحد تولیدی موضوع ماده (۹)، معادل مجموع مبالغ زیر است:

۱۰-۱- ارزش مال موضوع واگذاری به عنوان اصل تسهیلات که برابر با مبلغ قابل پرداخت برای اقاله آن به شرح مندرج در ماده (۵) و تبصره ماده اخیرالذکر می‌باشد.

۱۰-۲- سود اقساط واگذاری که بر اساس حداکثر نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار/ هیأت عالی بانک مرکزی در زمان انعقاد قرارداد تسهیلاتی برای واگذاری محاسبه می‌گردد.

تبصره ۱- حداقل ده درصد اصل تسهیلات باید پس از اعلام مؤسسه اعتباری مبنی بر موافقت با واگذاری، از سوی واحد تولیدی به مؤسسه اعتباری پرداخت شود.

تبصره ۲- مدت بازپرداخت مبلغ موضوع این ماده، با احتساب حداکثر یک سال دوره تنفس، حداکثر پنج سال می‌باشد.



ماده ۱۱- تکالیف واگذارشونده و مؤسسه اعتباری در خصوص نحوه ارائه‌ی درخواست واگذاری اموال واحد تولیدی و مفاد آن، نحوه اعلام موافقت مؤسسه اعتباری و اعلام مشخصات حساب، مختومه کردن دعاوی جاری و صلح دعاوی آتی و مهلت‌های مربوطه، با رعایت این دستورالعمل تعیین و انجام می‌شود.

ماده ۱۲- محدودیت‌های ناشی از داشتن بدهی غیرجاری در شبکه‌ی بانکی، مانع از اقاله یا واگذاری اموال واحد تولیدی به شرح مندرج در این دستورالعمل نمی‌باشد.

ماده ۱۳- هرگاه واگذارشونده از بازپرداخت سه قسط متوالی بدهی خود ناشی از واگذاری اموال واحد تولیدی به وی در موعد مقرر خودداری نماید، مؤسسه اعتباری می‌تواند ضمن اتخاذ ترتیبات حقوقی لازم از قبیل درج در قرارداد، نسبت به فسخ قرارداد واگذاری اموال واحد تولیدی و واگذاری آن به غیر اقدام نماید.

ماده ۱۴- منافع و حقوق قراردادی از قبیل حق بهره‌برداری واحدهای تولیدی اعم از اراضی وقفی، اراضی منابع طبیعی و یا اراضی واقع در شهرک‌های صنعتی و ... که در جریان تولید مورد استفاده قرار می‌گیرند و به دلیل عدم بازپرداخت بدهی توسط واحد تولیدی به تملک مؤسسه اعتباری درآمده است، مشمول مفاد این دستورالعمل می‌باشد.

فصل سوم - گزارشگری و اطلاع‌رسانی

ماده ۱۵- مؤسسه اعتباری موظف است مشخصات مال اقاله‌شده‌ی / واگذارشده‌ی موضوع این دستورالعمل، تاریخ تملک مال توسط مؤسسه اعتباری، تاریخ واگذاری / اقاله اموال مذکور و همچنین مبلغ بدهی مالک قبلی / بدهکار اصلی که مال در ازای آن بدهی توسط مؤسسه اعتباری تملک شده را در یادداشت‌های پیوست صورت‌مالی‌های مؤسسه اعتباری در سال مربوط به زمان تنظیم اقاله افشا نماید.

ماده ۱۶- مؤسسه اعتباری مکلف است در راستای اجرای این دستورالعمل، اقدامات مقتضی از جمله تعیین حدود اختیار شعب، سرپرستی‌های استانی و ارکان ذی‌صلاح در خصوص تصمیم‌گیری در رابطه با اقاله / واگذاری، تهیه‌ی اعلامیه‌ها و مستندات لازمه، نحوه‌ی اطلاع‌رسانی و غیره را انجام دهد.

«دستورالعمل نحوه اقاله اموال مؤسسات اعتباری و تعیین تکلیف اموال تملک‌شده واحدهای تولیدی» مشتمل بر ماده و تبصره، در جلسه مورخ هیأت عامل بانک مرکزی به تصویب رسیده و پس از از تاریخ ابلاغ آن به شبکه‌ی بانکی کشور لازم‌الاجرا می‌باشد. از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این دستورالعمل، تبصره (۲) ماده (۲۳) «دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال مازاد



مؤسسات اعتباری» مصوب هیأت‌عالی بانک مرکزی و به تبع آن، ماده (۱۱) «دستورالعمل نحوه‌ی واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» اصلاحی مصوب هزار و سیصد و پنجاه و سومین جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ شورای پول و اعتبار و همچنین «دستورالعمل تعیین تکلیف دارایی‌های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک‌شده توسط مؤسسات اعتباری» مصوب یک‌هزار و سیصد و بیست و هشتمین جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۵ شورای پول و اعتبار (موضوع بخشنامه شماره ۰۱/۳۳۰۰۸۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۹) ملغی می‌باشد.