



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

معاونت تنظیم گری و نظارت

مدیریت کل تنظیم مقررات

«دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد

مؤسسات اعتباری»

اداره مطالعات و مقررات

تابستان ۱۴۰۵





بیت

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 برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران» و همچنین با عنایت به ماده (۵) «آیین‌نامه اجرایی بند (ب) ماده (۳۱) و بند (الف) ماده (۳۶) قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها» موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۶۶۳۳/ت/۳۹۸۷ هـ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳۱ هیأت وزیران، «دستور العمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» که از این پس به اختصار «دستور العمل» نامیده می‌شود، به شرح زیر تدوین می‌گردد:

«دستور العمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری»

فصل اول - تعاریف و کلیات

ماده ۱- در این دستور العمل، 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- اموال مازاد: شامل تمام دارایی‌های غیربانکی که در شمول تعاریف دارایی‌های ثابت مشهود بانکی و دارایی‌های نامشهود بانکی مقرر در «دستور العمل نحوه محاسبه نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانکی مؤسسات اعتباری» مصوب هیأت عالی بانک مرکزی قرار نمی‌گیرند، اعم از این که به طور قهری یا ارادی به تملک مؤسسه اعتباری درآمده باشند.

۱-۴- اموال قهری: اموال مازاد تملک‌شده توسط مؤسسه اعتباری 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 (حداقل تا دو سطح؛ و بیشتر از آن به تشخیص معاون تنظیم‌گری و نظارت بانک مرکزی)، مالک بیش از پنجاه درصد سهام آن بوده یا اکثریت اعضای هیأت‌مدیره 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 و صندوق ذخیره کارکنان.

ماده ۲- تملک و نگهداری اموال مازاد توسط مؤسسه اعتباری ممنوع است.

تبصره ۱- هرگاه بنا به دلایل خارج از اراده‌ی مؤسسه اعتباری به تشخیص بانک مرکزی، مؤسسه اعتباری قادر به انجام اقدامات لازم برای واگذاری اموال مازاد نبوده و یا علی‌رغم برگزاری تشریفات واگذاری، موفق به واگذاری اموال مازاد نشده باشد، مشمول مجازات‌های قانونی و یا اقدامات نظارتی نمی‌شود.





تبصره ۲- نگهداری اموال مازادی که به تأیید بانک مرکزی، به طور قهری به تملک مؤسسه اعتباری درآمده، چنانچه ظرف مدت یک سال از تاریخ تملک واگذار نگردد، در طول مدت مزبور مشمول مجازات‌های قانونی و یا اقدامات نظارتی نیست.

ماده ۳- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری از طرق زیر و با رعایت سایر مفاد این دستورالعمل صورت می‌پذیرد:

۳-۱- مزایده؛

۳-۲- واگذاری از طریق سازوکارهای بازار سرمایه از جمله صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و توکنایز کردن، در چارچوب ضوابط ابلاغی بانک مرکزی؛

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

۳-۴- واگذاری به «شرکت هدایت‌داری‌های شبکه‌بانکی» مطابق قوانین و مقررات مربوطه و ضوابط ابلاغی بانک مرکزی.

تبصره - واگذاری دارایی‌های ثابت مشهود بانکی و دارایی‌های نامشهود بانکی موضوع تعاریف مقرر در «دستورالعمل نحوه محاسبه نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانکی مؤسسات اعتباری» مصوب هیأت عالی بانک مرکزی که فراتر از حدود مجاز تعیین شده در ضوابط مزبور باشند، باید از طرق مندرج در این ماده و با رعایت مفاد این دستورالعمل در خصوص شرایط عمومی واگذاری، نحوه واگذاری از طریق مزایده یا ترک تشریفات مزایده و یا اقاله صورت پذیرد.

ماده ۴- انتخاب کارشناسان و واگذاری اموال مازاد بانک‌های دولتی با رعایت «آیین‌نامه نحوه تعیین کارشناس برای دستگاه‌های اجرایی» موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۲۳۳۴۷/ت/۵۴۸۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۵ هیأت وزیران و ضوابط ناظر بر «سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد ایران)» و مفاد این دستورالعمل انجام می‌پذیرد.

ماده ۵- انجام اقدامات مغایر با مفاد و اهداف این دستورالعمل (مبنی بر عدم تملک و نگهداری اموال مازاد و همچنین لزوم واگذاری اموال مازاد تملک‌شده)، از قبیل تملک اموال مازاد به‌جای دریافت سهم مؤسسه اعتباری از سود شرکت‌ها و اشخاص حقوقی که مؤسسه اعتباری در آن‌ها سرمایه‌گذاری کرده است، ممنوع می‌باشد.



فصل دوم - شرایط عمومی واگذاری

ماده ۶- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری به سایر مؤسسات اعتباری، اشخاص وابستهی مؤسسه اعتباری واگذارنده یا اشخاص وابستهی سایر مؤسسات اعتباری و اشخاص مرتبط مؤسسه اعتباری واگذارنده و سایر مؤسسات اعتباری، صرفاً با اجازه و با رعایت ضوابط ابلاغی بانک مرکزی، مجاز است.

ماده ۷- تعیین قیمت پایهی اموال مازاد، با مراجعه به کارشناس / کارشناسان رسمی دارای پروانه کارشناسی رسمی از کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه خارج از مؤسسه اعتباری صورت می‌پذیرد.

ماده ۸- برای تعیین قیمت پایه اموال غیرمنقول داخل کشور، نظر یکسان هیأت سه نفره‌ی کارشناس رسمی و در صورت اختلاف نظر کارشناسان، نظر اکثریت کارشناسان و در فرض عدم وجود نظر اکثریت کارشناسان، میانگین نظر هیأت سه نفره‌ی کارشناسان ملاک می‌باشد.

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 کافی است.

تبصره ۲- بانک مرکزی می‌تواند متناسب با شاخص تورم، رقم مندرج در تبصره (۱) را تعدیل نماید.

ماده ۹- 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 ۱۰- 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 در 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 کرده باشد.

فصل سوم - واگذاری از طریق مزایده

ماده ۱۱- مدت اعتبار ارزیابی اموال مازاد توسط کارشناس رسمی، حداکثر شش ماه از تاریخ ارزیابی است.

ماده ۱۲- 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 ۱۳- مؤسسه اعتباری مکلف است آگهی مزایده را علاوه بر مواردی که در قوانین و مقررات لازم الاجرا تعیین شده، در پایگاه اطلاع رسانی مؤسسه اعتباری، در محل شعب منتخب به تشخیص مؤسسه اعتباری و حداقل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار درج و منتشر نماید.

ماده ۱۴- انجام تشریفات مزایده اعم از تکمیل مدارک، ارائه ی پاکت های حاوی قیمت، بازگشایی پاکت ها و غیر آن ها، در فاصله ی زمانی بیستم اسفند ماه هر سال تا بیستم فروردین ماه سال بعد، ممنوع است.

ماده ۱۵- واگذاری اموال مازاد مؤسسه اعتباری در مزایده، علاوه بر روش بیع نقدی، به صورت نسبی و تسویه اقساطی (صرفاً در قالب عقود اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه اقساطی) نیز مجاز می باشد.

تبصره - نرخ سود در واگذاری اموال به روش های نسبی و همچنین اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه

اقساطی، معادل «حداکثر نرخ سود تسهیلات غیر مشارکتی مصوب شورای پول و اعتبار / هیأت عالی بانک مرکزی» برای

اعطای تسهیلات در قالب عقود مذکور می باشد.

ماده ۱۶- در مزایده با روش های مبتنی بر نسبی و تسویه اقساطی، پیش پرداخت حداقل ده درصد از قیمت واگذاری به صورت نقدی، الزامی است.

ماده ۱۷- مدت پرداخت وجه و تسویه حساب کامل در روش مبتنی بر نسبی و تسویه اقساطی، حداکثر دو سال و در اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و مرابحه اقساطی، حداکثر پنج سال می باشد. یک سال از مهلت پنج ساله فوق می تواند دوره تنفس باشد.

ماده ۱۸- مؤسسه اعتباری می تواند در صورت عدم تحقق واگذاری در مزایده اول، با کاهش حداکثر ده درصد از قیمت پایه ی اولیه و در صورت عدم تحقق واگذاری در مزایده دوم، با کاهش حداکثر بیست درصد از قیمت پایه ی اولیه، حسب مورد نسبت به برگزاری مزایده ی اموال مازاد موضوع واگذاری برای بار دوم یا سوم، اقدام نماید.

ماده ۱۹- پس از برگزاری مزایده برای واگذاری یک یا چند مال مازاد، مزایده ی دیگر برای واگذاری همان مال یا اموال مازاد با امکان کاهش قیمت پایه، باید حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ برگزاری مزایده قبلی صورت پذیرد.

ماده ۲۰- واگذاری اموال مازاد توسط مؤسسه اعتباری از طریق مزایده ی مبتنی بر روش های نسبی و تسویه اقساطی، صرفاً برای اشخاصی امکان پذیر است که به تشخیص مؤسسه اعتباری و در چارچوب ضوابط داخلی مصوب هیأت مدیره و بر مبنای اعتبارسنجی انجام شده، مطالبات ناشی از واگذاری در سررسید/ سررسیدهای مقرر با درجه اطمینان معقول، قابل وصول باشد.





فصل چهارم - واگذاری از طریق ترک تشریفات مزایده

ماده ۲۱- هیأت مدیره مؤسسه اعتباری موظف است گزارش عملکرد واگذاری اموال مازاد را شامل اموال مازاد واگذار شده و همچنین اموال مازادی که علی‌رغم حداقل سه بار برگزاری مزایده واگذار نشده‌اند (متضمن اطلاعات راجع به اموال مازاد واگذار نشده 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 پیشنهاد در خصوص واگذاری اموال مازادی که علی‌رغم حداقل سه بار برگزاری مزایده واگذار نشده‌اند از طریق مذاکره و یا معاوضه با سایر اموال سهل‌البیع، در مجمع عمومی عادی مطرح نماید تا در چارچوب موارد زیر، در این خصوص تصمیم‌گیری گردد:

۲۱-۱- قیمت پایه‌ی واگذاری در مذاکره، حداقل معادل هفتاد و پنج درصد آخرین قیمت پایه‌ی معتبر اموال مازاد که توسط

کارشناس رسمی تعیین شده، می‌باشد.

۲۱-۲- در واگذاری به روش‌های نسبی‌ی دفعی یا تسویه اقساطی در مذاکره، نرخ سود اقساط می‌تواند هفتاد درصد

حداکثر سود تسهیلات غیرمشارکتی مصوب شورای پول و اعتبار/ هیأت عالی بانک مرکزی یا بیشتر باشد؛

۲۱-۳- حداکثر مدت پرداخت بدهی در واگذاری از طریق روش‌های مبتنی بر نسبی‌ی دفعی، معادل سه سال و در تسویه‌ی

اقساطی، معادل ده سال می‌باشد؛

۲۱-۴- طرف مذاکره، مصداق اشخاص موضوع ماده (۲۰) دستورالعمل باشد؛

۲۱-۵- واگذاری از طریق معاوضه باید با اموال سهل‌البیع کوچک مقیاس با نقدشوندگی بالا صورت پذیرد که دارای

کاربری مسکونی، تجاری، خدماتی یا اداری بوده و در محدوده‌های شهری یا بافت‌های مسکونی واقع شده‌اند؛

تبصره ۱- هیأت مدیره موظف است نسخه‌ای از مصوبه‌ی مجمع عمومی عادی در خصوص تصمیمات اتخاذ شده در ارتباط با

این ماده را به مدیریت کل نظارت بانکی بانک مرکزی ارسال نماید.

تبصره ۲- آرایه پیشنهاد در خصوص واگذاری اموال مازادی که علی‌رغم حداقل سه بار برگزاری مزایده واگذار نشده‌اند از

طریق مذاکره و یا معاوضه با سایر اموال سهل‌البیع در مجمع عمومی عادی، منوط به برگزاری مزایده‌های مزبور

مطابق با مفاد این دستورالعمل در سال مالی منتهی به برگزاری مجمع می‌باشد.

ماده ۲۲- مؤسسه اعتباری می‌تواند در راستای واگذاری اموال مازاد، با تصویب هیأت مدیره، با واگذاری حق کسب یا پیشه یا تجارت یا حق

سرقفلی به موجب قیمت کارشناسی موافقت نماید.



**فصل پنجم - اقاله‌ی اموال مازاد**

ماده ۲۳- مؤسسه اعتباری می‌تواند با رعایت ضوابطی که به تصویب هیأت‌عامل بانک مرکزی می‌رسد، نسبت به اقاله‌ی اموال به منظور استرداد آن‌ها به متقاضیان اقاله، اقدام نماید.

تبصره ۱- ضوابط موضوع این ماده باید شامل مصادیق و تعریف متقاضیان اقاله، انواع مطالبات مؤسسه اعتباری، نوع مال قابل اقاله اعم از مسکونی، تجاری، تولیدی، خدماتی، اداری، کشاورزی و غیر آن‌ها، شرایط استرداد مال به متقاضی اقاله، تعیین تکلیف اموال واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک‌شده توسط مؤسسات اعتباری، مبلغ قابل پرداخت برای اقاله، تکالیف متقاضی اقاله و مؤسسه اعتباری و سایر موارد مربوطه باشد.

تبصره ۲- تا زمان ابلاغ و لازم‌الاجرا شدن ضوابط مصوب هیأت‌عامل بانک مرکزی در خصوص اقاله، اقاله‌ی اموال مازاد مؤسسه اعتباری با رعایت مفاد ماده (۱۱) «دستور العمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» ابلاغی طی بخشنامه شماره ۰۱/۲۸۳۱۴۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۳ بانک مرکزی همچنان مجاز می‌باشد.

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» موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۲۰۹۸/ت/۵۲۱۰۱ مورخ ۱۳۹۴/۴/۲۹ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن، 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 واگذارشده/ اقاله‌شده 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 ارائه 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 هیأت‌مدیره در مجمع عمومی عادی، 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) ارائه نموده و پس از طرح در کمیته یادشده، مراتب را در هیأت‌مدیره برای تصویب، گزارش نماید و مصوبه هیأت‌مدیره را به انضمام مستندات مربوطه، به مدیریت کل نظارت بانکی بانک مرکزی ارسال کند.





تبصره- در صورتی که اقدامات اصلاحی مصوب هیأت مدیره اعمال نگردد، مدیر ارشد رعایت قوانین و مقررات (تطبیق) موظف است گزارش آن را به همراه علت عدم اجرا و قصور هر یک از بخش های مؤسسه اعتباری به صورت سالیانه به مدیریت کل نظارت بانکی بانک مرکزی ارسال نماید.

ماده ۲۷- واحد رعایت قوانین و مقررات (تطبیق) مؤسسه اعتباری، در اجرای ضوابط ابلاغی بانک مرکزی راجع به رعایت قوانین و مقررات در مؤسسات اعتباری، موظف است به عنوان مرجعی برای پاسخ گویی به استعلامات واحدهای داخلی مؤسسه اعتباری، رهنمودهای لازم را به منظور اجرای صحیح قوانین و مقررات و مفاد این دستورالعمل ارائه نموده و در جهت رفع ابهامات احتمالی واحدهای ذی ربط مؤسسه اعتباری و کارکنان مربوطه اقدام 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 رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور»، مشمول اقدامات نظارتی و یا مجازات های موضوع «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران» و سایر قوانین و مقررات مربوط می گردد.

«دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» مشتمل بر ۲۸ ماده و ۱۱ تبصره، در هفتادمین جلسه مورخ ۱۴۰۵/۴/۲۳

هیأت عالی بانک مرکزی به تصویب رسیده و از تاریخ ابلاغ آن به شبکه ی بانکی کشور لازم الاجرا می باشد. از تاریخ لازم الاجرا شدن این دستورالعمل، «دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری» اصلاحی مصوب یکپهزار و سیصد و پنجاه و سومین جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ شورای پول و اعتبار با ملاحظه ی تبصره (۲) ماده (۲۳) دستورالعمل حاضر و نیز «دستورالعمل تعیین تکلیف دارایی های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری» مصوب یکپهزار و سیصد و بیست و هشتمین جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۵ شورای پول و اعتبار، پس از ابلاغ ضوابط موضوع ماده (۲۳) این دستورالعمل، ملغی می باشد.

