



شناسه	قانون - مقررات - رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۰/۰۷/۰۷
عنوان موضوع	بررسی تبعات حذف ماده (۱۱) دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری در اصلاحیه مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۸ این دستورالعمل و ارائه راهکار قانونی جهت برگرداندن واحد های تحت تملک بانک ها به صاحبان قبلی		
مرجع طرح موضوع	دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان کرمان		
شرح موضوع	<p>در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۸ ماده (۱۱)<sup>۱</sup> از دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری حذف شد. بر اساس این ماده امکان اقاله وثایق واحدهای تولیدی که به دلیل عدم بازپرداخت تسهیلات بانکی در تملک بانک ها قرار گرفته بود با پرداخت مبلغ اصل، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین و دیگر هزینه ها از سوی مالک قبلی امکان پذیر می گردید. لیکن از خرداد ماه سال جاری که این ماده از دستورالعمل حذف شد، چنانچه فردی اقدام به برگرداندن واحد خود به روش اقاله نماید، ملک بر اساس قیمت روز ارزش گذاری شده و به صاحب اصلی برگردانده می شود. در این حالت سوال پیش می آید، برای صاحب واحد تولیدی که امکان بازپرداخت تسهیلات دریافتی خود را ندارد، امکان پرداخت قیمت روز ملک خود چه اندازه ممکن می باشد؟</p> <p>با عنایت به اینکه این دستورالعمل در راستای اجرای تکالیف مقرر در بند (الف) ماده (۱۶) و تبصره (۱) ماده (۱۷) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور جهت حمایت از تولید تدوین شده است و هدف از واگذاری اموال تحت تملک بانک ها، عدم بنگاه داری بانک ها می باشد، لذا با حذف این ماده اهداف قانون رفع موانع نیز زیر سوال می رود.</p> <p>بنا به اعلام نمایندگان بانک های عامل، بانک ها رغبتی به تملیک وثیقه محل طرح ندارند. چرا که بازپرداخت تسهیلات از سوی واحدهای در زمان تعیین شده به نفع بانک ها می باشد. لیکن به دلیل اصلاحیه ماده (۳۴) قانون ثبت اسناد سال ۱۳۸۶ مجبور به تملیک وثیقه می گردند.</p> <p>قانونگذار برای جلوگیری از سوء استفاده کنندگان از فرصت های قانونی و برای نظارت و حاکمیت قانون بر معاملات شرطی و از طرفی نظم و انسجام بخشیدن به معاملات رهنی که بین بانک ها و مشتریان منعقد می گردید اقدام به تصویب ماده (۳۳) و (۳۴) مکرر قانون ثبت در اصلاحیه سال ۱۳۵۱ نمود.</p> <p>طبق ماده (۳۴) اصلاحیه سال ۱۳۵۱، معاملات مذکور در ماده (۳۳) و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه</p>		

<sup>۱</sup> - ماده ۱۱ دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات دولتی مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۲۷: در صورتی که مال مازاد از جمله وثایق تملیکی باشد، مؤسسه اعتباری موظف است نحوه و زمان مزایده را حداقل ده روز قبل از مزایده، به اطلاع مالک قبلی آن برساند. در صورتی که مالک قبلی، قبل از بازگشایی پاکت های مزایده، کتبا اعلام آمادگی نماید، مؤسسه اعتباری موظف است مال مازاد را به مالک قبلی آن واگذار نماید. مبلغ قابل دریافت بابت واگذاری اموال مازاد به مالک قبلی که باید نقدا پرداخت گردد، معادل با اصل، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه ی دین تا تاریخ واگذاری مال مازاد به علاوه سایر هزینه هایی است که مؤسسه اعتباری در اجرای وثیقه، تملک مال، نگهداری و مزایده آن متحمل شده است، می باشد.

<sup>۲</sup> - تبصره ۱- موارد زیر از شمول مجازات های مقرر در این ماده مستثنی است:

الف - مواردی که بانک یا مؤسسه اعتباری حسب مورد به تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا سازمان بورس و اوراق بهادار اقدامات لازم برای واگذاری دارایی های موضوع این ماده را انجام داده ولی به عللی خارج از اراده بانک یا مؤسسه اعتباری، واگذاری آن ممکن نشده باشد؛

ب - نگهداری اموال منقول یا غیرمنقول و سهامی که به تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به صورت قهری به تملک بانک یا مؤسسه اعتباری درآمده باشد. نگهداری اینگونه اموال و سهام تا یک سال پس از تاریخ تملک، مشمول مجازات های موضوع این ماده نیست. تعیین مصادیق قهری بودن تملک، مطابق آیین نامه ای است که به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۲- نظارت مستقیم بر اجرای این حکم با وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد و وزارت مذکور موظف است هر سه ماه یک بار گزارش عملکرد حکم این ماده را به کمیسیون های اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

<sup>۳</sup> - ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحیه سال ۱۳۵۱: در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. دفترخانه بنا به تقاضای بستانکار اجراییه برای وصول طلب و اجور و خسارت دبرکرد صادر

تنظیم کننده سند درخواست کند و بدهکار هشت ماه مهلت دارد بدهی خود را بازپرداخت نماید. در اجرای این ماده بدهکار می تواند ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه حراج ملک خود را درخواست نماید که در این صورت ملک مذکور را از طریق برگزاری حراج فروخته و ارزش معامله به بستانکار تحویل می گردید و در صورت نبودن خریدار و عدم تقاضای حراج توسط بدهکار، پس از انقضای مدت هشت ماه از تاریخ ابلاغ، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به بستانکار واگذار می گردد.

لیکن در سال ۱۳۸۶ ماده (۳۴) و (۳۴) مکرر قانون ثبت حذف و ماده واحده (۳۴)<sup>۴</sup> تصویب گردید. بر اساس این ماده کلیه معاملات رهنی و شرطی و معاملات ماده (۳۳) قانون ثبت، چنانچه بدهکار در مهلت تعیین شده بدهی خود را نپردازد ریال طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه از دفترخانه مذکور طلب خود را درخواست کند و در صورتیکه بدهکار در مهلت ۱۰ روز نسبت به پرداخت بدهی اقدام ننماید، اداره ثبت پس از ارزیابی های لازم، حداکثر ظرف دو ماه نسبت به برگزاری مزایده اقدام نماید.

در مقایسه بین ماده (۳۴) قانو ثبت در سال های ۱۳۵۱ و ۱۳۸۶ به این موضوع پی می بریم که در سال ۱۳۵۱ فرصت مناسبتری تا صدور اجرائیه به بدهکار داده شده و همچنین بدهکار در زمان تعیین شده امکان درخواست حراج ملک نیز دارد. لیکن در ماده واحده مصوب سال ۱۳۸۶، فرصت ارائه شده به بدهکار جهت پرداخت بدهی ۱۰ روز پس از ابلاغ اجرائیه می باشد و همچنین پس از قطعیت ارزیابی، اداره ثبت تا دو ماه فرصت برگزاری مزایده دارد.

متاسفانه در قانون جدید به حق و حقوق بدهکار که در بحث ما واحدهای تولیدی می باشد، کمتر توجه شده است و بانک ها به دلیل مجبوری ماده ۳۴ قانون ثبت و ماده ۱۶ قانون رفع موانع اقدام به تملیک واحدهای تولیدی می نمایند.

در چند هفته اخیر آماری از واحدهای تملک شده توسط بانک ها در خبرگزاری ها منتشر شد که حاکی از آن دارد ۱۷۶۱ واحد تولیدی در کشور در تملک بانک ها قرار گرفته اند. با عنایت به اینکه واحدهای تولیدی برای ادامه فعالیت خود اقدام به دریافت تسهیلات نموده اند و با توجه به اینکه در بسیاری از موارد نقشی در عدم بازپرداخت تسهیلات ندارند و بنا به عوامل خارجی نظیر تحریم ها، تورم و افزایش قیمت تمام شده مواد اولیه و حامل های انرژی و ... نتوانسته اند تسهیلات دریافتی خود را پرداخت نمایند و در حال حاضر با چنین قوانین سخت و دشواری مواجه می باشد، لذا حذف ماده (۱۱) دستورالعمل مذکور نیز مشکلات

خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد. هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید. در مورد مؤسسات و شرکت های دولتی و بانک ها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می گردد. در مورد اموال منقول اعم از اینکه اجرائیه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد هرگاه بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید مال مورد معامله وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می شود. هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج به فروش نرود پس از دریافت حقوق اجرایی تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت مجلس توسط رییس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد. در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود بر حسب آن که مال مزبور منقول و یا غیر منقول باشد طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

<sup>۴</sup> - ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ به شرح زیر اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن حذف می گردد. ماده واحده: در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید. تبصره ۱ - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد. تبصره ۲ - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳ - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مخته نگردیده نیز جاری است.



<p>این واحدها را افزایش داده و امکان ادامه فعالیت را از این واحدها خواهد گرفت. لیکن بایستی اقدامات صحیحی در سالی که به عنوان رفع موانع و پیشتیبانی از تولید نامگذاری شده صورت گیرد.</p> <p>در استان آذربایجان شرقی حدود ... واحد در تملک بانک ها می باشد، لذا علیرغم پیگیری از اداره ثبت استان و بانک های عامل جز بانک ملت و سپه لیستی از واحدهای تملک شده به این دبیرخانه واصل نگردید و این موضوع باعث گردید اطلاعات دقیقی از دلایل عدم بازپرداخت تسهیلات در دست نباشد.</p>	
<p>رئوس ایرادات و مشکلات:</p> <p>۱. حذف ماده (۱۱) از دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری از خرداد ماه سال جاری باعث گردید امکان اقاله وثایق واحدهای تولیدی که به دلیل عدم بازپرداخت تسهیلات بانکی در تملک بانک ها قرار گرفته بود از بانک ها سلب گردد و بانک ها بنا به تکالیف ماده ۱۶ قانون رفع موانع و ماده واحده قانون ثبت مجبور به صدور اجرائیه و تملیک واحدها می گردند و در حال حاضر اگر صاحب واحد تولیدی بخواهد دارایی خود را به روش اقاله برگرداند، ملک مورد نظر طبق قیمت روز ارزش گذاری می گردد که در این شرایط امکان پرداخت بهای ملک به قیمت روز برای صاحب واحد امکان پذیر نمی باشد.</p> <p>۲. با توجه به اینکه عدم بازپرداخت تسهیلات بانکی از سوی صاحبان واحدهای تولیدی در اغلب موارد خارج از اختیار صاحب واحد از جمله تحریم ها، تورم، افزایش قیمت مواد اولیه و غیره می باشد، لذا عدم توجه به این موضوع باعث تعطیلی واحدهای صنعتی خواهد شد که تبعات جبران ناپذیر اقتصادی و اجتماعی را به دنبال خواهد داشت.</p> <p>۳. عدم توجه قانونگذار به واحدهای تولیدی بدهکار به بانک در ماده واحده (۳۴) قانون ثبت که در اغلب موارد باعث از دست دادن واحد تولیدی می گردد.</p> <p>۴. تعداد قابل توجه واحدهای تملیک شده در استان باعث شده است سرمایه گذاران رغبتی برای ادامه فعالیت نداشته باشند.</p> <p>۵. عدم توجه به اهلیت متقاضیان جهت شروع کسب و کار توسط سازمان صمت، شهرک ها باعث پرداخت تسهیلات به همه متقاضیان و تدوین مقررات سخت و دشوار برای کننده کار گردد.</p>	<p><b>ایرادات و مشکلات مطروحه</b></p>
<p>جلسه کارگروه کارشناسی با حضور نمایندگان دادگستری استان، اتاق بازرگانی کرمان، بانک های عامل ملی، ملت، سپه، صنعت و معدن و کشاورزی، شرکت شهرک های صنعتی استان به شرح ذیل برگزار شد:</p> <p><u>سجاد مطلبی، معاون صنایع شرکت شهرک های صنعتی:</u> حدود ۷۲ واحد صنعتی داخل شهرک های صنعتی تحت تملک بانک های استان می باشند که بیشترین تعداد مربوط به بانک ملی می باشد. در ۶ ماه دوم سال ۱۳۹۹ بانک ملی طی ابلاغ آئین نامه ای اقداماتی در راستای اعاده واحدهای صنعتی که جانشین شده بودند با همکاری دادگستری استان انجام داد. بانک ملی در این آئین نامه اعلام کرده بود واحد هایی که در سال ۹۱ جانشین شده اند. اگر در سال ۱۴۰۰ بدهی خود را به مبلغی که همان سال جانشین شده است به صورت یکجا تسویه نمایند، آمادگی واگذاری واحد را دارد و حدود ۱۱ واحد صنعتی طی این روش به مالکین اصلی عودت داده شدند. لیکن بقیه واحدها بیشتر به دلیل عدم وجود سرمایه در گردش و سرمایه ثابت برای ماشین آلات اقدام ننمودند. درخواست اکثر واحدها برای برون رفت از مشکلات واحد تولیدی، درخواست سرمایه در گردش دو ساله با سودهای بانکی تک رقمی بود که اعلام کردیم چنین کاری امکان پذیر نمی باشد. در این میان واحدهای معدودی نیز</p>	<p><b>جمع بندی جلسه کارگروه کارشناسی مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۷</b></p>



وجود دارند که عزم و اراده کافی برای راه اندازی واحدهای خود ندارند که حدود ۱۰٪ می باشند. ولی مابقی اعلام کردند که اگر دولت کمک کند آمادگی بازگشت به چرخه تولید را داریم.

وحید فرنیاء، کارشناس اعتباری بانک ملی: در خصوص اموال تملیکی که از نیمه دوم سال ۹۹ در سطح شعب بانک ملی ایران شروع شد، برابر دستورالعمل داده شده اعلام کردند واحد های صنعتی فعال در سطح استان شناسایی کرده و اموال تملیکی که از طریق جانشینی، بانک آنها را تملیک کرده بود براساس محاسبه مانده بدهی قرارداد اولیه محاسبه کرده و اموال را به صاحبانشان برگردانیم و این عمل با افزایش سطح قیمت واحد هایی که در اختیار ما بود مصادف گردید و از طرف بیشتر واحدها استقبال شد. در این راستا با کمک شرکت شهرک های صنعتی و استانداری اطلاع رسانی انجام شد. تا واحد ها بدهی خود را براساس بدهی قبلی واریز کنند. ۱۱ واحد تا قبل از پایان ۶ ماهه اول ۱۴۰۰ بدهی خود را تسویه کردند. فرصت اجرای این دستورالعمل تا پایان شهریور ماه بود که مجدداً اجرای این دستورالعمل را از مرکز درخواست کردیم.

در این راستا واحدهایی نیز وجود دارند که فعال نیستند لیکن بانک ملی آنها را نیز مستثنی قرار نداد و به آنها نیز اعلام کردیم که اگر بدهی های خود را به نحوی تسویه کرده و یا شریک سرمایه ای داشته باشند آماده ایم با ارائه تسهیلات جدید، واحد غیرفعال را فعال کنیم. بانک ملی تا به امروز آماده هرگونه اعطای تسهیلات چه در سطح سرمایه در گردش چه در سطح سرمایه ثابت و ... به واحد های تولیدی می باشد تا اشتغال زائی و درآمد زائی در استان ادامه داشته باشد.

بر اساس ماده ۱۱ دستورالعمل تا ۱۰ روز قبل از انجام مزایده به صاحبان اصلی واحد ها که مایل به شرکت در مزایده هستند اطلاع می شد تا بتوانند بدهی های خود را بر اساس قراردادهای موجود در بانک تسویه کنند و اولویت واگذاری با صاحبان اصلی واحدها بود. لیکن آن ماده از دستورالعمل توسط بانک مرکزی لغو شد.

قهرمان موحدی، مدیر بانک صنعت و معدن استان: از بدو تاسیس بانک ها تا به امروز بحث اقاله وجود داشت که در مضمون ماده (۱۱) طرح شده بود. این قانون قبلاً به این شکل بود که بعد از صدور اجرائیه و ابلاغ ها و قیمت گذاری ها به متقاضی فرصت دو سه ماهه داده می شد تا برای تسویه اقدام کند و در غیر اینصورت مزایده انجام می شد و در صورتیکه که خریداری برای مورد وثیقه نبود به صورت سند انتقالی به عنوان اعمال جانشینی و یا قائم مقامی به بانک منتقل می شد. دلیل حذف ماده (۱۱) در بسیاری از استان ها این بود که وقتی همکاران بازرسی کل پرونده های اقاله را بررسی می کردند متوجه شدند که وقتی بانک در اقاله ۵ میلیاردی که ارزیابی کارشناسی بود به یک میلیارد تومان واگذار می کرد جای بحث و اشکال ایجاد می شد که به این دلیل حذف کردند. این موضوع که تبعات منفی برای واحد های تولیدی دارد برای صیانت حق و حقوق بانک و بیت المال انجام شده است. باید تفکیک کارشناسی و دقیق بین واحدهای تولیدی و غیرتولیدی صورت گیرد و واحدهای تولیدی که وثیقه آنها هم محل اجرای طرح و هم خارج از طرح می باشد امکان اقاله برایشان وجود داشته باشد. دلایل حذف باید از بانک مرکزی استعلام شود و مشکلات و تبعات حذف نیز کارشناسی شود و به عنوان پیشنهاد به شورای گفتگو ارائه شود تا منجر به نتیجه شود. پیشنهاد می دهم این موارد از طرف اتاق استعلام شود و نظرات واحدهای تولیدی و ذینفعان (اتاق، خانه صنعت، شهرک های صنعتی و سازمان صنعت و معدن و تجارت) و نمایندگان بخش خصوصی در این خصوص بررسی شده و هزینه ها و فواید این موضوع برای مشتریان و شبکه بانکی مشخص گردد.

عیسی عبدالله نژاد ملکی، کارشناس مسئول واحد حقوقی بانک سپه: رویه بانک سپه، عدم تملیک واحد های تولیدی می باشد ولی در برخی موارد چاره ای نداریم. در خصوص حذف ماده (۱۱)، یک مورد اعتراض از طرف بانک سپه بوده، چون ماده (۱۱) بانک ها را موظف به اقاله کرده بود و موسسه اعتباری را موظف کرده بود تا مال مازاد را به مالک قبلی، قبل از بازگشائی پاکت ها واگذار نماید. در تراز واگذاری ۵ بانک ادغامی به بانک سپه، قیمت روز املاک تملیکی زیاد بود و این قیمت را در تراز قید کرده بودند. قبل از این مورد بخشنامه ای وجود نداشت و اقاله می کردیم و تفویض اختیار شده بود و ما حدود ۴۰ مورد از املاکی که

برایشان در تراز قیمت روز مشخص شده بود با بدهی مشتری اقاله کردیم و متوجه شدیم که به ضرر بانک سپه بوده و به نظر یکی از این دلایل همین بوده که قیمت روز اصلاح شود و اجبار حذف شود و اقدام به اصلاح کردند و باعث ایجاد مشکل برای واحد های تولیدی شد و از خرداد ماه این الزام برای ما برداشته شد و اقاله حذف شد.

احمد سلمان پور، مسئول اداره حقوقی بانک ملت: بانک ملت با توجه به ابطال ماده (۱۱)، در مرداد امسال تغییراتی در خصوص دستورالعمل اقاله ایجاد و تصویب کرد و از شهریور ماه اجرا می گردد که در ۴ یا ۵ قسمت به ما ابلاغ شد و قسمت اول مربوط به واحد های تولیدی می باشد. نقطه قوت این دستورالعمل این بود که در راستای حمایت از واحد های تولیدی اختیار تصمیم اقاله به استان ها واگذار شد تا با بررسی و حصول شرایطی که اعلام کردند با مصوبه هیات کمیته تعیین تکلیف استان اقاله صورت گیرد و تاکنون چنین اتفاقی رخ نداده بود، در بحث واحدهای شهرک های صنعتی که متاسفانه قادر به انتقال قطعی و سند تک برگ نیستیم و چون در قالب جانشینی انجام می شود در این مورد دستان باز بوده و لیست املاک جانشین شده را برای شهرک و ستاد تسهیل ارسال کردیم و اعلام آمادگی کردیم تا هر واحدی اقدام به تسویه کند و حتی می توان برای واحدهای جانشین شده بخشودگی هم در نظر بگیریم و چندین واحد را به صاحبان اصلی خود بازگردانده ایم. ولی بحثی که مطرح است تعدادی از واحدها علاقه ای به اقاله ندارند.

بانک ها هیچ تمایلی به تملیک ندارند چون با توجه به شرایط و مقررات ایجاد شده، از بابت فروش املاک مازاد تحت فشار می باشند و از طرفی بابت تملیک املاک به بانک مرکزی جریمه پرداخت می کنند. علیرغم جو ایجاد شده علیه بانک ها، بهترین وضعیت، وصول مطالبات بانک ها قبل از تملیک املاک بوده و می توانیم بخشودگی و تخفیفات در نظر بگیریم ولی بعد از سند قطعی اقاله نمی توان کاری انجام داد.

بعد از ابطال ماده (۱۱)، اقاله واحد های تولیدی به شرط تسویه کل مطالبات بانک اعم از اصل و متفرعات به صورت یکجا انجام می شود. یعنی واحد تولیدی وثایق متعددی از جمله مسکونی و محل طرح و شرط اینست که کل بدهی تسویه شود و یکجا اقاله صورت می گیرد و این شرط مصوب است و در صورت تسویه کل اموال، بانک ملت املاک تملیک شده را با قیمت پایه مزایده در دفاتر ثبت می کند. بحث مطرح شده در بانک سپه، در بانک ملت موضوعیت ندارد و با قیمتی که برایمان فرستاده می شود ثبت کرده و برایمان سند تسویه می فرستند (نه با قیمت روز ملک) و تراز و دفاتر ما درگیر چنین مسئله ای نمی باشد.

تاکنون هیچ واحد تولیدی در شهرک توسط بانک ملت تخلیه نشده است. برخی واحد های تملیکی در شهرک سلیمی ماشین آلات خود را فروخته و کارخانه به صورت خالی رها کرده اند و صاحبی ندارد. در این خصوص با مراجع قضائی در مورد تخلیه مشکل داریم و حکم تخلیه به نفع بانک نمی دهند تا بتوانیم صاحب ملک شده و بیت المال از بین نرود. اکثر واحد ها مشکل دارند یا واگذار کردند و یا به صورت شریکی هستند و یا اختلاف دارند و کارخانه به صورت بلاتکلیف مانده است. از نظر بانک ملت حذف ماده (۱۱) موضوع جدیدی نمی باشد چون همیشه آماده اقاله بوده ایم، حال ۱۵ روز قبل از بازکردن پاکت ها اخطار دهیم تا واحد های صنعتی برای تسویه و اقاله اقدام کنند، باز همین مسیر باز است و هرکدام مراجعه کنند مشکلی نداریم و بحث اقاله ادامه دارد حتی تسهیل شده است. در بندها و وثایق بعدی که خارج از تولید می باشند بحث ارزیابی و اختلاف قیمت روز ملک با طلب بانکی باید مراعات شود ولی در بحث واحدهای تولیدی این موضوعات مطرح نیست و اگر مایل به تسویه باشند اقاله صورت می گیرد و حتی تسهیلاتی جهت سرمایه در گردش نیز ارائه می دهیم.

سعید سهیلی نیا، نماینده اتاق کرمان: در حال حاضر باید به مشکلات شرکت ها و بدهکاران و کارآفرینان بپردازیم. با توجه به صحبت هایی که دوستان در مورد اقاله گفتند به نظر می رسد که بحث اقاله ای که امروزه مطرح است جای سوال زیادی دارد و آنچه که امروزه به عنوان اقاله به کار برده می شود عملاً اقاله نیست. در استان کرمان برای جلوگیری از این مسائل و حمایت و احیاء تولید، در سه بخش آموزش و اطلاع رسانی داشتیم و آمار ها نشان دهنده این موضع می باشد که بسیار موفق عمل کردیم.

قسمت اول آموزش برای شرکت های بدهکار بود تا بدانند چه کارهایی باید انجام دهند تا مزایده انجام نشود یعنی به عبارتی توقف مزایده صورت گیرد. آموزش های بعدی در این زمینه صورت گرفت که مزایده برگزار شد و بانک برنده مزایده بود چگونه باید از نقل و انتقال جلوگیری کرد و مورد آخر اینکه چگونه املاک تملک شده را برگردانیم. براساس آمار موجود و گزارشات دیوان محاسبات، واحدهای تملک شده استان کرمان یکی از پایین ترین ها هستند. چند هفته پیش جدولی در خبرگزاری ها منتشر شد در خصوص آمار واحدهای تملک شده تا اردیبهشت ماه امسال که ۱۷۶۱ واحد بود و بیشترین تملک مربوط به بانک ملی و ۵۲۸ واحد که تقریباً ۳۰٪ از کل تملک های کشور را به خود اختصاص داده است و عزیزی که از بانک صنعت و معدن، سپه، ملی و ملت صحبت کردند نماینده ۶۰٪ تملک های کل کشور هستند. صحبت های آقای ملکی در خصوص بانک سپه صحیح است به دلیل اینکه کل تملک های بانک سپه ۹۱ واحد در کشور می باشد. بانک ملی که بیش از ۵۰۰ واحد را تملک کرده است، نماینده شان اعلام می کند که با تلاش توانستیم ۱۱ واحد را برگردانیم که این آمار بسیار ناچیز است. ما باید تلاش کنیم برای احیاء اقاله واقعی، نه اقاله ای که اکنون مطرح است به اسم اقاله ولی معنایش اقاله نیست.

کیا سروش مشاور حقوقی شورای گفتگوی کرمان: آنچه که تاکنون به نام اقاله داشتیم اقاله اختیاری برای بانک ها نبود و در آئین نامه نحوه واگذاری دارائی های غیرضرور مطرح شده بود. ایراد آئین نامه نحوه واگذاری واحدهای غیرضرور که در ماده ۸ تبصره پیش بینی شده بود که چگونه ملک یا واحد اقتصادی که به تملک بانک درآمده، با اصول مشخص شده تسویه کرده و بانک ملک را به صاحب اصلی برگرداند که بعد از این آئین نامه، دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری وضع شد و ماده (۱۱) نیز به این صورت بود که قبل از باز شدن پاکت مزایده، صاحب ملک بتواند با پرداخت سود و ... ملک خود را برگرداند. در دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری تصمیم گرفتند تا ماده (۸) آئین نامه نحوه واگذاری واحدهای غیرضرور را حذف کنند. در ۱۳۹۹/۱۲/۱۹ هیات وزیران تصویب کردند که با توجه به دستورالعمل اخیر به دستورالعمل قبلی نیازی نیست و ملغی کردند و در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ بانک مرکزی ماده (۱۱) دستورالعمل را نیز حذف کرد. در حال حاضر کسی که بخواهد دارایی خود را برگرداند و بخواهد از روش اقاله استفاده کند تملیک مال طبق قیمت روز ارزش گذاری شده صورت می گیرد. شورای گفتگوی کرمان در ۶۳ مین جلسه در مورد مقررات اقاله و جاری بودن خسارت پلکانی و سود مرکب ایجاد شده در قراردادهای صوری برای تنظیم قراردادهای ثابت، مصوب کرد تا تغییر پیدا کنند.

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورا: در نظر داشتیم تا تعدادی از واحد های تولیدی که تحت تملک بانک ها قرار گرفتند نیز در این جلسه حضور داشته باشند لیکن علیرغم مکاتبه جز بانک ملت هیچ کدام از بانک ها لیست واحدهای تحت تملک خود را ارسال نکردند از این رو امکان دعوت از واحدها فراهم نشد.

علیرغم حذف ماده ۱۱ مشاهده می گردد اختلاف نظر در خصوص نحوه اقله بین بانک ها وجود دارد. بانکی امکان اقاله را در دستورالعمل داخلی خود داراست و بانک دیگری چنین امکانی ندارد. همانطور که بیان شد تعدادی از واحد ها نیز به دلیل عدم وجود سرمایه و در گردش و دیگر هزینه ها علاقه ای به بحث اقاله واحد خود را ندارند. برای حل این مشکل نیاز به حرکت بزرگی است و اگر عزیزان در این خصوص پیشنهادی دارند اعلام کنند.

قهرمان موحدی، مدیر بانک صنعت و معدن استان: یکی از مشکلاتی که همواره در تمامی مسائل وجود دارد و منجر به نتیجه نمی شود، بخشی نگری و صنفی نگری و شخصی نگری است ولی باید به صورت سیستمی نگاه شود. ما از دید بانکی صحبت می کنیم و خانم سروش نیز از دید بدهکاران به موضوع می پردازند.

سعید سهیلی نیا، نماینده اتاق کرمان: ما به عنوان کارشناس و متخصص و جراح صحبت می کنیم ولی مریض اینجا حاضر نیست، مشکل اصلی برای شرکت ورشکسته بدهکاری که تعطیل شده است می باشد و برای رسیدن به راهکار حضور آنها نیاز است، پیشنهاد بنده اینست که تعداد قابل قبولی از شرکت هایی که با این مشکلات دست و پنجه نرم می کنند و واحدهای آنها تملک

شده است دعوت شوند که می توانند با وکیل یا مشاورشان حضور داشته باشند و در این صورت ما نیز به صورت حضوری در خدمتتان خواهیم بود تا یک جلسه کاربردی داشته باشیم.

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورا: برای دعوت از واحدهای تملیک شده از سوی بانک ها نیاز به لیست این واحدها داریم که در این صورت نظرات و مشکلات آنها را دریافت و بررسی خواهیم کرد. مهمترین موضوع به عدم وجود یک دستورالعمل واحد برای بانک بر می گردد. ماده ای از دستورالعملی حذف می گردد. لیکن بانک ها بر اساس مصوبات داخلی خود تسهیلاتی ارائه می دهند و دیگر بانک ها چنین امکانی ندارند

موضوع بعد نحوه قیمت گذاری کارشناسی در زمان تملیک و زمان برگرداندن به صاحبان واحدها می باشد که به نظر می رسد مهمترین دلیل حذف این ماده می باشد

سعید سهیلی نیا، نماینده اتاق کرمان: پاسخ شما را آقای الفت، معاون وقت قوه قضائیه در صدا و سیما بیان کردند که کارشناسان هنگام تملک بانک، اموال مردم را با قیمت پائینی قیمت گذاری می کنند.

قهرمان موحدی، مدیر بانک صنعت و معدن استان: به نظر من این موضوع اصلا صحت ندارد. همانطور که گفتیم اگر به موضوع به صورت همه جانبه نگاه نشود برداشت های شخصی صورت می گیرد. در قیمت گذاری کارشناس بانک برای قیمت گذاری اقدام نمی کند و زمانی که از طرف بانک اجرائیه صادر شد، پرونده از اختیار بانک خارج شده و به قوه قضائیه واگذار می شود و اجرای ثبت و کارشناس توسط آنها تعیین می شود و این کارشناس نه از طرف بانک می باشد و نه از طرف مشتری، شاید مشتری ها بتوانند با کارشناسان ارتباط برقرار کنند ولی بانک ها اجازه این کار را ندارند. در ماده (۳۴) قانون ثبت، بحث تملیک و مزایده بیان شده است. در زمان مزایده نیز برخی بانک ها تا یک رقمی خودشان قیمت گذاری می کنند ولی اکثر بانک ها به کارشناس رسمی دادگستری محول می کنند تا بعدا در معرض اتهام قرار نگیرند. مگر اینکه توافق کند تا طلب خود را وصول کرده و اداره ثبت پرونده را مختومه اعلام کند. در زمان مزایده اگر به فرض کارشناسان دادگستری ملکی را ۵ میلیارد قیمت تعیین کردند ولی بدهی بانک یک میلیارد تومان باشد، بانک موظف است مابه التفاوت ۴ میلیارد را به حساب ثبت واریز کند تا صاحب ملک از ثبت دریافت کند و یا اینکه اگر به صورت نقدی پرداخت نکند به صورت مشاع تملیک می گردد. فرایند ثبت و تملیک و اجرا و مزایده همگی موضوع مشخصی هستند.

مصطفی بهنیا، مشاور دبیرخانه شورا: موضوع دستور جلسه، تبعات حذف ماده (۱۱) دستورالعمل می باشد. ابتدا باید بپرسیم که چرا این ماده حذف شده است و چه مشکلی برای بانک ایجاد کرده بود که منجر به حذف این ماده شد؟ متأسفانه امکان دعوت از واحد های تحت تملک بانک ها وجود نداشت ولی طی آخرین گزارشی که قائم مقام رئیس ستاد کارگروه تسهیل در خرداد ماه اعلام کردند دو موضوع مطرح شد. ۱. لیست واحدهایی که از سوی بانک ها تملیک شده است به استناداری ها ارسال شود و از طریق استناداری ها به ستادهای کارگروه استان ارسال شده تا بررسی شوند، که با توجه به این موضع، باید آمار را از بانک مرکزی درخواست کنیم. ۲. ظرف ۱ تا ۱/۵ ماه آینده دستورالعمل جلوگیری از تعطیلی واحدهای تولیدی تحت تملک شبکه بانکی که در دستور کار شورای پول و اعتبار می باشد تهیه و ابلاغ شود. به نظر بنده این دو موضع نسبتاً راه گشا خواهد بود. طبق آمار ۱۶۷۰ واحد تملیک شده داریم و تعدادی واحد نیز هنوز تملیک نشده است و تکلیف این واحد ها چیست؟ بحث اقاله فقط شامل واحدهایی می باشد که تملیک نشده اند و زمانی که تملیک شد به مشکل برمی خورند. ۵۶٪ از واحدهای تملیک شده غیرفعال و ۴۴٪ فعال هستند. آیا این واحدهای غیرفعال از چرخه تولید حذف شده اند؟ آیا واحدهایی که فعال هستند تمایل به ادامه فعالیت دارند؟ واحدهایی که تمایل به ادامه دارند ولی سرمایه در گردش و سرمایه ثابت ندارد، برای این مشکل چه راه حلی وجود دارد؟ بیس دستورالعمل نحوه واگذاری، ماده (۱۶) قانون رفع موانع تولید می باشد یعنی حمایت از تولید ولی نه به هر شکلی. باید از



واحدهای تولیدی حمایت شده و از حالت سلیقه ای بحث اقاله خارج شویم. پیشنهاد بنده اینست که پیگیر بحث حذف ماده (۱۱) بوده و آمار را نیز از بانک مرکزی درخواست کنیم.

فرزام معلم زاده، دفتر نمایندگی سرمایه گذاری و اشتغال استانداری: به نظر بنده بیشتر می توانیم بحث های کارشناسی را در بحث واگذاری و مزایده املاک تملیک شده لحاظ کنیم یعنی باید اهلیت متقاضی بررسی شود که آیا فردی که درخواست واگذاری دارد، توانایی اداره آنرا نیز دارد یا خیر؟ در بحث کارشناسی، شورای گفتگو و کارگروه های ستاد تسهیل استان با توجه به وظیفه ای که قائم مقام ستاد تسهیل کشور جناب آقای دین پرست در این خصوص به عهده کارگروه های استانی و هیات خبرگان بانکی این موضوع را به عنوان وظیفه تعریف کرده اند، می توانند در این زمینه کمک کنند. در پیشنهاد مطرح شده بحث اهلیت متقاضی را حتما لحاظ کنید. در استان ما بیشترین واحدهای تملیکی مربوط به بانک کشاورزی و بانک ملی می باشد. لیستی که فرمودید، برای استانداری ارسال شده است و ما از بانک ها درخواست کردیم تا اطلاعات خود را بروز کرده و آخرین وضعیت را به ما اعلام کنند و بعد از دریافت پاسخ، در کارگروه تسهیل و بعد از مصوب شدن در کارگروه تسهیل، در هیات خبرگان بانکی مطرح کنیم.

احمد سلمان پور، مسئول اداره حقوقی بانک ملت: برای حل مشکلات باید قانون اصلاح شود. ماده (۳۴) سابق که ماحصل تلاش حقوقدانان بزرگی با رعایت تمام مسائل و جوانب بود در سال ۱۳۸۷ با بخشنامه رئیس قوه قضائیه باطل شد که این موضوع از لحاظ قانونی صحیح نمی باشد. با اصلاح جدید ماده (۳۴) بانک ها در بحث اجرای ثبت محکوم به تملیک هستند. بانک ملت بانک خصوصی است و با سهام داران سرو کار دارد. از طرفی اجرای ثبت رای ما را الزام به ۶ دانگ و یا اینکه مشاعی کرده و راه سومی نداریم و یکی از دلایل بالا بودن آمار همین الزام تملیک می باشد. در قانون رفع موانع تولید بیان شده است که اجباری برای بانک ها جهت تملیک وجود ندارد. ولی در اجرای ثبت این موضوع را قبول نمی کنند و بیان می کنند که براساس آئین نامه عمل می کنند. از طرفی برای ما الزام شده هر ماه جلسه مزایده داشته باشیم و املاک ما را به فروش برسانیم.

سجاد مطلبی، معاون صنایع شرکت شهرک های صنعتی: جدا از اینکه می خواهید علت حذف ماده (۱۱) را از بانک مرکزی استعلام کنید، پیشنهاد می کنم از تمامی بانک ها نحوه برخورد بعد از حذف ماده (۱۱) سوال شده و پیشنهاد بانک ها را نیز داشته باشیم و سپس یک دو مورد از واحد های تملیک شده به عنوان نمایندگی دعوت شوند تا با جمع بندی کلی در شورا گفتگو مطرح شود.

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورا: در جمع بندی جلسه می توان لیست واحدها را از بانک ها درخواست نمود و بحث بعدی درخواست احیای ماده یازده به دستورالعمل می باشد. در این راستا مصوبه بانک ملت نیز می توان به عنوان الگو استفاده گردد.

۱. درخواست احیای ماده (۱۱) دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری

۲. بانک های عامل استان لیست واحدهای تحت تملک خود را تا مدت یک ماه به دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی ارائه نمایند.

۳. پس از دریافت لیست واحدهای تملیک شده توسط بانک، کمیته هایی با حضور نمایندگان تام الاختیار استانداری، دادگستری، سازمان صمت، اداره کل ثبت اسناد، شرکت شهرک های صنعتی، بانک های عامل موضوع مربوطه و صاحبان واحدهای تولیدی تملیک شده توسط بانک ها تشکیل گردد تا دلایل عدم بازپرداخت، اهلیت صاحبان واحدهای تولیدی و مشکلات واحدها در این کمیته ها بررسی گردد و در صورت دارا بودن تمامی شرایط لازم واحد به صاحبان اصلی برگردانده شود.

### پیشنهادات





<p>۱. قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور؛ ۲. قانون ثبت اسناد و املاک؛ ۳. دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری و اصلاحات بعدی؛ ۴. نامه شماره ۱۴۰۰/۱۳۰/۱۴۸۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۳ دبیرخانه شورای گفتگوی کرمان خطاب به دبیرخانه استان؛ ۵. نامه شماره ۱۴۰۰/۶۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۸ دبیرخانه استان خطاب به اداره کل ثبت اسناد و املاک؛ ۶. نامه شماره ۱۴۰۰/۶۲۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۹ دبیرخانه استان خطاب به بانک ها؛ ۷. نامه شماره ۱۴۰۰/۱۰۰۹۸۱۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۳ بانک ملت خطاب به دبیرخانه استان؛ ۸. نامه شماره ۱/۱۴۰۰/۱۵۱۷۱۴۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۴ بانک سپه خطاب به دبیرخانه استان.</p>	<p><b>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</b></p>
--	---