



شناسه	قانون - مقررات و رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۰/۱۱/۱۴
عنوان موضوع	مسائل و مشکلات فعالان اقتصادی حوزه بانکی فعالان اقتصادی در خصوص وثایق و اسناد رهنی بانکی		
مرجع طرح موضوع	کمیسیون توسعه و بهبود محیط کسب و کار اتاق بازرگانی		
شرح موضوع	<p>با توجه به نقش اساسی نظام بانکی در بهبود فضای کسب و کار، جلسات کمیته امور بانکی ذیل کمیسیون توسعه و بهبود محیط کسب و کار در سال جاری با هدف احصاء و بررسی مشکلات بانکی فعالان اقتصادی برگزار گردید و پیرو مصوبات جلسات مذکور، مقرر شد کاربرگ‌های پیشنهادی در این حوزه به منظور ارجاع به شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان تدوین گردد.</p> <p>از جمله رویه های جاری که سبب ایجاد مشکل گردیده‌اند به شرح ذیل می‌باشد:</p> <p><b>الف)</b> از نظر آیین‌نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا، تأمین و اخذ وثیقه انواع تسهیلات (اعم از تسهیلات تولیدی یا غیرتولیدی) و تعیین نوع و میزان آن در اختیار بانک‌هاست؛ لذا با توجه به الزام بانک‌ها به پذیرش محل اجرای طرح به عنوان وثیقه، میزان تسهیلات تولیدی بر اساس ضریب مورد محاسبه (درصدی از ارزش ارزیابی شده محل اجرای طرح) و ارزیابی توسط کارشناسان بانکی تعیین می‌گردد.</p> <p><b>ب)</b> در متن قرارداد اسناد رهنی عام تمدید سند رهنی پس از خاتمه مدت اعتبار آن پیش‌بینی نشده است، درحالی‌که رهن عام در سال‌های پس از اتمام مدت قرارداد مستلزم تنظیم اقرارنامه و امضای مجدد راهن ذیل آن می‌باشد.</p> <p><b>ج)</b> برخی از بانک‌ها از پذیرفتن وثیقه به عنوان بدهی خودداری می‌نمایند.</p> <p><b>د)</b> محل اجرای طرح در صورتی در ترهین اسناد بانکی مورد پذیرش قرار می‌گیرد که شخص مالک باشد.</p> <p><b>هـ)</b> نحوه محاسبه بدهی بانک‌ها</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>مشکلات ایجاد شده از رویه های مذکور به شرح ذیل می‌باشد:</p> <p><b>الف)</b> در اغلب موارد، مبلغ ارزیابی شده بسیار کمتر از ارزش واقعی ارزیابی محل اجرای طرح می‌باشد.</p> <p><b>ب)</b> عدم الزام به تنظیم اقرارنامه و امضای مجدد راهن سبب گردیده تا بدون اطلاع و رضایت راهن برخی از بانک‌ها اقدام به اعطای مجدد تسهیلات و ایجاد بدهی نمایند؛</p> <p><b>ج)</b> هنگامی که فعالان اقتصادی نتوانند بدهی خود را تسویه نمایند، از بانک درخواست کرده تا وثیقه را به عنوان بدهی بپذیرد اما برخی از بانک‌ها از پذیرفتن وثیقه به عنوان بدهی خودداری می‌نمایند؛</p> <p><b>د)</b> محل اجرای طرح استیجاری در ترهین اسناد بانکی مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد؛</p> <p><b>هـ)</b> نحوه محاسبات بدهی به بانک‌ها در قبال تسهیلات اخذ شده به درستی صورت نمی‌پذیرد.</p>		
جمع‌بندی جلسه کارگروه های کارشناسی شورا	<p>بر اساس دعوتنامه‌های شماره ۴۴۸۴/ص ۱۴۰۰، ۴۶۳۰/ص ۱۴۰۰ و ۴۸۱۷/ص ۱۴۰۰ مورخ ۱۹ و ۲۶/۱۰ و ۱۱/۱۱/۱۴۰۰ جلسات کارگروه کارشناسی در تاریخ‌های ۲۲ و ۲۹/۱۰ و ۱۳/۱۱/۱۴۰۰ با حضور مدیر کل دفتر هماهنگی سرمایه گذاری و اشتغال استانداری، نمایندگان سازمان‌های مدیریت و برنامه‌ریزی، صمت، جهاد کشاورزی، کمیسیون هماهنگی بانک‌ها، اتاق‌های تعاون و اصناف، اعضای بخش خصوصی و تعاونی شورا و مشاورین امور حقوقی و بانکی اتاق برگزار گردید. در این جلسه پس از طرح موضوع، بحث و تبادل نظر بشرح ذیل صورت پذیرفت:</p>		



### «اهم مذاکرات جلسه»

#### آقای ایروانی، مدیر کل محترم دفتر سرمایه‌گذاری و اشتغال استانداری:

بعضاً در شرایطی که فعالان اقتصادی توان بازپرداخت اقساط معوقه را ندارند، درخواست پذیرش وثیقه را به بانک ارائه می‌دهند که در بسیاری مواقع بانک‌ها از پذیرفتن وثیقه و تسویه دیون خودداری می‌نمایند این موضوع نیاز به تصویب مقررات قانونی دارد، لذا به شورای گفتگوی ملی پیشنهاد گردد.

با توجه به ارزیابی متفاوت بانک‌ها از ارزش ملک پیشنهاد می‌گردد پیشنهادی در سطح ملی داده شود تا وحدت رویه در پذیرش درصد ارزش وثیقه ارزیابی شده صورت پذیرد.

#### آقای شاطریان، عضو محترم بخش خصوصی شورا:

قبلاً اهلیت، در تشخیص پذیرش اجرای طرح‌ها موثر بود و الان نیز در اکثر مواقع وثیقه ملاک پذیرش قرار می‌گیرد و قیمت‌گذاری پایین و تایید توسط بانک‌ها به دلیل خروج نقدینگی از چرخه فعالیت، در زمان سررسید فعالان اقتصادی را در تأمین نقدینگی و مواد اولیه دچار مشکل خواهد کرد. لازم است بانک‌ها در خصوص کارشناسی مورد ارزیابی قرار گیرند.

در صورتی که فعال اقتصادی شرایط لازم برای پرداخت بدهی را نداشته باشد و از بانک درخواست کند که وثیقه را به جای بدهی تقبل کند و مازاد آن را به وی بازگرداند، بانک وثیقه را قبول نخواهد کرد و از زمان سررسید پرداخت بدهی، اقدام به محاسبه سود و جریمه می‌نماید و گاهی مجموع جریمه‌ها طی چند ماه برابر با ارزش وثیقه مشتری خواهد شد و در این صورت بانک اقدام به تملک کل وثیقه مشتری می‌نماید، لذا پیشنهاد می‌گردد در راستای جلوگیری از تحمیل زیان هنگفت به فعالان اقتصادی ناشی از جریمه معوقات بانکی، محاسبه سود و جریمه پس از سررسید بازپرداخت اقساط با اعلام کتبی مشتری مبنی تقبل وثیقه به علت عدم توانایی پرداخت اقساط متوقف گردد و در خصوص نحوه مدیریت وثیقه (بنگاه تولیدی) در ستاد تسهیل استان تصمیم‌گیری لازم به عمل آید.

#### آقای ملکوتی‌خواه، نماینده محترم کمیسیون هماهنگی بانک‌های استان:

بانک‌ها موظفند در صورت درخواست کتبی مشتری پس از سررسید بازپرداخت بدهی، وثایق را از طریق مزایده به فروش گذاشته و پس از کسر مطالبات خود مازاد احتمالی را به مشتری مسترد نمایند. از تاریخ درخواست مشتری حق دریافت جریمه و سود را نخواهند داشتو چنانچه وثیقه به نحوی در زمره واحدهای اقتصادی فعال باشد اعم از محل، ماشین‌آلات و غیره، پیشنهاد می‌گردد درخواست مالک نظیر اجاره به شرط تملیک، مزایده و ... بدواً به تأیید کارگروه تسهیل استان برسد و ادامه فعالیت یا توقف بنگاه اقتصادی منوط به تصمیم ستاد گردد.

در خصوص نحوه محاسبه بدهی بانک‌ها بهتر است ضمانت اجرایی از جانب دستگاه قضا صورت پذیرد که پیشنهاد می‌گردد این کار ذیل کارگروه ستاد اقتصاد مقاومتی صورت پذیرد.

در خصوص درخواست پذیرش وثیقه توسط بانک به عنوان بدهی قبلاً ماده (۸) آیین نامه نحوه واگذاری دارایی‌های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک‌ها مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ بانک‌ها را ملزم به این کار نموده بود که این آیین نامه



طی تصویب نامه شماره ۱۵۰۹۳۷/ت/۵۸۰۹۴ هـ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۹ لغو گردید، لذا پیشنهاد می گردد مجدداً طی بخشنامه‌ای توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی جهت اجرا ابلاغ گردد.

با توجه به ماده ۳۴ قانون ثبت که در گذشته در حال اجرا بود بانک ها در ارزیابی ارزش کمتری وثیقه می گرفتند که مابه التفاوت زیادی نسبت به بدهی نداشته باشد اما پس از لغو این قانون عمدتاً ارزیابی ملک ها هنوز بر پیش فرض قبل صورت می پذیرد و همین باعث اختلاف رویه در بانک ها شده است.

### آقای دکتر میرزا امیری، مدیر محترم اجرایی دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان:

در راستای سخت گیری های فرا قانونی و همچنین عدم وجود وحدت رویه بانک ها در خصوص، پذیرش محل اجرای طرح به عنوان وثیقه، نحوه ارزیابی ارزش وثیقه معرفی شده و درصد پذیرش ارزش تعیین شده پیشنهاد می گردد کمیته ای مشورتی با محوریت دبیرخانه شورای گفت و گو و با حضور نمایندگان تام الاختیار کمیسیون هماهنگی بانک ها، مرکز کارشناسان قوه قضائیه، نظام مهندسی، کانون کارشناسان رسمی دادگستری و اتحادیه املاک استان با هدف ایجاد وحدت رویه و تدوین چارچوبی برای ارزیابی واقعی و یکسان محل اجرای طرح تشکیل گردد.

### در پایان جمع بندی جلسه به شرح ذیل انجام و مقرر گردید:

- نظارت بیشتر بر عملکرد بانک ها در خصوص الزام به پذیرش محل اجرای طرح به عنوان وثیقه مورد تأکید قرار گرفت.
- ارزیابی محل اجرای طرح به اختیار متقاضی توسط کارشناس بانک یا کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرد. در صورت عدم تأیید نتیجه ارزیابی توسط متقاضی، ارزیابی به هیئت های سه نفره و متعاقباً در صورت لزوم به هیئت پنج نفره ارجاع می گردد.
- بانک ها ملزم به پذیرش حداقل ۹۰٪ ارزش وثیقه ارزیابی شده هستند.
- کمیته ای مشورتی با محوریت دبیرخانه شورای گفت و گو و با حضور نمایندگان تام الاختیار کمیسیون هماهنگی بانک ها، مرکز کارشناسان قوه قضائیه، نظام مهندسی، کانون کارشناسان رسمی دادگستری و اتحادیه املاک استان با هدف ایجاد وحدت رویه و تدوین چارچوبی برای ارزیابی واقعی و یکسان محل اجرای طرح تشکیل گردد.
- اعطای تسهیلات و تعهدات پس از خاتمه زمان اعتبار اسناد رهنی عام، صرفاً در صورت موافقت راهن در قالب تنظیم سند رهنی متمم و افزایش مدت قرارداد انجام شود.
- الزام به اخذ توافق راهن برای ترهین اسناد، جهت تمدید سند رهنی پس از اتمام مدت قرارداد.
- اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی اصفهان بر اساس فرمول ارائه شده توسط کمیسیون هماهنگی بانک ها (فایل اکسل)، پرتال یا اپلیکیشنی جهت محاسبه مطالبات بانکی فعالان اقتصادی ایجاد و جهت استفاده عموم فعالان اقتصادی منتشر نماید.
- لزوم پذیرفتن مزاد ارزش رهن مورد وثیقه، توسط سایر بانک ها به عنوان وثیقه.

پیشنهادات



<p>- بانک ها موظفند در صورت درخواست کتبی مشتری پس از سررسید بازپرداخت بدهی، وثایق را از طریق مزایده به فروش گذاشته و پس از کسر مطالبات خود مازاد احتمالی را به مشتری مسترد نمایند. بانک از تاریخ درخواست مشتری حق دریافت جریمه و سود اضافی را نخواهد داشت. چنانچه وثیقه به نحوی ملزوم ادامه کار واحدهای اقتصادی فعال باشد (اعم از محل، ماشین آلات و ...) درخواست متقاضی بدواً به تایید کارگروه تسهیل استان برسد. پذیرش محل اجرای طرح به عنوان وثیقه در مواردی که متقاضی، بهره بردار طرح می‌باشد. (مشروط به موافقت توأمان مالک و مستاجر)</p>	
<p>آیین نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا  ماده واحده قانون عدم التزام سپردن وثیقه ملکی به بانک ها مصوب ۱۳۸۰/۰۳/۲۷  ماده واحده قانون منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی متناسب با نرخ بازدهی در بخش‌های مختلف اقتصادی مصوب ۸۵/۰۲/۳۱  آیین نامه نحوه واگذاری دارایی های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰  تصویب نامه شماره ۱۵۰۹۳۷/ت/۵۸۰۹۴ هـ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۹</p>	<p>فهرست  مستندات و  مدارک پشتیبان</p>

پایگاه خبری فایده استناد