



شناسه	قانون - مقررات و رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۰/۰۷/۰۸
عنوان موضوع	مسائل و مشکلات فعالان اقتصادی حوزه کشاورزی ناشی از عدم وحدت رویه بانک ها در اعطای تسهیلات		
مرجع طرح موضوع	<p style="text-align: center;">اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی اصفهان</p>		
شرح موضوع	<p>برخی بانک ها از دادن تسهیلات به کشاورزان که دارای اسناد مالکیت تک برگی (کاداستری) هستند، خودداری می نمایند و اسناد مالکیت شش دانگ کاداستری کشاورزان را که برای اولین بار در استان اصفهان صادر گردیده و الگویی برای تمام کشور شده را برای اخذ وثیقه معتبر نمی دانند این در حالی است که اسناد موصوف در اجرای قانون جامع حدنگار صادر شده و برابر ماده ۲۲ قانون ثبت که مقرر می داشته همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردید و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده با ملک مزبور از مالک رسمی ارتأ به او رسیده باشد را مالک خواهد شناخت. همچنین در ماده ۷۳ قانون ثبت سندی آمده است که قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>۱- عدم پذیرش اسناد تک برگی کاداستری به عنوان وثایق بانکی ۲- عدم مطابقت دستورالعمل بانک ها با بانک مرکزی برای مثال مباحث مرتبط با سرمایه در گردش ۳- مبنای پرداخت تسهیلات در بانک ملی براساس هزینه های سالهای گذشته بوده و پرداخت ها کفاف هزینه های فعلی را نمی دهد. ۴- بازپرداخت تسهیلات سرمایه ثابت در بانک کشاورزی ۵ ساله است، در صورتیکه سایر بانک ها ۳ ساله است. به طور کلی متقاضیان دریافت تسهیلات در بانک های عامل مختلف با شرایط کاملاً متفاوت مواجه می شوند و این اختلاف عمل موجب تضییع حق متقاضیان و سردرگمی آنان شده و امکان بهره مندی حداکثری از تسهیلات یاد شده نیز میسر نمی شود.</p>		
جمع بندی جلسه کارگروه های کارشناسی شورا	<p>بر اساس دعوتنامه‌ی شماره ۲۷۹۴/ص ۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۴ جلسه کارگروه کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۷ با حضور مدیران کل دفتر هماهنگی سرمایه گذاری و اشتغال و دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری، نمایندگان سازمان های مدیریت و برنامه ریزی، صمت، جهاد کشاورزی، اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، کمیسیون هماهنگی بانک ها، بانک کشاورزی، اتاق های 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> <p style="text-align: center;">«اهم مذاکرات جلسه»</p> <p>آقای فخاری زاده، نماینده محترم اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان:</p> <p>اداره ثبت اسناد و املاک وظایفی چون تثبیت مالکیت، تنظیم و صدور سند، اجرائیه نسبت به اسناد رسمی، ثبت شرکت و ثبت مالکیت معنوی را بر عهده دارد. در بحث صدور سند و تثبیت مالکیت مطابق با قانون اجرا می شود. در بحث زمین های کشاورزی و باغ ها با توجه به قانون هایی که هست در بخش کشاورزی ما با رعایت قوانین اسناد مالکیتی</p>		



صادر می‌کنیم. بعضاً مالکین زمین های کشاورزی پس از دریافت اسناد جدید به ما مراجعه می‌نمایند که بانک این اسناد را به عنوان وثیقه از ما قبول نمی‌نماید. این در حالی است که سند مالکیت چه شش‌دانگ و چه مشاعی اعتبار قانونی دارد.

در ماده ۱۰۴ عنوان شده است که اگر حتی مالک عرصه باشند و در دفترخانه سند اجاره رسمی تنظیم نمایند و اجازه بدهند مستاجر اعیانی در آن زمین بسازد، اداره ثبت مکلف است با درخواست وی سند اعیان به آن شخص دهد. این سند کاملاً رسمی است و قابل انتقال و قابل تهرین است.

آقای شریفی، نماینده محترم سازمان جهاد کشاورزی استان:

همانگونه که مستحضرید بخش کشاورزی در سال گذشته و سال جاری شرایط سختی از جمله مسائل و مشکلات ناشی از خشکسالی، مسائل مربوط به نهاده‌های دامی و کشاورزی، واردات، صادرات محصولات کشاورزی، کشاورزان را با بحران‌های زیادی روبه‌رو کرده بود و انتظار در بخش کشاورزی این بود که بتوانیم از منابع بانکی به صورت حداکثری جهت نگهداشتن واحدهای کشاورزی استفاده کنیم. در این خصوص بند ذ ذیل ماده ۳۳ قانون برنامه ششم توسعه کشور اشعار می‌دارد: بانک های غیر تخصصی موظفند حداقل ۱۵ درصد از تسهیلات اعطایی خود را به بخش کشاورزی اختصاص دهند. در سال گذشته ۱۵۲ میلیارد تومان تسهیلاتی بوده است که به بخش کشاورزی از محل سامانه بهین یاب به بخش کشاورزی جذب شد. از این میزان ۱۱۷ میلیارد تومان از طریق بانک کشاورزی پرداخت شده و مابقی آن از طریق سایر بانک ها. این تسهیلاتی که سایر بانک ها به بخش کشاورزی اختصاص داده‌اند در شأن این بخش نیست و لازم است مطابق با قانون مساعدت بیشتری صورت پذیرد.

درخواست ما به طور شفاف این است که اگر رویه‌ای که بانک کشاورزی اجرا می‌کند در خصوص تسهیلات را سایر بانک ما نیز مد نظر قرار دهند، مشکل بسیاری از واحدهای تولیدی ما حل خواهد شد.

همچنین در ماده ۱۰ قانون افزایش بهره‌وری مصوب ۱۳۸۹ آمده است: بانک ها و موسسات مالی و اعتباری مکلفند در اعطا تسهیلات بانکی به طرح های کشاورزی و منابع طبیعی، اسناد مشاعی مالکین و نسق‌های زراعی زارعین و اشخاص را به نسبت سهم مشاع از قیمت روز کل مشاع ارزیابی و قراردادهای اجاره و یا بهره‌برداری و یا حق انتفاع از اراضی ملی و دولتی و سند مالکیت اعیانی احداثی را به عنوان وثیقه و تضمین برای اعطا تسهیلات بپذیرند. دفاتر اسناد رسمی موظفند بنا به درخواست بانک ها و موسسات مذکور نسبت به تنظیم سند رهن بر این اساس اقدام نمایند. دولت مکلف است از طریق تشویق بیمه سرمایه‌گذاری و سایر ابزارهای بیمه‌ای، تحقق این امر را تضمین نماید.

آقای تسلیم، کارشناس محترم طرح بانک ملی:

در خصوص برآورد هزینه ها مطابق با سال‌های قبل، محدودیتی داشتیم که از تهران ابلاغ شده بود که امسال این محدودیت برداشته شده، در خصوص مدت بازپرداخت نیز مدت محاسبه شده متناسب با نوع طرح و کارکرد آن است و امکان ندارد خارج از آن بررسی گردد.

آقای شیروانی، کارشناس محترم حقوقی بانک ملی:

اراضی کشاورزی، املاک روستایی، اعیانی احداثی در زمین‌های کشاورزی جز وثایق معتبر شناسایی و مورد قبول واقع شده است. بنابراین شبکه بانکی موظف به پذیرش این موارد به عنوان وثیقه است. اگر تسهیلات بابت اجرای طرح های کشاورزی باشد، سند محل مورد اشاره به عنوان وثیقه مورد پذیرش است.



<p>آقای ایروانی، مدیرکل محترم دفتر سرمایه‌گذاری و اشتغال استانداری:</p> <p>شبکه بانک‌های غیرتخصصی در این زمینه اطلاعات بانک کشاورزی را در این حوزه ندارند، لذا ما پیشنهاد می‌دهیم که نظر کارشناسی بانک کشاورزی را بپذیرند و مبنای کار قرار دهند. در حد وثایق و اسناد نیز قانون به اندازه کافی وجود دارد و صرفاً بر اجرای آن تأکید لازم گردد.</p> <p>در پایان جمع بندی جلسه به شرح ذیل انجام و مقرر گردید:</p>	
<p>از طریق کمیسیون هماهنگی بانک‌های استان به استناد قوانین و مقررات موجود تأکید گردد:</p> <p>- پرداخت تسهیلات (از نظر وثیقه، میزان و مدت دوره بازپرداخت برای سرمایه ثابت و در گردش) براساس مبانی پیش‌بینی شده توسط سازمان جهاد کشاورزی به شرح پیوست که با بانک کشاورزی نیز توافق گردیده، مد نظر کلیه بانک‌ها قرار گیرد.</p> <p>ابتدا جلسه شورای هماهنگی بانک‌ها در خصوص ترهین اسناد کتابچه ای و کاداستر در ارائه تسهیلات در بخش کشاورزی تشکیل و بانک کشاورزی رویه های اجرایی خود را همراه با مستندات حقوقی در جلسه ارائه تا توافق نامه ای فیما بین بانک های استان به منظور وحدت رویه در این خصوص صورت پذیرد، سپس توافق نامه مذکور جهت طرح و تصویب در شورا به دبیرخانه شورا ارسال گردد.</p>	پیشنهادات
<p>- ماده ۲۲ و ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک</p> <p>- بند ذیل ماده ۳۳ قانون برنامه ششم توسعه کشور</p> <p>- ماده ۱۰ قانون افزایش بهره‌وری مصوب ۱۳۸۹</p>	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه