

ثبت الکترونیکی قرارداد وام بانکی

علی نظافتیان
دبیر کمیسیون حقوقی
کانون بانکها

مجلس شورای اسلامی در جدیدترین مصوبه خود موسوم به «قانون صدور مجوزهای کسب و کار» در ماده ۳۱ تشریفات مربوط به تنظیم قراردادهای تسهیلات بانکی را چنین تعیین کرده است: «بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است حداکثر سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دستورالعمل نحوه ثبت الکترونیکی قراردادهای تسهیلات بانکی را تهیه کند و به تصویب شورای پول و اعتبار برساند. بانکها و مؤسسات اعتباری موظفند در چارچوب دستورالعمل مذکور و با استفاده از ظرفیت‌های موجود، سامانه الکترونیکی قراردادهای تسهیلات را با امکان دسترسی هر تسهیلات‌گیرنده به اطلاعات تسهیلات خود ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد نمایند و نسبت به ثبت الکترونیکی قراردادهای تسهیلات و قراردادهای وابسته از جمله ضمانت، ارزیابی وثایق، امهال مطالبات، اقرار به دین، تهاتر، صلح و توافق، رضایت‌نامه و هرگونه توافق مرتبط با تسهیلات اقدام نمایند.

ادامه در همین صفحه

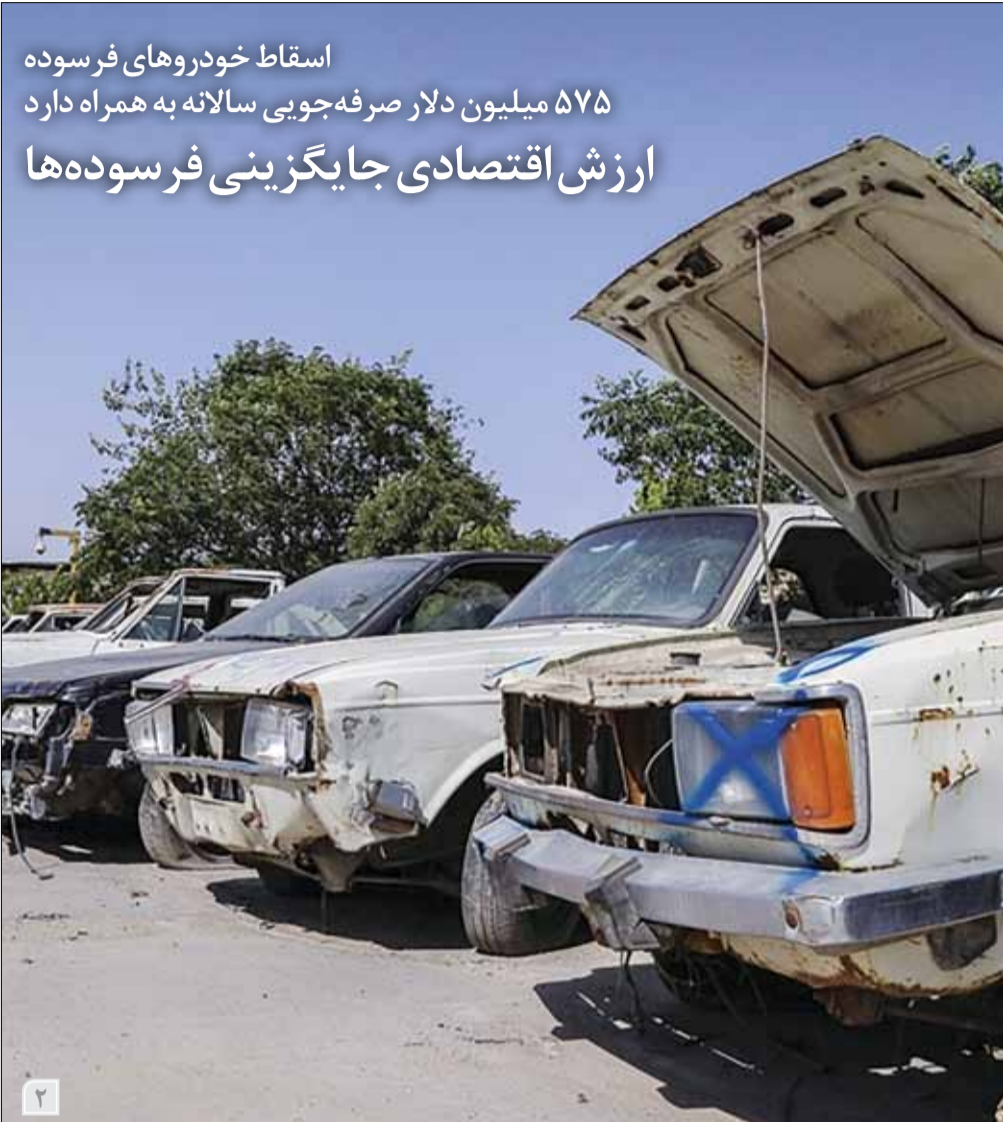
فرصت امروز

برای کسب و کار آفرینی

اسقاط خودروهای فرسوده

۵۷۵ میلیون دلار صرفه‌جویی سالانه به همراه دارد

ارزش اقتصادی جایگزینی فرسوده‌ها



ثبت الکترونیکی قرارداد وام بانکی

ثبت قرارداد در دفاتر اسناد رسمی نیست.

با توجه به این توضیح مختصر، قراردادهایی که بانکها و مشتریان در مقام اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌کنند نوعاً در حوزه حقوق خصوصی قرار دارند. بنابراین نمی‌توان با تمسک به استدلال‌های مختلف، آزادی اراده بانکها و مشتریان در انعقاد قراردادهای بانکی را محدود نمود، مگر آنکه در موارد خاص قانونگذار برای ساماندهی عملیات بانکی، اختیاراتی در این زمینه به بانک مرکزی داده باشد. تاکنون قراردادهای بانکی به دو شکل مختلف مورد توافق و نهایی می‌شدند؛ قراردادهای رسمی که بایستی حتماً در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند و قراردادهای داخلی که براساس ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، «کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا بوده و تابع مفاد آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی می‌باشد. آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

تبصره ۱- چنانچه در هر یک از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض حق‌الثبت و نظایر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قرارداد بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به‌افزایش رقم مندرج در قراردادهای بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است. در این صورت حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق‌الثبت و نظایر آن به استثنای حق‌التحریر باید به نسبت مابه‌التفاوت دو رقم فوق‌الذکر محاسبه و دریافت گردد. ملاک تشخیص ارتباط قراردادهای اعلام بانک ذی‌ربط می‌باشد.

تبصره ۲- در مواردی که وسایل نقلیه موتوری (ساخت کارخانجات داخلی یا وارداتی) مع‌الواسطه بانکها از طریق اعطای تسهیلات بانکی به اشخاص منتقل می‌گردد بانک انتقال‌دهنده از لحاظ مقررات مالیات نقل و انتقال در حکم انتقال‌دهنده دست اول تلقی خواهد شد.»

بنابراین با توجه به مقررات ماده ۱۵ قانون نیازی نیست که قراردادهای داخلی بانکها در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند، بلکه این‌گونه قراردادهای از طریق دوایر اجرای ثبت قابل اجرا و وصول مطالبات بانکها هستند. در مجموع، با توجه به این توضیحات در مورد ماده ۳۱ مصوبه جدید مجلس، نکات زیر قابل توجه به نظر می‌رسد:

اول، قراردادهای بانکی از نظر کلی به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ قراردادهایی که بانکها مانند هر شخص حقوقی دیگر برای انجام نیازهای اداری و سازمانی خویش منعقد می‌کنند، مانند خرید شعب یا انومبیل یا نظایر آن. این‌گونه قراردادهای بانکی هیچ تفاوتی با سایر قراردادهای سایر اشخاص حقوقی و حقیقی از حیث شرایط شکلی و قانونی

سرمایه‌گذاران حقیقی در بازار سهام چگونه رفتار می‌کنند؟

تمایل به فروش سهام برنده

فرصت امروز: مطالعات تجربی در دو دهه گذشته نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاران حقیقی متفاوت از نظریات اقتصادی و مالی رایج در بازارها رفتار می‌کنند، به طوری که بیشتر سرمایه‌گذاران حقیقی، پرتفوهای غیرمتنوعی نگهداری می‌کنند، معمولاً بدون داشتن اطلاعات خاص، خرید و فروش و سفته‌بازی می‌کنند و در نهایت نیز متحمل زیان می‌شوند. این دسته از سرمایه‌گذاران...

۳

تحلیل بازار ارز و سکه در هفته اول اردیبهشت ماه

زور طلا به ارز نرسید

با وجود افت ۱۴٫۵ دلاری اونس جهانی طلا در هفته گذشته اما قیمت سکه و طلا به واسطه نوسان افزایشی نرخ ارز با رشد جزئی مواجه شد. بدین ترتیب، سکه طرح جدید با افزایش ۶۰ هزار تومانی در این هفته به ۱۳ میلیون و ۱۵۰ هزار تومان و سکه طرح قدیم با افزایش ۵۰ هزار تومانی به ۱۲ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان رسید. نیم سکه نیز با افزایش ۵۰ هزار تومانی ۷ میلیون و ۲۵۰ هزار تومان قیمت خورد و سسکه‌های گرمی هم با ۲۰ هزار تومان رشد قیمت در پایان این هفته ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان قیمت‌گذاری شدند. برخلاف رشد قیمت تمامی قطعات سکه اما ربع سکه با کاهش ۵۰ هزار تومانی قیمت در این هفته روبه‌رو شد و به ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان رسید. حساب سکه نیز در حال حاضر در محدوده ۴۹۰ هزار تومان قرار دارد. نایب رئیس اتحادیه طلا و جواهر تهران در تشریح بازار سکه و طلا در هفته گذشته می‌گوید: علی‌رغم افت قیمت اونس طلا در بازارهای جهانی اما قیمت سکه و طلا در بازار داخلی به دلیل نوسان نرخ ارز با رشد جزئی همراه شد. به گفته مسعود یزدانی، طی یک هفته اخیر بهای طلا و...

۴

افت اندک قیمت هر متر خانه در فروردین ماه

رکود مسکن پابر جامی ماند

۳

مدیریت و کسب‌وکار

روش‌های طراحی محتوای جذاب برای مخاطب بازارهای خاص



طراحی محتوای بازاریابی بیش از آنکه فرآیندی متعلق به تمام کسب و کارها و محصولات باشد در راستای تأمین نیازهای شرکت‌های بزرگ و برخی از محصولات خاص است. در این میان محصولاتی که قیمت بالاتری دارند، هزینه بازاریابی و تبلیغات بیشتری نیز به خود اختصاص می‌دهند. چنین امری جای خالی بسیاری از کسب و کارها و محصولات کمتر مشهور را به شدت نمایان می‌کند. آیا تا به حال از خودتان پرسیده‌اید چرا برخی از محصولات و برندها کمتر در دنیای بازاریابی حضور دارند؟ این پرسش به طور معمول پاسخ روشنی به همراه ندارد. درست به همین دلیل برخی از کارآفرینان پاسخ‌های احتمالی برای خودشان در نظر می‌گیرند. نکته مهم اینکه در میان کسب و کارهای پرطرفدار در زمینه بازاریابی و تبلیغات اسم‌هایی نظیر صنعت بانکداری، لوازم آرایشی و بهداشتی، بیمه، خدمات سفر و همین طور طلا و جواهر به چشم می‌خورد...

۸

ندارند. نوع دیگری از قراردادهای بانکی، قراردادهایی است که بانکها در مقام اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، با مشتریان خود منعقد می‌کنند. معمولاً این قراردادهای ناظر به پرداخت وام و تسهیلات بانکی و یا ناظر به تعهدات و خدمات بانکی نظیر صدور انواع ضمانت‌نامه بانکی و اعتبار اسنادی ریالی و ارزی است. تنها قراردادهای تسهیلاتی مشمول مقررات جدید هستند.

دوم؛ از مجموعه قوانین و مقررات فعلی و ضوابطی که قانونگذار یا بانک مرکزی برای انعقاد قراردادهای وام و تسهیلات بانکی تعیین کرده می‌توان چنین برداشت کرد که قراردادهای تسهیلات بانکی، جزو عقود تشریفاتی است که برای بستن و نهایی شدن آن بایستی تشریفات قانونی خاصی در مورد آن رعایت شود.

سوم؛ در اینجا مختصراً به یکی از تشریفات قانونی مربوط به شرایط شکلی قراردادهای تسهیلات بانکی اشاره می‌شود: براساس تبصره ذیل ماده ۲۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار مصوب بهمن ماه ۱۳۶۱ مجلس شورای اسلامی، متن کلیه قراردادهای تسهیلات بانکی بایستی به تصویب شورای پول و اعتبار برسند. بنابراین بانکها مجاز نیستند قراردادهای مربوط به تسهیلات بانکی را با فرم و متن دلخواه خود تنظیم نمایند، بلکه بایستی از متن متحدالشکل مصوب شورای پول و اعتبار استفاده کنند. به عنوان مثال، متن قرارداد مشارکت مدنی بانک ملی نبایستی با متن قرارداد مشارکت مدنی بانک اقتصاد نوین و بانک سپه تفاوتی داشته باشد. بنابراین بانکها اختیار چندانی برای تغییر متن قراردادهای متحدالشکل ندارند. اما این امر از نظر قانونی بدان معنا نیست که شورای پول و اعتبار مجاز نباشد بخشی از قراردادهای متحدالشکل تسهیلات بانکی را به شرایط اختصاصی توافق شده بین بانک و مشتری اختصاص دهد. پیشنهاد نگارنده در این زمینه آن است که بانک مرکزی در متن قراردادهای متحدالشکل تسهیلات بانکی تجدیدنظر نماید و بخشی از متن قرارداد را به شرایط اختصاصی اختصاص دهد.

چهارم؛ قانونگذار با بانک مرکزی در مواردی بنا به مصالح اجتماعی، لازم می‌داند وثایق قراردادهای تسهیلات بانکی را نوع خاصی تعیین نمایند. مثلاً ضامن معتبر یا سفینه را به عنوان وثیقه تسهیلات تعیین می‌کنند. مانند اکثر تسهیلات تکلیفی پیش‌بینی شده در تبصره ۱۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۱. بدیهی است در تنظیم قراردادهای مشمول این نوع مقررات بایستی ضوابط موردنظر بانک مرکزی با مجلس رعایت شود.

پنجم؛ مجلس در قانون جدید به طور خلاصه بانکها را مکلف کرده است که با استفاده از ظرفیت‌های موجود، سامانه الکترونیکی قراردادهای تسهیلات را با امکان دسترسی هر تسهیلات‌گیرنده به اطلاعات تسهیلات خود ظرف یک‌سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد نمایند و نسبت به ثبت الکترونیکی قراردادهای تسهیلات و قراردادهای وابسته از جمله ضمانت، ارزیابی وثایق، امهال مطالبات، اقرار به دین، تهاتر، صلح و توافق، رضایت‌نامه و هرگونه توافق مرتبط با

تسهیلات اقدام کنند. یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، در یافت هرگونه وجه قانونی مرتبط با تسهیلات توسط بانکها و مؤسسات اعتباری (از قبیل کارمزدها، هزینه کارشناسی، اصل، سود، وجه التزام و ...) در قالب قرارداد درج شده در سامانه مذکور انجام می‌پذیرد. این شرایط جدید، قراردادهای تسهیلات بانکی را از حوزه حقوق خصوصی به حوزه حقوق عمومی انتقال نمی‌دهد. ششم؛ با توجه به مصوبه اخیر مجلس، مقررات جدید صرفاً ناظر به تسهیلات بانکی و قراردادهای وابسته به آن نظیر قرارداد ضمانت، ارزیابی وثایق، امهال مطالبات، اقرار به دین، صلح و توافق، رضایت‌نامه و به طور کلی، هرگونه توافق مرتبط با تسهیلات بانکی است. بر این اساس ظاهراً قراردادهای مربوط به تعهدات بانکی مشمول مقررات جدید نمی‌شوند، اما از آنجایی که فرآیندهای بانکی مربوط به تسهیلات بانکی و تعهدات بانکی تقریباً مشابه هستند، چه بهتر آنکه بانک مرکزی و شبکه بانکی کشور در این زمینه پیشقدم شده و برای تعهدات بانکی نیز چنین سازوکاری را پیش‌بینی و راه‌اندازی کنند.

هفتم؛ از نظر حقوقی، مصوبه جدید مجلس به معنای معافیت تعدادی از قراردادهای بانکی از ثبت قرارداد در دفاتر اسناد رسمی نیست. به بیان دیگر، آن دسته از قراردادهای بانکی نظیر قراردادهای مشتمل بر رهن بایستی همچنان در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند، ولو آنکه در بانک ثبت الکترونیکی شده باشند.

هشتم؛ مستندسازی و دانستن اطلاعات بانکی هر مشتری، از جمله حقوق شهروندی اوست. لذا بانکها همچنان موظفند براساس مقررات بانک مرکزی، یک نسخه از قرارداد تکمیل شده را در اختیار مشتری ذی‌ربط گذارند. تجربه نشان داده که مصلحت‌اندیشی برخی از همکاران حقوقی در این زمینه، درست برعکس به ضرر بانکها تمام شده است.

در مجموع با توجه به مطالب پیش گفته، مصوبه جدید مجلس در واقع گامی مثبت در رعایت حقوق مردم و ایجاد شفافیت عملکرد بانکها و تنظیم و مدیریت صحیح روابط حقوقی بین بانکها و مشتریان است و در صورت اجرای صحیح از بروز بسیاری از اختلافات بانکی در مورد میزان مطالبات بانکها و نحوه محاسبه آن جلوگیری می‌کند و شفافیت عملکرد بانکها را محقق خواهد ساخت. شفافیت عملکرد بانکها تنها با شعار و نمایش‌های تبلیغاتی به دست نمی‌آید، بلکه تنها این‌گونه اقدامات عملی، راه را برای ایجاد اتاق شیشه‌ای عملیات بانکی هموار خواهد کرد. عمده زحمت اجرای به موقع و دقیق این مصوبه و فراهم کردن سازوکارهای لازم ساخت‌افزایی و نرم‌افزاری پروژه ثبت الکترونیکی قراردادهای تسهیلات بانکی، برعهده مدیران و کارشناسان محترم بخش آی تی بانک مرکزی و بانکهای خصوصی و دولتی است. امید است در این خدمت عمومی به مردم و بانکها موفق باشند.

