

Порядок поэтапного частичного снятия с залога предметов залога, принятых в систему АО «Гарант банк» в качестве кредитного обеспечения, пропорционально остатку основного долга по кредиту, либо замены предмета залога

Настоящий Порядок разработан в соответствии с законами Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности», «О залоге», «Об ипотеке», «Об оценочной деятельности», Положением «О порядке классификации качества активов и формирования и использования резервов на покрытие возможных потерь по активам в коммерческих банках» (регистрационный № 2696 от 14 июля 2015 года), Положением «О минимальных требованиях к деятельности коммерческих банков при взаимоотношениях с потребителями банковских услуг» (регистрационный № 3030 от 2 июля 2018 года), а также Уставом и внутренними правилами АО «Гарант банк», и устанавливает порядок поэтапного частичного снятия с залога предметов залога, принятых в систему АО «Гарант банк» в качестве кредитного обеспечения, пропорционально остатку основного долга по кредиту, либо замены предмета залога.

Глава 1. Общие положения

В настоящем Порядке используются следующие основные понятия:

Банк – акционерное общество «Гарант банк»;

Реестр залогов – единая база данных, ведущаяся Центральным банком Республики Узбекистан, в которой в соответствии с требованиями законодательства официально фиксируются права кредиторов на имущество должника, оформленное в качестве залогового обеспечения, а также ограничения, наложенные на право должника распоряжаться данным имуществом или пользоваться им;

Согласованная стоимость – стоимость залогового обеспечения, принятого Банком, которая применяется в качестве основного показателя при расчёте степени покрытия обеспеченного кредитного обязательства залогом;

Залог – активы и имущественные права, предоставленные в целях обеспечения исполнения кредитных обязательств в соответствии с договором, заключённым с Банком;

Договор залога – договор общего вида, регулирующий отношения, связанные с предоставлением залога в целях обеспечения исполнения обязательств заёмщика по кредитному договору, заключаемый между Банком, заёмщиком и (или) их поручителями (собственниками имущества). При этом он включает следующие документы, направленные на обеспечение исполнения обязательств заёмщика в рамках кредитного договора либо иных договоров, связанных с прочей коммерческой деятельностью Банка: договоры залога движимого имущества, договоры ипотеки, договоры поручительства, а также иные сделки, заключённые по другим видам обеспечения. Требование о нотариальном удостоверении договоров

залога и ипотеки регулируется законодательством Республики Узбекистан и при необходимости также может быть предусмотрено внутренними документами Банка;

Кредитный договор – соглашение, заключённое между Банком и заёмщиком на осуществление кредитной операции, устанавливающее условия кредитной операции, права, обязанности и ответственность сторон, а также иные соответствующие условия;

Лицо, предоставляющее залог, или залогодатель – юридическое или физическое лицо, являющееся собственником закладываемого актива, права требования, ценных бумаг и иных имущественных прав либо обладающее такими правами. Оно предоставляет Банку указанное имущество или права в качестве залога в целях обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору. Лицо, предоставляющее залог, или залогодатель может являться заёмщиком либо третьим лицом. В качестве третьих лиц могут выступать юридические или физические лица, которые предоставляют своё имущество в качестве залога в целях обеспечения кредита. Залогодателем, как правило, является сам клиент, однако в отдельных случаях в качестве залога может также привлекаться имущество, принадлежащее третьему лицу, то есть имущество лица, предоставляющего залог. В таком случае залогодатель не становится клиентом финансовой организации и не несёт обязательства по погашению долга; его обязательство в соответствии с договором залога состоит исключительно в том, чтобы не препятствовать финансовой организации в удовлетворении своих требований за счёт заложенного актива;

Договор ипотеки – договор, заключаемый между Банком и залогодателем, в соответствии с которым в целях обеспечения исполнения обязательств заёмщика по кредитному договору в залог передаётся недвижимое имущество. В данном договоре указываются сущность, стоимость требования, обеспечиваемого залогом, срок исполнения обязательств, а также описание имущества, являющегося предметом залога. Кроме того, в нём определяются сторона, ответственная за нотариальное удостоверение договора ипотеки, порядок возмещения расходов, связанных с заложенным имуществом в течение срока действия договора ипотеки, порядок страхования заложенного имущества, а также порядок реализации данного имущества в случае неисполнения заёмщиком обязательств по кредитному договору;

Ипотека – форма залога недвижимого имущества (либо объекта незавершённого строительства) или прав на него в целях обеспечения исполнения обязательства, при которой право владения и пользования имуществом остаётся за лицом, предоставившим ипотеку. В таком случае заложенное имущество остаётся во владении и пользовании залогодателя. В соответствии с настоящим Порядком, если должник не исполняет принятое на себя кредитное обязательство, ипотечный кредитор вправе удовлетворить свои требования за счёт заложенного имущества в порядке, установленном действующим законодательством, и преимущественно перед другими кредиторами должника;

Ликвидный залог – активы, которые могут быть быстро и легко обращены в денежные средства, при этом их стоимость существенно не теряется. К таким активам, как правило, относятся высоколиквидные инструменты, в том числе денежные средства, государственные облигации и иные высоколиквидные ценные бумаги. Их продажа или предоставление в качестве залога не оказывает

существенного влияния на рыночную цену. Ликвидность залога – это степень обращения актива в денежные средства за короткий срок и при минимальных колебаниях цены;

Ликвидационная стоимость – стоимость, которая может быть получена от продажи актива в срок, более короткий по сравнению со сроком, обычно требуемым для продажи по рыночной (справедливой) стоимости;

Рыночная стоимость залога – справедливая (рыночная) стоимость, определяемая на дату оценки на основе сопоставимого имущества на рынке заложенного актива, на основе взаимного соглашения покупателя и продавца, после проведения достаточного маркетинга, при условии, что обе стороны действовали осознанно, осмотрительно и без принуждения. Рыночная стоимость означает цену, по которой залог может быть продан в нормальных рыночных условиях в течение разумного периода времени. Наличие рыночной стоимости, особенно по недвижимым и движимым залогам, требует участия квалифицированного оценщика в процессе оценки.

Глава 2. Частичное снятие с залога

2. Частичное снятие с залога части заложенного имущества осуществляется в следующих случаях:

а) когда клиент погасил часть кредитной задолженности и стоимости оставшегося залога достаточно для покрытия остатка задолженности;

б) когда часть заложенного имущества устарела, выбыла из эксплуатации либо утратила стоимость;

в) когда клиент, предоставив дополнительное обеспечение (новый залог), сохраняет достаточность залога;

г) когда в соответствии с решением уполномоченного органа (суда) необходимо снять с залога определённую часть залога.

3. В каждом случае частичное снятие с залога не должно повышать общий уровень риска по кредиту, а показатель залога в пределах норматива должен составлять не менее 125 процентов от остатка кредита, обеспеченного залогом.

Глава 3. Замена кредитного обеспечения

4. Замена кредитного обеспечения осуществляется в следующих случаях:

а) когда часть заложенного имущества устарела, выбыла из эксплуатации либо снизилась её ликвидность;

б) когда заложенный объект подлежит продаже либо передаче третьим лицам;

в) когда, исходя из интересов банка, обновление обеспечения признано необходимым;

г) когда в указанных выше случаях заёмщиком предоставляется новый, более ликвидный залог.

5. В каждом случае замена залогового обеспечения не должна повышать общий уровень риска по кредиту, а залог должен составлять не менее 125 процентов от остатка кредита.

Глава 4. Этап изучения и анализа процесса

6. Процессы замены кредитного обеспечения и снятия обеспечения с залога осуществляются в соответствии с настоящим Порядком на основании официального обращения должника, в соответствии с внутренними правилами банка и действующими законодательными актами.

Заявления могут подаваться в письменной либо электронной форме.

Заявления имеют равное значение независимо от их формы.

Заявления, поступившие через официальный веб-сайт Банка либо на официальный адрес электронной почты, регистрируются в качестве электронных заявлений.

Заявления, поступившие через Виртуальную и Народную приёмные Президента Республики Узбекистан, «Телефон доверия» Генеральной прокуратуры, а также портал Центрального банка, регистрируются в качестве электронных обращений.

Независимо от вида заявления, оно регистрируется ответственным сотрудником в канцелярии Банка, Операционном управлении/офисе банковских услуг (далее – ОБУ).

7. К заявлению прилагаются следующие документы:

кредитный договор и договор залога;

кадастровые (либо технические паспортные) документы по предмету залога;

документы, обосновывающие стоимость частично снимаемой части залога и остающегося обеспечения либо нового предоставляемого предмета залога (документы, свидетельство о праве собственности, технический паспорт, отчёт независимого оценщика и т.п.).

8. Заявление и приложенные документы изучаются кредитным отделом ОБУ.

9. Кредитный отдел ОБУ выезжает на место нахождения залога, составляет акт осмотра с фотофиксацией и указанием геолокации, который утверждается ответственным руководителем.

10. Достаточность залога пересчитывается на основании стоимости, определённой по результатам переоценки.

11. Кредитный отдел ОБУ на основании указанного анализа подготавливает заключение, которое утверждается ответственным руководителем, после чего данные документы передаются в кредитный комитет ОБУ для принятия решения.

12. Кредитный комитет ОБУ выносит предварительное решение и представляет его в Центральный аппарат письмом.

Глава 5. Порядок принятия решения и оформления

13. Внесение изменений в кредитное обеспечение осуществляется соответствующим кредитным управлением Центрального аппарата исходя из суммы текущей кредитной задолженности, а также ликвидности предоставляемого нового залогового имущества и степени обеспеченности кредита.

14. В случае отказа в снятии с залога заложенного имущества либо в замене предмета залога заявителю в обоснованном порядке сообщается об этом.

15. Окончательное заключение принимается отделом мониторинга кредитного портфеля Управления по работе с проблемными активами Центрального аппарата.

16. В случае положительного заключения ОБУ оформляет дополнительное соглашение к кредитному договору и договору залога, которое утверждается в порядке, установленном законодательством и внутренними правилами Банка.

17. Управление по работе с проблемными активами Центрального аппарата на основании заключения соответствующего кредитного управления Центрального аппарата осуществляет работы по частичному снятию с залога и замене предмета залога.

18. ОБУ направляет в соответствующие государственные органы официальное письмо о наложении либо снятии запрета.

19. После полного завершения процесса все документы помещаются в кредитное досье и отражаются в реестре залогов.

20. Все изменения, дополнительные соглашения и заключения также хранятся в виде электронных документов.

21. Сроки настоящего процесса устанавливаются на основании Положения Правления Центрального банка Республики Узбекистан «О минимальных требованиях к деятельности коммерческих банков при взаимоотношениях с потребителями банковских услуг».

Глава 6. Заключительные положения

22. Изменения и дополнения в настоящий Порядок вносятся только решением Правления Банка.

23. Лица, виновные в нарушении положений настоящего Порядка, несут ответственность в соответствии с законодательными актами и внутренними правилами Банка.