

Вступает в силу с 10 мая 2004 года

"ЗАРЕГИСТРИРОВАНО" Правление Центрального
Министерством юстиции банка
Республики Узбекистан Республики Узбекистан

30 апреля 2004 г. N 1345 1 марта 2004 г. N 564

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке кредитования
коммерческими банками фермерских хозяйств под
залог права аренды земельного участка

Во исполнении Указа Президента Республики Узбекистан N УП-3342 от 27 октября 2003 года "О концепции развития фермерских хозяйств на 2004-2006 годы" и постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан N 476 от 30 октября 2003 года "О мерах по реализации Концепции развития фермерских хозяйств на 2004-2006 годы" Правление Центрального банка постановляет:

1. Утвердить "Положение о порядке кредитования коммерческими банками фермерских хозяйств под залог права аренды земельного участка" согласно приложению.

2. Ввести в действие настоящее постановление по истечении десяти дней со дня его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

Председатель Центрального
банка Ф.М. Муллажанов
Утверждено

постановлением Правления
Центрального банка
Республики Узбекистан
1 марта 2004 г. N 564

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке кредитования коммерческими банками фермерских
хозяйств под залог права аренды земельного участка

- I. Общие положения
- II. Порядок оформления кредитов
- III. Порядок оформления залога права на аренду земельного участка
- IV. Порядок кредитования и погашения ссуды
- V. Порядок удовлетворения требований залогодержателя

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами Республики Узбекистан, законами Республики Узбекистан "О Центральном банке Республики Узбекистан", "О банках и банковской деятельности", "О залоге", "О фермерском хозяйстве", а также Указом Президента Республики Узбекистан от 27 октября 2003 года N УП-3342 "О Концепции развития фермерских хозяйств на 2004-2006 годы" и постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 октября 2003 года N 476 "О мерах по реализации Концепции развития фермерских хозяйств на 2004-2006 годы" и направлено на создание благоприятных условий для развития фермерских хозяйств.

I. Общие положения

1. Данное Положение регулирует порядок выдачи коммерческими банками кредитов фермерским хозяйствам под залог права аренды земельного участка. Выдача кредитов осуществляется коммерческими банками на условиях возвратности, платности, обеспеченности, срочности и целевого использования выделенных кредитов.

2. Коммерческие банки осуществляют выдачу кредитов заемщикам на договорной основе, при предоставлении в залог права аренды земельного участка.

При этом срок аренды земельного участка должен превышать установленный в кредитном договоре срок возвращения кредита, под обеспечение которого оно закладывается, как минимум на пять лет.

3. Сроки предоставления кредитов зависят от сроков окупаемости кредитуемого мероприятия, в частности:

кредиты на пополнение оборотных средств на организацию сельскохозяйственного производства, выдаются, как правило, на срок не менее 2 лет;

кредиты на финансирование инвестиционных проектов фермерским хозяйствам могут быть выданы на срок до 5 лет без права отсрочки.

По другим кредитам на пополнение оборотных средств фермерских хозяйств, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью, максимальный срок пользования ими кредитов, с учетом пролонгации, устанавливается не более 12 месяцев.

4. По кредитам, предоставленным на инвестиционные цели, банки могут установить льготный период кредитования.

5. Величина процентной ставки за пользование кредитами устанавливается по взаимному соглашению между заемщиком и банком на основе кредитного договора.

6. Предоставление кредитов производится по месту нахождения основного депозитного счета до востребования заемщика.

7. Заемщики, работающие убыточно, имеющие неликвидный баланс. кредитованию не подлежат, а ранее выданные ссуды предъявляются к досрочному взысканию в установленном порядке. Это положение должно быть в обязательном порядке оговорено в кредитном договоре.

II. Порядок оформления кредитов

8. Для получения кредитов заемщики предоставляют в банк следующие документы (кредитный пакет):

кредитную заявку;

бизнес-план с обязательным указанием прогноза денежных поступлений на банковский счет заемщика (денежного потока):

копию бухгалтерского баланса (форма N 1) за последний отчетный период, заверенный местным (районным) органом Государственной налоговой службы и справку о дебиторской и кредиторской задолженности (форма N 2а), а также актов сверки на задолженность свыше 90 дней, отчет о финансовых результатах (форма N 2);

нотариально удостоверенная копия договора долгосрочной аренды земельного участка фермерским хозяйством;

согласие арендодателя (хокима района) на предоставление в залог права аренды земельного участка:

план земельного участка.

9. Обеспечением возвратности кредита выступает залог права аренды на земельный участок, который заключается в соответствии с Земельным кодексом, законами Республики Узбекистан "О фермерском хозяйстве", "О залоге", а также в соответствии с данным Положением.

10. Оценка стоимости права аренды земельного участка осуществляется в соответствии с Положением о порядке оценки стоимости права аренды земельного участка, утвержденного постановлением Правления Центрального банка от 13 марта 2004 года N 6/17 (рег. N 1336 от 08.04.2004 г.: СЗ РУз. 2004 г., N 14. ст. 176) и оформляется соглашением залогодателя и залогополучателя.

Сумма выдаваемого кредита не может превышать 80 процентов стоимости права аренды земельного участка.

В случае недостаточности стоимости права аренды земельного участка в качестве обеспечения возвратности запрашиваемой суммы кредита, заемщик вправе предоставить другие формы обеспечения в дополнение к залому права аренды земельного участка. В качестве дополнительного обеспечения возвратности кредита могут быть представлены залог имущества и ценных бумаг, страхование риска невозврата полученного кредита, поручительство третьих лиц, а также другие виды обеспечения.

11. Срок рассмотрения банком заявки фермерского хозяйства после подачи заявления на получение кредита с приложением всех необходимых документов, приведенных в пункте 8 настоящего Положения, не должен превышать 10 рабочих дней. В случае принятия кредитным комитетом банка отрицательного решения по выдаче кредита, банк обязан дать обоснованный письменный ответ фермерскому хозяйству.

12. После принятия положительного решения кредитным комитетом банка о выдаче кредита, банк в срок не позднее следующего дня после принятия решения кредитным комитетом, заключает кредитный договор с заемщиком.

После заключения кредитного договора руководитель отделения банка или начальник (работник) кредитного отдела, в пределах своих полномочий, дает распоряжение бухгалтерии об открытии ссудного счета с указанием срока и процентной ставки.

13. Одновременно с принятием решения о выдаче кредита заемщику открывается кредитная карточка, по которой осуществляется контроль над кредитом.

14. Финансирование за счет кредитов, предоставленных на строительство, техническое перевооружение и реконструкцию, открывается только после представления в банк всей необходимой проектно-сметной и другой документации в соответствии с Земельным кодексом, законами Республики Узбекистан "Об инвестиционной деятельности", "Об экологии" и другими актами законодательства.

III. Порядок оформления залога права на аренду земельного участка

15. Глава фермерского хозяйства для получения кредита направляет заявление хокиму района с просьбой о даче согласия на заложение права на долгосрочную аренду земельного участка, предоставленного для ведения фермерского хозяйства, для получения кредита.

16. Хоким района, рассмотрев в установленном порядке заявление главы фермерского хозяйства, в трехдневный срок дает в письменной форме свое согласие на предоставление в залог права долгосрочной аренды земельного участка, предоставленного для ведения фермерского хозяйства, или мотивированный отказ о несогласии.

17. Если в залог предоставляется право на аренду части земельного участка, то в этом случае глава фермерского хозяйства обращается в службу по земельным ресурсам района для составления плана земельного участка, предлагаемого под залог.

18. Служба по земельным ресурсам района в десятидневный срок производит съёмку всего земельного участка с выделением той части, которая предоставляется под залог. Работы выполняются за счет средств заказчика.

19. В договоре о залоге права на долгосрочную аренду земельного участка должна быть указана стоимость права на долгосрочную аренду земельного участка, определенная в соответствии с Положением о порядке оценки стоимости права аренды земельного участка, утвержденного постановлением Правления Центрального банка от 13 марта 2004 года N 6/17 (рег. N 1336 от 08.04.2004 г.; СЗ РУз, 2004г., N 14. ст. 176).

20. К договору о залоге права на долгосрочную аренду земельного участка прилагается, как его неотъемлемая часть, план земельного участка с нанесением его закладываемой части, подтвержденного руководителем районной службы земельных ресурсов и письменное согласие хокима района на залог этого права.

21. Договор о залоге прав на долгосрочную аренду земельного участка заключается в письменной форме. В случае нотариального удостоверения кредитного договора договор залога права аренды на

земельный участок также подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

22. На основании заявления залогодателя служба земельных ресурсов района производит государственную регистрацию залога прав на аренду земельного участка в срок, не превышающий трех дней со дня подачи заявления, и выдает свидетельство, с указанием даты совершения регистрационной записи и ее номера.

Залог возникает с момента регистрации договора о залоге права аренды на земельный участок.

23. При переходе прав на аренду земельного участка другому лицу в порядке наследования, залог сохраняет свою силу. При этом производится дополнительная регистрация договора о залоге права аренды земельного участка.

24. Земельный участок, на который заложено право аренды, может быть отчужден органами государственной власти только после удовлетворения всех требований залогодержателя.

При инициировании органами государственной власти вопроса прекращения права аренды на земельный участок в соответствии с Земельным кодексом, банк, согласно договора заключенного с заемщиком, вправе принять меры к досрочному погашению выданных кредитов и начисленных по ним процентов и штрафов, в том числе путем реализации заложенного заемщиком прав на аренду земельного участка на публичных торгах в порядке, установленном настоящим Положением. При изъятии земельного участка, на который заложено право аренды, банк имеет преимущественное право удовлетворения своего требования из суммы, поступивших в счет возмещения причиненных убытков заемщику.

IV. Порядок кредитования и погашения ссуды

25. Кредиты выдаются путем открытия отдельного ссудного счета и оплаты платежных поручений заемщика за товарно-материальные ценности с этого счета безналичным путем.

Выдача наличных денег со ссудного счета осуществляется только на цели и в порядке и размерах, установленных Порядком микрокредитования коммерческими банками фермерских хозяйств, других субъектов малого бизнеса, осуществляющих свою деятельность с образованием юридического лица в национальной и иностранной валютах (рег. N 903 от 29.02.2000 г.).

26. Кредиты в зависимости от срока кредитования учитываются на балансовом счете 13101 "Краткосрочные ссуды, предоставленные частным предприятиям, товариществам и корпорациям" и 14301 "Среднесрочные ссуды, предоставленные частным предприятиям, товариществам и корпорациям", 15500 "Долгосрочные ссуды, предоставленные частным предприятиям, товариществам и корпорациям".

27. Выданные кредиты по отдельным ссудным счетам по распоряжению кредитного работника оформляются срочными обязательствами, которые учитываются до полного погашения, в зависимости от сроков кредитования, на счетах непредвиденных обстоятельств 91901

"Обязательства заемщиков по краткосрочным ссудам", 91903 "Обязательства заемщиков по среднесрочным ссудам", 91905 "Обязательства заемщиков по долгосрочным ссудам".

Сроки погашения должны быть представлены в виде графика, который предусматривает его погашение несколькими этапами в зависимости от перспективы поступления денежных потоков.

При наступлении срока погашения и отсутствии денежных средств у заемщика, кредит предъявляется к взысканию через счет просроченных ссуд, а срочные обязательства по нему помещаются в картотеку № 2 и подлежат погашению в порядке календарной очередности. При этом проценты гасятся впереди кредитной задолженности.

28. Коммерческие банки осуществляют постоянный мониторинг на протяжении всего срока пользования кредитом. Мониторинг должен быть направлен на оказание всестороннего содействия реализации заявки заемщика и условий кредитного договора.

29. В процессе мониторинга осуществляется анализ финансово-хозяйственной деятельности заемщика, выполнения им обязательств поставки продукции в соответствии с заключенными договорами (заказами), объемов производства, непроизводительных расходов и потерь, издержек обращения, прибыли, динамики наличия собственных оборотных средств, состояния запасов товарно-материальных ценностей, оборачиваемости оборотных средств. Банк осуществляет постоянный мониторинг кредитоспособности, систематизируя показатели в кредитном деле заемщика.

Проводится изучение на месте состояния использования земельного участка, предоставленного под залог, эффективного и целевого использования кредита на условиях, оговоренных в кредитном договоре.

30. По кредитам, предоставленным на финансирование строительства, в процессе мониторинга банк осуществляет контрольный обмер объема выполненных работ на кредитуемом объекте, в сроках и условиях, оговоренных в кредитном договоре.

31. По кредитам, предоставленным на выращивание сельскохозяйственных культур, в процессе мониторинга банк изучает наличие посевов, состояние посевов, своевременное проведение агротехнических мероприятий: очистка от сорняков (прополка), орошение, культивация и др.

При выявлении отсутствия посевов или запущенности посевов банк принимает меры к досрочному погашению выданных кредитов и начисленных по ним процентов, штрафов. Все эти меры должны быть оговорены в кредитном договоре.

32. В случае выявления нецелевого использования выданных кредитов банк имеет право досрочно взыскать использованную не по назначению часть кредита с депозитного счета до востребования заемщика.

V. Порядок удовлетворения требований залогодержателя

33. Заемщики, заложившие свои права на аренду земельных участков, к установленному кредитным договором сроку должны

удовлетворить требования залогодержателя.

34. При отсутствии средств на основном депозитном счете до востребования заемщика банк на основании срочного обязательства направляет в другие банки требование о перечислении средств, находящихся на вторичных депозитных счетах заемщика на основной депозитный счет до востребования. Банки, обслуживающие вторичные депозитные счета до востребования заемщика, исходя из установленной статьей 784 Гражданского кодекса очередности списаний, обязаны выполнить эти требования и перечислить указанные средства на основной депозитный счет до востребования заемщика мемориальными ордерами.

После зачисления на основной депозитный счет до востребования заемщика средств, находящихся на вторичных депозитных счетах, списание этих средств производится в порядке, установленном Инструкцией о порядке списания денежных средств с банковских счетов хозяйствующих субъектов (рег. N 615 от 30.01.1999г.).

35. При ликвидации фермерского хозяйства, заложившего свое право аренды на земельный участок, залогодержатель приобретает право досрочного обращения взыскания на заложенное право аренды земельного участка.

36. Банк вправе удовлетворить свои требования за счет заложенного права аренды земельного участка по решению суда, в порядке, установленном статьей 280 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

37. Реализация заложенного заемщиком прав на долгосрочную аренду земельного участка, на которое обращено взыскание, производится путем организации публичных торгов в порядке, установленном законодательством.

38. В публичных торгах могут участвовать любые юридические и физические лица, принимающие на себя обязательство использовать земельный участок, после приобретения на него прав по прямому назначению.

39. Прекращение прав юридического и физического лиц, приобретающих право аренды земельного участка на публичных торгах, до истечения срока аренды допускается в исключительных случаях, только после полного возмещения причиняемых ему убытков (в том числе упущенной выгоды).

40. В случае недостаточности средств, полученных от реализации заложенного права на аренду земельного участка, для погашения кредита банк вправе обращать взыскание на ликвидное имущество заемщика в соответствии с "Порядком обращения взыскания на ликвидное имущество заемщиков при несвоевременном погашении задолженности по кредитам банков", утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 4 декабря 2002 года N 422.

41. Данное Положение согласовано с Министерством финансов. Министерством сельского и водного хозяйства. Государственным комитетом по земельным ресурсам. Государственным комитетом по управлению государственным имуществом и поддержке предпринимательства. Ассоциацией дехканских и фермерских хозяйств.

Министр финансов
Республики Узбекистан

М. Нурмуратов

Министр сельского и
водного хозяйства
Республики Узбекистан

А. Жураев

Председатель Государственного
комитета по земельным ресурсам

Э. Курбонов

Председатель Государственного
комитета по управлению
государственным имуществом
и поддержке предпринимательства

М. Аскарлов

Председатель Ассоциации
деханских и фермерских
хозяйств

С. Кабулов