

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Рішення виконавчої дирекції Фонду
гарантування вкладів фізичних осіб
06.10.2016 р. № 2051

Політика продажу активів (майна) банків, що ліквідуються

1. Загальні положення (сфера застосування та принципи формування лотів активів (майна))

- 1.1.** Цю Політику розроблено відповідно до Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» (далі – Закон про систему гарантування), Положення про виведення неплатоспроможного банку з ринку, затвердженого рішенням виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 05.07.2012 № 2, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 14.09.2012 за № 1581/21893 (далі – Положення № 2), Положення щодо організації продажу активів (майна) банків, що ліквідуються, затвердженого рішенням виконавчої дирекції від 24.03.2016 №388, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 20.04.2016 за №606/28736 (далі – Положення №388) та інших нормативно-правових актів і рішень виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб (далі – Фонд).
- 1.2.** Метою цієї Політики є визначення принципів та критеріїв черговості продажу активів (майна) банків, що ліквідуються, що застосовуються при формуванні як планів продажу на рівні банків (проект плану продажів – Додаток 1), що ліквідуються, так і пропозицій з продажу окремих активів/пунтів активів (майна).
- 1.3.** Встановити, що граничний термін виставлення на продаж всіх активів (майна) банків, що ліквідуються, не може перевищувати строк ліквідації та починається з дати затвердження Фондом акту про формування ліквідаційної маси відповідного банку або з дати затвердження даної Політики, що має бути відображене в планах продажу активів, які підлягають затвердженню Фондом одночасно із актом про формування ліквідаційної маси або протягом 3 (трьох) місяців з дати затвердження даної політики.
- 1.4.** Встановити, що результатом реалізації положень Політики є формування уповноваженою особою Фонду на ліквідацію банку та Фондом, проекту дворічного плану продажу активів (майна), що складається з двох річних планів продажу, кожен з яких складається з чотирьох квартальних планів продажу.
- 1.5.** Відхилення від цієї Політики можливі за погодженням/відповідно до рішення Комітету з питань консолідації та продажу активів з метою запобігання значному зниженню очікуваних надходжень від реалізації активів (майна), у разі, коли NPV (чиста приведена вартість) очікуваних платежів по кредиту менша за ціну можливого продажу, збільшення ризиків втрати чи пошкодження активів (майна), за умови надання обґрунтування відхилення від черговості продаж з боку ініціатора продажу згідно із частиною четвертою статті 51 Закону про систему гарантування.
- 1.6.** Дія цієї Політики поширюється на працівників Фонду, які діють в межах повноважень, передбачених Законом про систему гарантування та/або делегованих Фондом. При цьому, Департамент консолідованого продажу та управління активами наділений повноваженнями щодо формування та контролю за реалізацією політики продажу всіх категорій активів (в тому числі, визначення пріоритетності, часу та способу продажу).

1.7. З метою підвищення ефективності продажу, активи (майно) можуть бути об'єднані в пули, загальні принципи формування яких включають в себе, але не обмежуються такими ознаками:

- спільна застава;
- спільні бенефіціари та/або пов'язані особи (група контрагентів)¹;
- спільна ознака (розмір², знаходження на балансі однієї юридичної особи, галузь діяльності, фінансова група, банківський продукт, валюта видачі, період видачі, термін прострочення, перебування у заставі Національного банку України, стадія претензійно-позовної роботи, мораторій на реалізацію предмету застави, відсутність оригіналів документів, ознаки шахрайства, стадія ліквідації тощо).

1.8. Терміни, що використовуються в цій Політиці, вживаються у визначеннях, наведених у законодавчих актах України та нормативно-правових актах Фонду.

2. Загальні принципи визначення пріоритетності (черговості) продажу активів (майна) банків, що ліквідуються

2.1. Визначення черговості продажу активів (майна) при формуванні плану продажу активів (майна) базується на таких принципах:

- активи з найвищою прогнозованою вартістю/потенційними надходженнями від реалізації (окрім працюючих кредитів³ та ліквідних цінних паперів);
- максимізація NPV (Net Present Value – чиста приведена вартість) портфелю активів банку, що ліквідується, в цілому, із концентрацією на найбільших активах, падіння вартості яких може призвести до значної втрати вартості портфелю, протягом строку ліквідації банку;
- наявність ринкового попиту на активи/групи активів (майна);
- мінімізація витрат на супроводження активів (першочерговий продаж активів, витрати на супроводження яких не будуть компенсовані або є високими⁴ порівняно з очікуваними надходженнями від продажу⁵);
- вивільнення ресурсів на супроводження більш перспективних активів;
- якнайшвидше зниження загального обсягу активів за рахунок продажу та погашення.

2.2. При плануванні продажів Фонд та уповноважені особи Фонду на ліквідацію банків, також враховують наявні ризики, внутрішні та зовнішні обмеження продажу (як загальні, так і притаманні певним категоріям/сегментам активів (майна)), зокрема:

- ризик втрати вартості через погіршення платіжної дисципліни позичальників, втрату/псування забезпечення за кредитами, зміна/погіршення юридичного статусу позичальників тощо;
- необхідність покриття поточних витрат Фонду та банку, що ліквідується, та забезпечення надходжень від виконання планів продажів в структурі загального потоку надходжень (у тому числі шляхом утримання кредитів з

¹ Група контрагентів визначається згідно з постановою Правління Національного банку України "Про затвердження Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні» від 28.08.2001 № 368

² У першу чергу це стосується активів, із балансовою заборгованістю до 3 млн. грн.

³ Кредити, термін прострочення платежів за основною сумою боргу та/або процентами за якими не перевищує 90 календарних днів

⁴ Витрати, що складають більше 10% від балансової вартості активу

⁵ Балансова вартість активу станом на перше число місяця, в якому прийнято рішення МКУА щодо реалізації даного активу

- високою ймовірністю повного погашення в короткостроковому періоді, надання майна в оренду тощо);
- підвищений репутаційний ризик, який виникає при продажу «чутливих» активів¹;
 - стадія претензійно-позовної роботи;
 - пропускна здатність – операційна здатність колегіальних органів Фонду, організаторів торгів та інших учасників процесу організувати та здійснювати процес продажу активів (майна) з дотриманням нормативно-правових актів та внутрішніх процедур і регламентів;
 - стадія процесу ліквідації – обмежена строками завершення ліквідації;
 - мораторій щодо продажу – обмеження обігу активів (майна) згідно з законодавством України;
 - необхідність додаткового погодження з боку заставодержателів;
 - обмеження щодо продажу земельних ділянок через електронні торги;
 - відсутність документів щодо активів на продаж;
 - строки експозиції активів, встановлені Положенням №388;
 - правовий статус активів, розташованих в зоні проведення антитерористичної операції або в АР Крим;
 - тощо.

2.3. У відповідності до вищевказаних у пунктах 2.1. та 2.2. принципів та з метою встановлення порядку формування планів продажів активів (майна), визначаються три черги продажу, керуючись загальними принципами, зазначеними в підпунктах 2.3.1 – 2.3.3 цієї глави.

2.3.1. До першої черги продажу відносяться активи (майно), які характеризуються:

- найвищою прогнозованою вартістю/потенційними надходженнями від реалізації (окрім працюючих кредитів та цінних паперів);
- високим ризиком втрати ринкової вартості/відшкодування;
- значними витратами на супроводження/зберігання активів (майна);
- високою ліквідністю² та/або можливістю формування пулів в межах активів (майна) одного банку, що ліквідується.

2.3.2. До другої черги продажу відносяться активи (майно), які характеризуються:

- більшою складністю продажу та/або нижчою ліквідністю активів³;
- необхідністю проведення поглибленого аналізу та/або передпродажної підготовки для прийняття рішення («чутливі» активи, кредити у стратегічному дефолті⁴ тощо);
- можливістю формування пулів активів (майна) різних банків.

¹ Кредити пов'язаних з банком осіб, підприємств державної, комунальної та іншої форми власності, активів, балансова вартість яких дорівнює або перевищує 100 мільйонів гривень тощо

² Наявність великої кількості аналогічних угод купівлі-продажу даної категорії активів на ринку

³ Великі розміри активу (майна), нестандартні характеристики, складна структура забезпечення, відсутність активного попиту на ринку тощо

⁴ Ознаки стратегічного дефолту, які свідчать про очевидну спроможність позичальника обслуговувати свій кредит, в тому числі такі: позичальник припинив обслуговування кредиту за 20-40 днів до дати запровадження тимчасової адміністрації; позичальник веде активну судову роботу проти банку; позичальник звертався щодо викупу або погашення кредиту з дисконтом; позичальник припинив діяльність після запровадження тимчасової адміністрації шляхом ліквідації або санації/банкрутства.

2.3.3. До третьої черги продажу відносяться:

- активи (майно), від яких Фонд очікує надходження стабільного грошового потоку на період здійснення ліквідації банку, які можуть бути використані на покриття поточних витрат банку (кредити, за якими очікується повне погашення в короткостроковій перспективі, майно, що є джерелом надходжень від оренди тощо);
- активи з низькою/відсутньою ймовірністю отримання відшкодування/надходжень;
- активи, розташовані в зоні проведення антитерористичної операції або в АР Крим;
- активи, щодо яких існують обмеження для продажу/обороту;
- активи, щодо видачі яких існують відкриті кримінальні провадження та відсутнє ліквідне забезпечення (в т.ч. іпотека тощо);
- активи, що не були реалізовані в попередні черги.

2.4. Позачергово здійснюється продаж майна (активів), яке(-і) згідно з вимогами законодавства реалізується(-ються) шляхом безпосереднього продажу юридичним/фізичним особам згідно з частиною тринадцятою статті 51 Закону про систему гарантування.

**Директор департаменту
консолідованого продажу
та управління активами**

Ю.В. Берещенко

№ з/п	Найменування лоту	Балансова вартість активів (майно), грн. з ПДВ	Оціночна вартість активів (майно), грн. з ПДВ	Пропозиція МКУА щодо початкової вартості, грн. з ПДВ. <small>(за наявності на дату складання плану)</small>	Строк подання МКУА пропозиції щодо продажу активів (майно) до Фонду, місяць, рік**	Майно та/або майнові права передані в заставу (вказати кому/«ні»)	Примітки
5. Інші активи (майно)							
					—	—	
Всього по першій черзі					—	—	
<u>II ЧЕРГА ПРОДАЖУ</u>							
1. Великі кредити юридичних осіб та спеціальні кредити							
2. Середні та малі кредити юридичних осіб							
3. Кредити фізичних осіб							
4. Нерухоме майно							
5. Інші активи (майно)							
Всього по другій черзі					—	—	
<u>III ЧЕРГА ПРОДАЖУ</u>							
1. Великі кредити юридичних осіб та спеціальні кредити							

№ з/п	Найменування лоту	Балансова вартість активів (майна), грн. з ПДВ	Оціночна вартість активів (майна), грн. з ПДВ	Пропозиція МКУА щодо початкової вартості, грн. з ПДВ. <small>(за наявності на дату складання плану)</small>	Строк подання МКУА пропозиції щодо продажу активів (майна) до Фонду, місяць, рік**	Майно та/або майнові права передані в заставу (вказати кому/«ні»)	Примітки
2. Середні та малі кредити юридичних осіб							
3. Кредити фізичних осіб							
4. Нерухоме майно							
5. Інші активи (майно)							
Всього по третій черзі					—	—	
ВСЬОГО ЗА ТРИ ЧЕРГИ					—	—	
у тому числі:							
	у ____ році				—	—	
	у ____ році				—	—	

* Готується відповідно до Політики продажу активів (майна) банків, що ліквідуються.

** Заповнюється в порядку зростання в межах категорії.

АКТИВИ (МАЙНО), ПРОДАЖ ЯКИХ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ БЕЗПОСЕРЕДНЬО ЮРИДИЧНІЙ ЧИ ФІЗИЧНІЙ ОСОБІ***

№ з/п	Інвентарний номер	Найменування	Дата введення в експлуатацію	Первісна балансова вартість, грн. з ПДВ	Залишкова балансова вартість, грн. з ПДВ	Оціночна вартість, грн. з ПДВ	Пропозиція МКУА щодо початкової вартості, грн. з ПДВ
ВСЬОГО							

*** Заповнюється відповідно до частини 13 статті 51 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб».

Уповноважена особа

Фонду гарантування вкладів
фізичних осіб на ліквідацію

(назва банку)

П. І. Б.

Виконавець: П.І.Б., телефон

3. Черговість продажу спеціальних корпоративних активів

3.1. До категорії спеціальних корпоративних активів відносяться:

- кредити контрагентів або групи¹ контрагентів, балансова вартість яких дорівнює чи перевищує 100 мільйонів гривень;
- кредити осіб, пов'язаних з банком, що ліквідується, незалежно від балансової вартості таких кредитів.

3.2. До першої черги продажу відносяться:

- активи з найвищою прогнозованою вартістю/потенційними надходженнями від реалізації (окрім низько ризикових працюючих кредитів);
- непрацюючі² кредити, де неплатоспроможний банк є пріоритетним кредитором з забезпеченням в першій черзі застави (іпотека, обладнання, транспортні засоби, цілісний майновий комплекс, оціночна вартість яких складає не менше 50% балансової вартості кредиту);
- кредити з ознаками «стратегічного дефолту».

3.3. До другої черги продажу відносяться:

- непрацюючі кредити, балансова вартість забезпечення в першій черзі застави (іпотека, обладнання, транспортні засоби, цілісний майновий комплекс) за якими складає менше 50% балансової заборгованості на дату оцінки;
- кредити, не віднесені до першої та третьої черг.

3.4. До третьої черги продажу відносяться:

- непрацюючі кредити, забезпечення за якими складається виключно з товарів в обороті, майнових прав за контрактами, термін дії яких вже закінчився, неліквідних цінних паперів або цінних паперів з ознаками фіктивності за класифікацією згідно з нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, застави наступної черги;
- незабезпечені непрацюючі кредити;
- працюючі³ кредити;
- кредити з недоліками в документації, що призводить до низької ймовірності судового стягнення;
- кредити позичальників, розташованих в зоні проведення антитерористичної операції або в АР Крим.

¹ Група контрагентів визначається згідно з постановою Правління Національного банку України "Про затвердження Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні" від 28.08.2001 № 368

² Кредити з простроченням платежів за основною сумою боргу та/або процентами більше ніж 90 календарних днів, кредити, щодо позичальників за якими розпочато процедуру банкрутства.

³ Термін прострочення платежів за основною сумою боргу та/або процентами не перевищує 90 календарних днів

4. Визначення черговості продажу стандартних корпоративних активів

4.1. До категорії стандартних корпоративних активів відносяться кредити, надані суб'єктам господарювання, балансова вартість яких є меншою 100 мільйонів гривень та дебіторська заборгованість.

4.2. До першої черги продажу відносяться:

- активи з найвищою прогнозованою вартістю/потенційними надходженнями від реалізації (окрім низько ризикових працюючих кредитів);
- непрацюючі кредити, рівень покриття яких заставою (співвідношення оціночної вартості застави до балансової вартості кредиту) дорівнює чи перевищує 100%;
- кредити з ознаками «стратегічного дефолту»;

4.3. До другої черги продажу відносяться:

- непрацюючі кредити, балансова вартість забезпечення в першій черзі застави (іпотека, обладнання, транспортні засоби, цілісний майновий комплекс) за якими складає менше 50% балансової заборгованості на дату оцінки;
- кредити, не віднесені до першої та третьої черг.

4.4. До третьої черги продажу відносяться:

- непрацюючі кредити, забезпечення за якими складається виключно з товарів в обороті, майнових прав за контрактами, термін дії яких вже закінчився, неліквідних цінних паперів або цінних паперів з ознаками фіктивності за класифікацією згідно з нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, застави наступної черги;
- незабезпечені непрацюючі кредити;
- працюючі¹ кредити;
- кредити з недоліками в документації, що призводить до низької ймовірності судового стягнення;
- кредити позичальників, розташованих в зоні проведення антитерористичної операції або в АР Крим.

¹ Термін прострочення платежів за основною сумою боргу та/або процентами не перевищує 90 календарних днів

5. Визначення черговості продажу кредитів фізичних осіб

5.1. Кредити, надані фізичним особам, розподіляються на такі сегменти, з урахуванням банківських продуктів та типів забезпечення:

- незабезпечені кредити - кредити із балансовою вартістю до 3 мільйонів гривень, включаючи: споживчі та карткові кредити, овердрафти, готівкові кредити тощо; кредити, забезпечення за якими складається з неліквідного рухомого майна та/або майнових прав, порук тощо; кредити, які видавалися як заставні, але на момент розгляду були фактично незабезпечені (предмет застави реалізовано або знищено, договір застави визнано недійсним тощо); незабезпечені залишки заборгованості за кредитами, заборгованість за якими була частково погашена в результаті звернення стягнення на заставу;
- автокредити – кредити, забезпеченням за якими є легкові та інші транспортні засоби;
- малі іпотечні кредити – кредити, забезпеченням за якими є нерухоме майно та/або майнові права на нерухоме майно, балансова вартість яких менша 3 мільйонів гривень;
- великі кредити - кредити, балансова заборгованість за якими дорівнює або перевищує 3 мільйони гривень (незалежно від типу продукту та наявності/відсутності забезпечення);
- інші кредити – кредити, які не входять до вище перелічених сегментів;

5.2. До першої черги продажу відносяться:

- пули/портфелі однорідних кредитів:
 - проблемні незабезпечені кредити з терміном прострочення більше 1 року;
 - автокредити;
- продаж кредитів в індивідуальному порядку:
 - великі кредити із балансовою вартістю більше 3 мільйонів гривень;

5.3. До другої черги продажу відносяться:

- пули/портфелі кредитів:
 - портфель однорідних кредитів банків – поєднання кредитів різних банків;
- іпотечні кредити із балансовою вартістю до 3 мільйонів гривень;

5.4. До третьої черги продажу відносяться:

- незабезпечені працюючі кредити, які характеризуються мінімальними витратами на супроводження (моніторинг) та забезпечують грошовий потік від погашення протягом 1 – 2 років;
- Кредити, не продані в першу та другу чергу;

5.5. Рекомендований розмір лоту при підготовці пропозицій щодо продажу пулів/портфелів кредитів фізичних осіб має складати більше 50 мільйонів гривень. У пули можуть об'єднуватися однорідні кредити одного чи декількох банків, що ліквідуються, із балансовою заборгованістю до 3 мільйонів гривень.

6. Визначення черговості продажу нерухомого майна, що знаходиться на балансі банку, що ліквідується

6.1. До першої черги продажу відносяться:

- нерухомість з найвищою прогнозованою вартістю/потенційними надходженнями від реалізації;
- нерухомість (комерційна, житлова, промислова) пошкоджена/в аварійному стані та/або вимагає спеціальних умов утримання (потенційна загроза довкіллю), наявні високі експлуатаційні витрати, низька або відсутня заповнюваність та потребує додаткових витрат на охорону/страхування;
- нерухомість (комерційна, промислова), де ведеться господарська діяльність, що потребує управління або консервування.

6.2. До другої черги продажу відносяться:

- нерухомість (комерційна, житлова, промислова, земля) з неповним пакетом правовстановлюючих документів, з ризиком оскарження права власності, протидії колишнього власника, нанесення шкоди, обмеження фізичного доступу до майна;
- нерухомість (комерційна, житлова, промислова, земля) з діючими договорами оренди, чиста річна норма доходності¹ яких становить нижче 15%;
- нерухомість (комерційна, житлова, промислова, земля), розташована в зоні антитерористичної операції або в АР Крим.

6.3. До третьої черги продажу відносяться:

- нерухомість (комерційна, житлова, промислова, земля), що генерує грошовий потік у обсязі річної норми доходності вище 15% або знаходиться у використанні банку, що ліквідується/Фонду;
- нерухомість з обмеженням щодо обороту (земля с/г призначення);
- нерухомість, яка може бути переміщена в III чергу, як така, що генерує грошовий потік у обсязі річної норми доходності вище 15%.

¹ Співвідношення річної орендної плати до оціночної вартості

7. Визначення черговості продажу інших активів (майно)

7.1. До першої черги продажу відносяться:

- банківські метали, ювілейні та інвестиційні монети;
- спеціалізоване обладнання та автотранспорт;
- ліквідне рухоме майно (автотранспорт, банківське обладнання, сейфи, комп'ютерна та офісна техніка, меблі), у тому числі те, що розташоване у орендованих приміщеннях;
- майно (у тому числі банківське обладнання, сейфи, комп'ютерна та офісна техніка, меблі), які потребують витрат на зберігання та схильні до впливу морального, фізичного зносу тощо;
- міжбанківські кредити (не погашені, крім кредитів банків, що ліквідуються).

7.2. До другої черги продажу відносяться:

- непрострочена довгострокова дебіторська заборгованість;
- специфічне/унікальне майно (витвори мистецтва, дорогоцінні метали/каміння тощо).

7.3. До третьої черги продажу відносяться:

- ліквідні цінні папери;
- неліквідні цінні папери та корпоративні права;
- непрострочена короткострокова дебіторська заборгованість;
- майно (у тому числі неліквідне та застаріле), яке знаходиться в оренді та не потребує витрат на утримання;
- валютні цінності.

7.4. За можливості та з метою підвищення ефективності продажу, інші активи (майно) банку, що ліквідується, можуть бути поєднані в пули/лоти з активами категорій, зазначених в попередніх розділах (наприклад, банківське обладнання та нерухоме майно).

**Директор департаменту
консолідованого продажу
та управління активами**

Ю.В. Берещенко