

Издается с 2005 года.  
Выходит один раз в два месяца

# № 2 (96) \ 2021

Зарегистрирован Федеральной службой  
по надзору в сфере связи, информационных  
технологий и массовых коммуникаций  
(Роскомнадзор) 19 ноября 2009 года.  
Свидетельство о регистрации ПИ № ФС77-38082

Учредитель и издатель  
**ООО «Регламент»**  
www.reglament.net

Генеральный директор **В.Г. Богданов**

Ответственный секретарь Департамента  
финансовых и методических изданий  
**И.М. Ананьева**  
ananieva@reglament.net  
Выпускающий редактор **Е.В. Полякова**  
**Отдел предпечатной подготовки  
и производства**  
Начальник отдела **А.Н. Тимченко**  
Верстка **С.В. Шеришорин**  
**Отдел маркетинга**  
Директор по маркетингу **А.В. Гришунин**  
grishunin@reglament.net

© ООО «Регламент», 2021

### Индексы в каталогах

Роспечать: 80787  
УП УРАЛ-ПРЕСС: 80787  
«Книга-Сервис»: 84694

### Подписка через Интернет

www.reglament.net

### Редакционная подписка

возможна с любого месяца.  
Телефон отдела прямых продаж  
(495) 252-1217, доб. 215  
e-mail: [podpiska@reglament.net](mailto:podpiska@reglament.net)

По всем вопросам, связанным с доставкой изданий и отчетных документов, обращайтесь в отдел распространения и логистики ООО «Регламент» по телефону (495) 252-1217, доб. 289.

Мнения, оценки и рекомендации в статьях, размещенных в журнале, отражают точку зрения их авторов и не являются обязательными к исполнению. ООО «Регламент» и авторы материалов, опубликованных в журнале, не несут ответственности за возможные убытки, которые могут быть причинены лицам в результате использования или невозможности использования ими размещенных материалов. Пользователь самостоятельно оценивает возможные риски совершения юридически значимых действий на основе размещенной в журнале информации и несет ответственность за их неблагоприятные последствия. Полное или частичное воспроизведение каким-либо способом материалов, опубликованных в журнале, допускается только с письменного разрешения редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации в рекламных объявлениях.

Адрес учредителя, издателя и редакции: 125167, Ленинградский просп., 37, БЦ «Аэродом», 8 этаж, оф. 8.2.  
Телефон (495) 252-1217.

Отпечатано в ООО «КЛУБ ПЕЧАТИ». Адрес: 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной Рощи, 40, корп. 1.  
Тираж 2100 экз. Цена свободная. Подписано в печать 20.04.2021.

### Экспертный совет журнала

**Антон ВОВК**, председатель Комитета по оценочной деятельности Российской гильдии управляющих и девелоперов, член Совета СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», банковский эксперт

**Владимир ШИКИН**, Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), заместитель директора по маркетингу

**Владимир КОЗЛОВ**, FRM, консультант по риск-менеджменту, [raisk.ru](http://raisk.ru)

**Андрей НАБЕРЕЖНЫЙ**, ПАО Сбербанк, директор проектов Департамента по работе с проблемными активами

**Людмила НАУМОВА**, эксперт по юридическим вопросам

**Юрий НИКИШЕВ**, банковский эксперт

## Содержание

### КРЕДИТНЫЙ АНАЛИЗ КОРПОРАТИВНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

- 4 Григорий БРОДСКИЙ, банковский эксперт

#### **СПЕЦИФИЧЕСКИЕ РИСКИ КОНТРАКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ: НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ КРЕДИТНОМУ АНАЛИТИКУ**

Как выявить нецелевое использование авансов? Как снизить риски, если у заемщика есть котловые кредиты? Как проверить наличие претензий заказчиков к заемщику? Как снизить риски субподрядчиков?

- 15 Алексей МАРТЪЯНОВ, ООО «Энерготехсервис»

#### **EBITDA В КОРПОРАТИВНОЙ МОДЕЛИ: ОШИБКИ И ГРАБЛИ**

Задайте себе несколько вопросов — и вы поймете, что, скорее всего, в вашей методологии анализа заемщиков по РСБУ EBITDA рассчитывается некорректно, то есть не в соответствии с особенностями МСФО. Рассмотрим эти нюансы с точки зрения практика.

- 26 Александр КАРПОВ, банковский эксперт

#### **КРЕДИТНЫЙ АНАЛИЗ КОРПОРАТИВНЫХ ЗАЕМЩИКОВ: КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ РУТИНЫ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СУЖДЕНИЯ**

Как ускорить кредитный анализ и исключить из него «рутинные» процедуры? Возможно ли автоматизировать подготовку кредитных заключений без потери глубины и качества кредитного анализа? Возможен ли полный отказ от ручной обработки информации?

### КРЕДИТНЫЙ СКОРИНГ

- 45 Александр ТРОИЦКИЙ, Oliver Wyman

#### **СЕКРЕТЫ СКОРИНГА: КАК РАЗРАБОТАТЬ ЭФФЕКТИВНУЮ МОДЕЛЬ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЮРЛИЦ**

Сколько факторов включить в скоринговую модель для оценки юридических лиц? Какими методами проводить валидацию? Как работать с Gini? Ответим на эти и другие вопросы, используя опыт компании, которая много лет разрабатывает модели скоринга.

- 49 **ЧТО ДУМАЮТ ЭКСПЕРТЫ ПО РИСКАМ О ПРИМЕНЕНИИ ВНЕШНЕГО СКОРИНГА**

Внешние скоринговые оценки: нужны они или нет? Что кроме цены может смущать банк в покупке готовых скоринговых оценок? Какие проблемы несет в себе внешний скоринг? Мы спросили об этом специалистов коммерческих банков и Банка России.

### ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

- 52 **ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА: ЧТО НУЖНО ДЛЯ СОЗДАНИЯ БЕСШОВНОГО КЛИЕНТСКОГО ПУТИ**

Рост рынка ипотеки в 2020 г. стал возможным не только за счет госсубсидий, но и за счет цифровизации. Какие технологии внедряют банки для создания уникального клиентского опыта? Как повысить маржинальность продукта? Могут ли частные банки конкурировать с государственными?

## № 2 (96) \ 2021

- 61 Сергей ГОРДЕЙКО, ООО «РУСИПОТЕКА»

**ДЛЯ КОГО ПРЕДСТАВЛЯЮТ РИСК ЛЬГОТНЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ**

В июне 2021 г. заканчивается самая массовая программа льготного кредитования новостроек. Какие риски несут ее завершение или трансформация?

**РАБОТА С ЗАЛОГОМ**

- 69 Екатерина АКСЕНОВА, «Росбанк Дом»

**ОЦЕНКА ИПОТЕЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ФОТОГРАФИИ КАК ОТВЕТ НА ПАНДЕМИЮ: КЕЙС РОСБАНКА**

Росбанк запустил приложение для самостоятельного осмотра клиентами объектов оценки. Как выстроен процесс, в чем его преимущества, как банк защищает себя от мошенничества и как планирует развивать дистанционные сервисы?

- 74 Дмитрий КУЗНЕЦОВ, «РМС-оценка» (С.-Петербург)

**НОВЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ТЕМ, КТО ПРОФЕССИОНАЛЬНО ЧИТАЕТ ОТЧЕТЫ ОБ ОЦЕНКЕ**

Ранее мы публиковали 19 рекомендаций. Какие события в оценке недвижимости произошли с тех пор? Насколько актуальными остаются рекомендации? Какие новые проблемы требуют решения?

- 82 Юлия СЕВАСТЬЯНОВА, банковский юрист

**К ЧЕМУ ПРИВОДИТ ОТКАЗ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ ЗАСТРАХОВАТЬ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПЕРЕДАННОЕ В ЗАЛОГ**

Далеко не все попытки «наказать» должника за отказ от страховки рассматриваются судами как законные. В статье пойдет речь об оптимальном поведении банка, столкнувшегося с недобросовестностью контрагента.

**ВОЗВРАТ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

- 91 Алексей ШАРОН, частнопрактикующий юрист

**ЗАЕМЩИК ПОГАСИЛ ДОЛГ ПОСЛЕ ВЗЫСКАНИЯ БАНКОМ УБЫТКОВ С ФССП: КТО КОМУ ДОЛЖЕН?**

Банк взыскал с ФССП убытки за бездействие в размере долга заемщика. Но затем заемщик перечисляет сумму долга приставам на депозит. Нужно ли что-то делать банку-взыскателю в этой ситуации?

- 95 Дмитрий ЖДАНУХИН, Центр развития коллекторства

**РАБОТА С ДОБРОСОВЕСТНЫМИ ДОЛЖНИКАМИ: ВОЗМОЖНОСТИ СИСТЕМНОГО КРАУДФАНДИНГА**

Распределенная система помощи добросовестным должникам основана на использовании инфраструктуры портала ФССП. За кого могут заплатить, кто организует сбор, кто заплатит и как мотивировать к оплате?

**ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ**

- 100 КАКИЕ УСЛОВИЯ НУЖНО СОБЛЮСТИ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В ПОРТФЕЛЬ ОДНОРОДНЫХ ССУД ССУД СВЯЗАННЫМ ЗАЕМЩИКАМ – СУБЪЕКТАМ МСП?

- 104 КАКИЕ УСЛОВИЯ НУЖНО СОБЛЮСТИ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В ПОРТФЕЛЬ ОДНОРОДНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ГАРАНТИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СУБЪЕКТА МСП?