

Издается с 2005 года.
Выходит один раз в два месяца

№ 2 (114) \ 2024

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», 2024

Индексы в каталогах
УП УРАЛ-ПРЕСС: 80787
«Книга-Сервис»: 84694

Подписка через Интернет
www.reglament.net

Редакционная подписка
возможна с любого месяца.
Телефон отдела прямых продаж
(495) 255-5177, доб. 215
e-mail: podpiska@reglament.net

По всем вопросам, связанным с доставкой изданий и отчетных документов, обращайтесь в отдел распространения и логистики ООО «Регламент» по телефону (495) 255-5177, 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) 255-5177.

Отпечатано в типографии «OneBook.ru» ООО «Сам Полиграфист». Адрес: 129090, г. Москва, Протопоповский пер., 61. Тираж 2100 экз. Цена свободная. Подписано в печать 19.04.2024.

Экспертный совет журнала

Дмитрий СЕРГИЕНКО, Банк России, заместитель начальника Управления анализа розничных кредитных рисков

Антон ВОВК, председатель комитета по оценочной деятельности Российской гильдии управляющих и девелоперов, член Общественного совета при Росреестре, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Владимир ШИКИН, НБКИ, заместитель директора по маркетингу

Владимир КОЗЛОВ, компания Raisk, управляющий директор, FRM, консультант по риск-менеджменту

Андрей НАБЕРЕЖНЫЙ, Сбер, директор проектов Департамента по работе с проблемными активами

Роман БОЖЬЕВ, ОКБ, директор направления аналитических сервисов для МСБ, генеральный продюсер форума Scoring Day

Содержание

АНАЛИЗ ЗАЕМЩИКА

- 6 Алексей ГОРУЛЁВ, ООО «ПАЗЛ ПРОПТЕХ»

СПОСОБЫ ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ УПРАВЛЕНИЯ МАССОВОЙ ИПОТЕКОЙ В ИЖС

Сектор индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — новая ниша для конкуренции банков. Но в этой нише высокие залоговые риски, так как здесь нет обязательного строительного контроля и технического надзора. Как побороть сложности андеррайтинга? Что поможет контролировать целевое использование кредитных средств, качество и сроки строительства?

- 21 Григорий БРОДСКИЙ, руководитель по корпоративному кредитованию
Алексей ФЕДЯИНОВ, руководитель проектов в управлении инвестиционного и проектного финансирования
Дмитрий ЩЕРБАК, финансовый аналитик

В ОТЧЕТНОСТИ ЗАЕМЩИКА ВЫЯВЛЕНА ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ. КАК СНИЗИТЬ РИСКИ КРЕДИТОРА?

В ходе анализа заявки на кредитование аналитик иногда обнаруживает у потенциального заемщика значительную задолженность перед сторонними организациями или физическими лицами, имеющую признаки технической. Как в этом случае следует оценивать кредитное качество заемщика? Какие риски несет наличие технической задолженности и каковы основные способы снижения риска?

- 39 Наталия НАРЫШЕВА, эксперт по кредитованию малого бизнеса

ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ МАЛОГО БИЗНЕСА

Экспресс-оценка инвестиционных проектов — это адаптированная часть методики ЕБРР. Ее можно использовать как скрининг: если он показал хороший результат, разумно провести детальный анализ проекта. Кроме того, предварительная экспресс-оценка позволяет уже на раннем этапе сформировать предложение о сроках кредита и режимах платежей, особенно о сроках предоставления льготных периодов.

- 47 Владимир ШИКИН, Национальное бюро кредитных историй

НОВЫЙ СКОРИНГ: ПРЕДСКАЗАНИЕ БАНКРОТСТВА ГРАЖДАН КАК СОБЫТИЯ В МОДЕЛИРОВАНИИ

Развитие института банкротства граждан заставило кредиторов озаботиться созданием предиктивного инструмента (скоринга), который позволял бы ранжировать клиентов по вероятности банкротства. Такой скоринг должен, во-первых, выявлять высокорискованный сегмент заявителей на этапе андеррайтинга, а во-вторых, ранжировать клиентов на ранних стадиях просрочки для определения тактики взыскания.

ЗАЛОГИ

53 Александр СЛУЦКИЙ, Союз СОО (Национальное объединение)

**ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА.
ЗАВЕРШАЮЩИЙ ЭТАП – ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В этом номере мы завершаем рассмотрение примера оценки офисных помещений. Опишем непосредственно процесс оценки и продемонстрируем, как применять статистический аппарат, чтобы подтвердить достаточность количества объектов-аналогов и однородность ценообразования. А также найдем интервал, в котором может находиться значение рыночной стоимости в виде конкретного числа.

ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

67 **NPL-СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗГРУЗКИ БАЛАНСА
И ВЫСВОБОЖДЕНИЯ РЕЗЕРВОВ**

Секьюритизация NPL (Non-Performing Loans) — выгодная альтернатива продаже «плохих» долгов: она помогает банкам избавиться от просроченной задолженности на балансе и получить при этом больше, чем при уступке прав требования коллекторам. О плюсах NPL-секьюритизации, критериях отбора кредитов в портфель и способах минимизации риска мы поговорили с Леонидом Бельченко, директором управления секьюритизации Совкомбанка — одного из лидеров рынка NPL-секьюритизации.

73 Владислав КОТЕЛЬНИКОВ, «ДА.Коллекшен»

**НОВЫЕ «КИТЫ» СТРАТЕГИЙ ВЗЫСКАНИЯ: МОДЕЛЬ, СКОРИНГ,
БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ**

Рост кредитных портфелей банков как по суммам, так и по количеству клиентов, увеличение долговой нагрузки заемщиков и усиление контроля за макропруденциальными лимитами заставляют создавать новые стратегии взыскания или уточнять действующие. Оценим плюсы и минусы стратегий, которые уже существуют на рынке, и разберемся, как можно повысить эффективность взыскания даже без кардинального изменения стратегии.

79 Владислав ГЕЙТС, юридическая фирма «Рустам Курмаев и партнеры»

**КАК СНИЗИТЬ РИСКИ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ПО УСТУПКЕ ПРАВ
ТРЕБОВАНИЯ**

В последние полтора года при продаже долга банки просят до 10% от размера просроченных обязательств. Из-за большого дисконта возникает риск того, что сделка будет оспорена в рамках банкротства банка по специальным основаниям (ст. 61.2 Закона о банкротстве). Как суды определяют существенность отклонения цены сделки от рыночной, как снизить риски и что делать в случае назначения судебной экспертизы?

Содержание

КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА

84 Алексей СЕВЕРОВ, ИТ-архитектор

РАЗВИЛКА В ИСТОРИИ BNPL: К ЧЕМУ ПРИВЕДЕТ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Интерес к оплате частями в России растет вслед за мировым трендом, даже несмотря на проблемы с регулированием. Подход BNPL (Buy-Now-Pay-Later) начинает привлекать внимание центральных банков, в том числе Банка России. По какому пути пойдет регулирование этого инструмента в России и как это скажется на сервисе банковских бесплатных рассрочек?

88 Юлия СЕВАСТЬЯНОВА, банковский юрист

КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ МОЖЕТ СЕБЯ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬ КАК «ПЕРВЫЙ ДОБРЫЙ БАНК»

В четвертом номере журнала за 2023 г. мы описывали кейс, связанный с возбуждением дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам несоблюдения ч. 1 ст. 14.4 Закона о защите конкуренции. Автор статьи участвует в этом споре. Продолжаем анализ спора, в том числе в связи с признанием вины банка антимонопольным органом, и детально разбираем доводы сторон.

КРЕДИТНЫЕ ДОГОВОРЫ

99 Алексей ЮМИНОВ, адвокат

СМОЖЕТ ЛИ ЗАЕМЩИК ВЕРНУТЬ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ ПО ДОГОВОРУ ЛИЧНОГО СТРАХОВАНИЯ ПРИ ДОСРОЧНОМ ПОГАШЕНИИ КРЕДИТА?

Согласно последней редакции Закона № 353-ФЗ, при досрочном погашении кредита страховщик обязан возратить часть премии пропорционально «неотработанному» периоду. Но некоторые банки и страховщики «креативно» подходят к вопросу о сохранении своей прибыли при досрочном погашении кредита заемщиком — например, оформляют не один, а несколько полисов. В чью пользу будет принято решение в случае судебного спора?