

Издается с 2005 года.
Выходит один раз в два месяца

№ 3 (103) \ 2022

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», 2022

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 27.06.2022.

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

КАК ВЫХОДИТЬ ИЗ КРИЗИСА

- 4 Людмила КОЖЕКИНА, «Эксперт РА»

ОСОБЕННОСТИ НАЦИОНАЛЬНОЙ РЕЙТИНГОВОЙ ШКАЛЫ: ПОЧЕМУ НЕТ МАССОВОГО СНИЖЕНИЯ РЕЙТИНГОВ

Из-за ограничения зарубежных расчетных операций подсанкционных банков часть клиентов переходит в средние банки. Есть ли у последних поводы для оптимизма и у каких банков рейтинги пересматриваются в сторону снижения?

- 9 Михаил КОРНЕЕВ, АО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК»

МОНТАЖ КРЕДИТНЫХ СДЕЛОК В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННОГО ДАВЛЕНИЯ

Учитывая партнерские отношения с якорными клиентами, важно «на берегу» обсудить влияние изменения стоимости активов и обязательств. Честный расчет потерь поможет выстроить эргономичную систему кредитования.

- 18 **ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА: КАК В КРИЗИС РАЗВИВАТЬ НОВЫЕ ПРОДУКТЫ**

В мае число новых ипотечных кредитов снизилось на 21% по сравнению с апрелем, объемы — на 7%. Тем не менее, участники рынка продолжают развивать электронные торги, внедрять уникальные продукты и опции.

- 24 Антон ВОВК, Российская гильдия управляющих и девелоперов

Денис КРАСИЛЬНИКОВ, банковский эксперт

Алексей ЛОПАТИН, эксперт рынка недвижимости

ВЛИЯНИЕ САНКЦИЙ НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОСТИ: ЧТО ПРОИСХОДИТ И ЧТО НАС ЖДЕТ ДАЛЬШЕ

Чем ниже ликвидность, тем выше влияние санкций. Поэтому рыночную стоимость нужно определять с учетом ретроспективных данных. В какой степени санкции уже повлияли на рынок и каким будет его дальнейшее поведение?

- 40 Михаил КОРНЕЕВ, АО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК»

КАК ОЦЕНИТЬ КАЧЕСТВО ВОЗМЕЩАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЛОГА В НОВЫХ УСЛОВИЯХ

Для работающего кредитного портфеля залог — средство минимизации риска, а не предмет возмещения его стоимости. Что необходимо тестировать, исходя из Положения № 590-П, для минимизации риска за счет обеспечения?

ТЕХНОЛОГИИ

- 58 Ян ЕГОРОВ, экс-консультант SAS

ЧЕМ ЗАМЕНИТЬ ПРОДУКТЫ SAS

Как оказалось, достойные аналоги на российском рынке есть. Мы рассмотрим варианты замещения в четырех основных направлениях, популярных среди бывших клиентов SAS.

- 66 Александр АНДРЕЕВ, ПАО «АКБ Держава»

Иван РОДИОНОВ, НИУ «Высшая школа экономики»

Алексей СМЕРНОВ, Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

ПОМОЖЕТ ЛИ БЛОКЧЕЙН РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ САНКЦИЙ В ТОРГОВОМ ФИНАНСИРОВАНИИ?

Какие шаги предпринять с учетом замораживания торговых лимитов и риска вторичных санкций против участников ВЭД и их партнеров?

№ 3 (103) \ 2022

КРЕДИТНЫЕ ДОГОВОРЫ

- 76 Алсу ГАББАСОВА, ООО «Листик и Партнеры»

КРЕДИТЫ С ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ: НОВЫЕ НЮАНСЫ НАЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ

Статья 7.1 Закона № 106-ФЗ предоставляет заемщикам право потребовать особого порядка начисления и уплаты процентов на три месяца. Определим, когда эти правила не применяются, и систематизируем права заемщиков.

РИСКИ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- 85 Константин ЛОСЕВ, банковский эксперт

ВОЗМОЖНО ЛИ СНИЖЕНИЕ РИСКА ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ВЫСОКОИНФЛЯЦИОННОЙ СРЕДЕ?

Традиционно корреляция между уровнем инфляции и кредитным риском положительна. Но может ли эта зависимость измениться на обратную при наличии залога, стоимость которого способна существенно вырасти?

- 91 Людмила НАУМОВА, банковский юрист

ИПОТЕКА САМОСТРОЯ: ЧЕМ ГРОЗИТ БАНКУ ПРИЗНАНИЕ ОБЪЕКТА ЗАЛОГА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

Основной риск для банка — утрата обеспечения, может возникать и риск снижения ликвидности. Но все становится еще интереснее, если банк вынужден оставлять имущество за собой при обращении на него взыскания.

- 96 Кирилл ЮРАСОВ, Аверта Групп

Людмила НАУМОВА, банковский юрист

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ИПОТЕКИ САМОСТРОЯ: КРИТЕРИИ САМОСТРОЯ, ВОЗМОЖНОСТИ ЗАЛОГА И ЛЕГАЛИЗАЦИИ

Существуют ли случаи, при которых самовольная постройка может быть принята в качестве предмета залога без проблем? Есть ли критерии, при соответствии которым объект однозначно будет признан самостроем?

ВОЗВРАТ КРЕДИТНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

- 103 Юлия СЕВАСТЬЯНОВА, банковский юрист

НАЧИСЛЕНИЕ/ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ С УЧЕТОМ НОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ: РИСКИ БАНКА

Банк России рекомендует удовлетворять заявления о реструктуризации и не начислять неустойку, если трудности у заемщика возникли после 18 февраля и вызваны ограничительными мерами. Какие риски несет банк при взыскании долга по кредиту или начислении штрафных санкций в этом случае?

- 110 Алексей ШАРОН, советник юстиции 3-го класса

КАК ИСЧИСЛЯТЬ СРОК ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ЛИСТА НА ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ

Действующая редакция п. 3.1 ст. 22 Закона № 229-ФЗ вызывает трудности как у сторон исполнительного производства, так и у судов. Не совсем понятно, какие периоды вычитать из общего срока предъявления исполнительного листа. О двух подходах к решению этого вопроса — в статье.