

## **Обзор применения банками косвенных методов осмотра предметов залога**

В настоящее время в условиях распространения коронавирусной инфекции процедура осмотра объектов залога сопряжена с угрозой жизни и здоровью сотрудников банков либо аутсорсинговых компаний. В данной ситуации кредитные организации вынуждены организовывать работу по подтверждению реальности предмета залога и анализу его характеристик с применением косвенных методов, без привлечения сотрудников для непосредственного осмотра и визуального контроля.

Комитетом по залогам и оценке Ассоциации банков России проведен опрос кредитных организаций с целью выявления применяемой практики. Результаты анализа предложений приведены в настоящем обзоре. Мы благодарим банки, предоставившие свои материалы и поделившиеся опытом.

Подавляющее большинство банков в качестве косвенной меры контроля выбрали фото- и видеофиксацию активов силами клиентов. При этом были сформированы как требования к порядку проведения съемки, так и рекомендации по применению современных инструментов и технологий.

В основном дистанционные методы осмотра применяются банками при проведении залоговой экспертизы, т.е. при первичном осмотре потенциального предмета залога. Проведение планового мониторинга фактического наличия и состояния имущества в период пандемии проводится банками, как правило, без осуществления физического осмотра, на основании документов и информации, представленной в открытых (независимых) источниках в сети интернет, включая Росреестр, Реестр залогов (ФНП), Реестр сведений о банкротствах и т.п. Факт замены физического осмотра на документарный отражается некоторыми банками в Отчете о мониторинге. При таком режиме мониторинга в дальнейшем, после окончания карантина большинством кредитных организаций предполагается внеплановый осмотр предметов залога. Однако для тех, кто в настоящее время проводит дистанционный осмотр залогов и при мониторинге, приведенные рекомендации также могут быть полезны.

### Фото- и видеосъемка объектов недвижимости.

В большинстве случаев фото- и видеосъемка проводится представителями собственников объектов самостоятельно или при дистанционном сопровождении сотрудниками банка с обязательной фиксацией даты и времени съемки.

Также в качестве результатов осмотра при проведении оценки имущества Банками принимаются ранее изготовленные фотоматериалы, либо результат проведения осмотра в соответствии с Отчетом об оценке, либо результат проведения осмотра сюрвейерской компанией.

При проведении осмотра объектов коммерческой недвижимости, основной целью являются:

1. Установление наличия объекта и правильность указания адреса.
2. Соответствие основных ценообразующих факторов заявленным.
3. Наличие/ отсутствие незарегистрированных перепланировок и реконструкций.

По мнению большинства опрошенных банков фотоматериалы объектов недвижимости должны содержать изображения:

- фасада и номерных обозначений здания (наименование улицы, дом, корпус) (при наличии);
- входной группы в помещения объекта проверки;
- парковки (при наличии);
- внутренних помещений с отделкой, типичной для объекта проверки в целом;
- внутренних помещений с нетипичной для объекта проверки отделкой;
- ближайшего окружения (соседние здания);
- изменений состояния недвижимого имущества (в том числе изменений, указанных Залогодателем и/или выявленные в результате осмотра).

Некоторые полезные рекомендации в части последовательности действий при осмотре объектов недвижимости:

При проведении осмотра силами залогодателя или третьих лиц рекомендуется производить непрерывную видеосъемку объекта залога, начиная видеозапись с места, откуда видна идентифицирующая объект табличка (название улицы и дома). После чего проводится полный обход здания снаружи и проход в здание/ помещение.

Дальнейшее движение внутри здания проводится по правилу «правой руки» с обязательным круговым видом из центра каждого помещения. Внутри каждого помещения обеспечивается указание осматриваемого помещения на плане «под камеру». После завершения обхода и выхода на первоначальную точку начала съемки, видеосъемка прекращается. Очевидно, предлагаемый алгоритм больше применим для небольших объектов.

В дальнейшем, производится фотосъемка здания и помещений в том же порядке, в котором проводилась видеосъемка. Отдельно проводится фиксация объектов коммуникаций (газ, отопление, электричество). Геолокация, при проведении видео и фото обязательно должна быть включена. Так же, при наличии технической возможности, должен быть обеспечен штамп с указанием даты и времени съемки.

Полезно, чтобы в наборе снимков объектов залога содержались подробные фотографии ближайшего окружения предмета залога, а также фотографии прилегающей территории, выполненные при нахождении оператора на объекте залога. Данные ракурсы позволяют сопоставить их с данными открытых источников (Yandex, Google – панорамы/спутниковые карты) и выявить на первоначальном этапе несоответствие в случае, если фотографии не относятся к предмету залога и выполнены в ином местоположении;

Желательно, чтобы фотографии каждого отдельного здания, в т.ч. в котором располагаются отдельные помещения, осуществлялись с максимального возможно количества сторон здания (при возможности – с 4 сторон);

При обработке полученных материалов целесообразно сверить данные геолокации с фактическими данными. Сверку можно осуществить на основании данных публичных сервисов – Яндекс панорамы, Гугл-панорамы, Яндекс-зеркала, Яндекс-фото и т.д. Желательно проверку осуществить на основании нескольких указанных ресурсов. Кроме того, полезно провести поиск объекта в объявлениях о продаже, аренде. Как правило, такие объявления содержат фотоматериалы.

При оформлении результатов фотофиксации рекомендуется предоставлять фотоматериалы таким образом, чтобы было четкое понимание, какой из объектов имущества представлен на фото. Также при предоставлении фотоматериалов, рекомендуется установить правила наименования папок и файлов.

#### Осмотр движимого имущества

Фотоматериалы движимого имущества в виде оборудования должны включать:

- ориентирующие/панорамные снимки (место осмотра с прилегающей территорией);
- номерные обозначения здания места нахождения оборудования (наименование улицы, дом, корпус - при наличии номерной таблички);
- обзорные снимки (обстановка конкретного места осмотра);
- узловые снимки (осмотр непосредственно объектов имущества);
- детальные снимки (осмотр отдельных частей имущества с конкретными характеристиками (заводской/ серийный номер, инвентарный номер и т.д.).

Фотоматериалы транспортного средства (в том числе самоходных машин и других видов техники) должны содержать общий ракурс, ракурс с государственными номерными знаками, с фиксацией индивидуальных признаков VIN/PIN, номера шасси (рамы) или номера кузова (при наличии), повреждений (при наличии) и т.д.

При выборочном осмотре детальная фотофиксация проводится по выбранным позициям. По остальным позициям выполняются обзорные снимки.

При небольшом количестве позиций залога транспортных средств рекомендуется фотографировать каждую единицу транспортного средства и спецтехники: - фото с четырех сторон - фото VIN номера / рамы/ заводского № - фото пробега /наработки - видеозапись по каждой позиции, подтверждающая актуальность фотографий по каждой позиции (сюда можно отнести звуковое сопровождение даты съемки, адреса местонахождения предмета залога, демонстрацию запуска двигателя и несколько метров езды в пределах территории)

Дополнительными мерами контроля в отношении морских и воздушных судов может служить проверка местонахождения судна с использованием общедоступных сервисов (например, морские суда — <https://www.marinetraffic.com/>, воздушные суда — <https://www.flightradar24.com/> и т.п.).

#### Инструменты и программные продукты

С точки зрения применяемых инструментов достаточно удобным для осмотра имущества является приложение ViewApp, разработанное именно для целей проведения осмотров. Данное приложение обеспечивает предоставление в Банк достоверной информации. В данном приложении разработан стандартный пошаговый алгоритм осуществления осмотра, который осуществляет Клиент через свой телефон (подробно указаны шаги, которые должен совершить Клиент с примерами – типы фотографий + запись видео от адресной таблички дома до внутренних помещений). Данные отправляются непосредственно через приложение, т.е. нет возможности отправки фотоматериалов из архивных фотографий. Помимо того, во время съемки фотографиям присваиваются координаты, т.е. минимизируется возможность осмотра сторонний залог. Кроме того, приложение оснащено опцией по работе без интернета, что очень актуально для регионов или осмотров за городом, где покрытие сети не устойчивое или отсутствует.

Также, в случае фотографирования имущества современным смартфоном для фото- и видеосъемки возможно использование мобильных приложений WhatsApp, Viber, а также мобильного приложения Росреестра "Kadastr RU".