



# Автоматизация работы с залоговым портфелем в новых реалиях

16.04.2026

FinLEGAL\_26:  
Залоги и управление  
залоговыми активами

**Даниил Копыцин**  
Руководитель продукта  
ГеоГраф

С 2017 года **успешно внедряем** инновации и **помогаем упростить**  
**бизнес процессы** для участников рынка недвижимости

Работаем по всей РФ



Единая экосистема  
продуктов

СКБ  
Техно

• **СКБ СУП**

Сервис удаленного  
подписания

• **СКБ Ключи**

Передача объектов  
недвижимости

• **ГеоГраф**

Мониторинг объектов  
недвижимости

• **СКБ СЭР**

Сервис электронной  
регистрации

**900 +**

действующих клиентов

Лицензия ФСБ  
по криптозащите



В реестре  
российского ПО



# Как мы начали работать с банками

01

Регистрация  
обременений по  
договорам ипотеки



02

Внесение  
изменений  
в ипотеку



03

Исправление  
технических  
ошибок



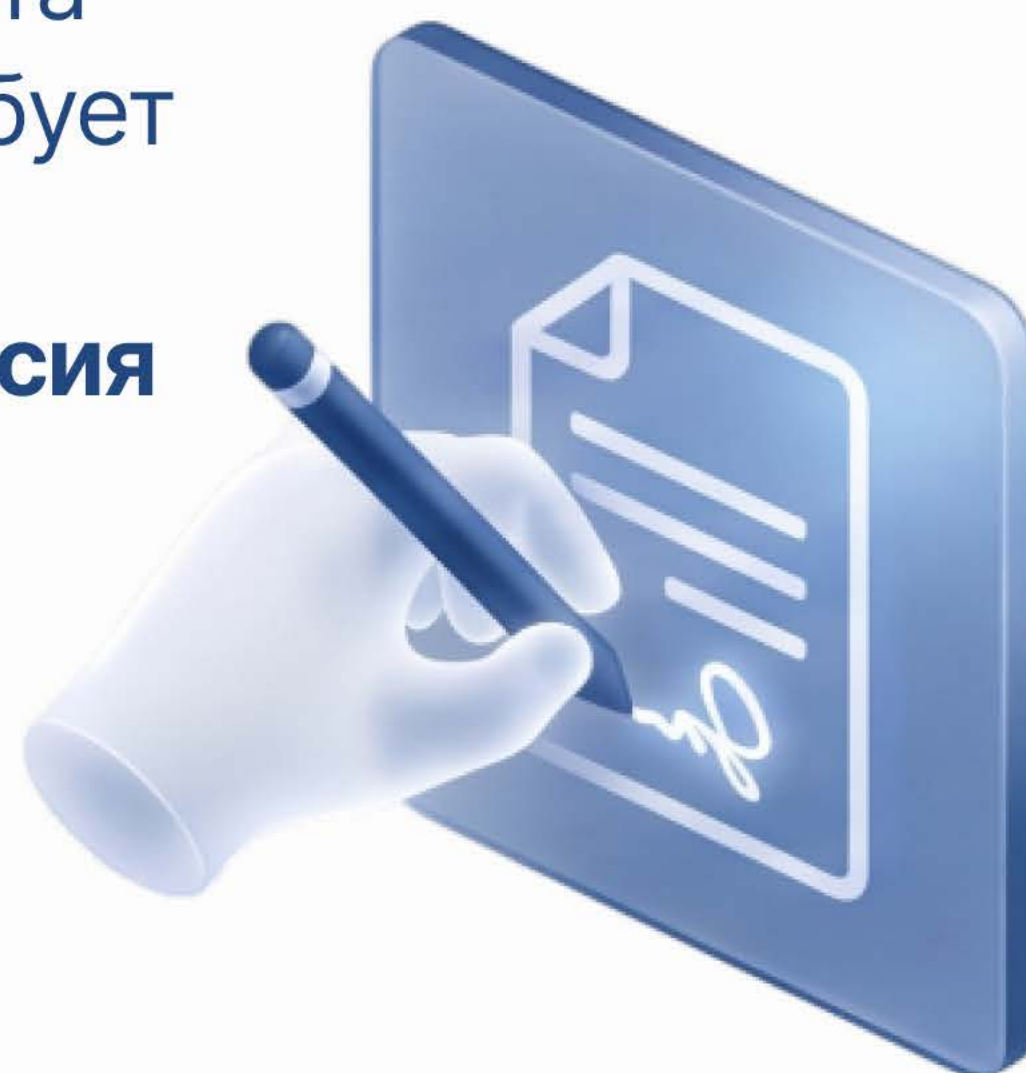
04

Дополнительные  
документы



# Банк **теряет контроль** над залогом

Изменение характеристик (перепланировка, реконструкция, межевание) заложенного объекта недвижимости требует **обязательного письменного согласия залогодержателя (банка)**.



Конвертация ДДУ, потеря объектов, большие затраты на людей и на выписки

По экспертным оценкам уже к середине 2026 года объем залоговых квартир может достигать 30–40%

# Если объект в залоге

## Структурный конфликт:

Объект находится в залоге у банка проектного финансирования;



Для применения льготной ипотеки обременение недопустимо.



Залог снимается только после полного погашения обязательств.



### Инсайт:

Для решения задачи реализации залоговых квартир не хватает единого окна — технологического агрегатора-партнера, обладающего инфраструктурой для:

- осуществления регистрационных действий по снятию обременения в рамках проектного финансирования;
- последующей быстрой регистрации ипотеки в рамках розничного кредитования;
- ведения диалога одновременно с корпоративными и розничными подразделениями банков.

**Новый подход:**

цифровой контур  
управления залогами  
ГеоГраф

# Вывод из-под залога

Процесс снятия обременения может быть ускорен вплоть до 3х дней, если все участники процесса работают в едином информационном контуре

Интерфейс сервиса позволяет иметь актуальные данные по процессу сделки

Автоматизирован процесс согласования вывода объекта из-под залога

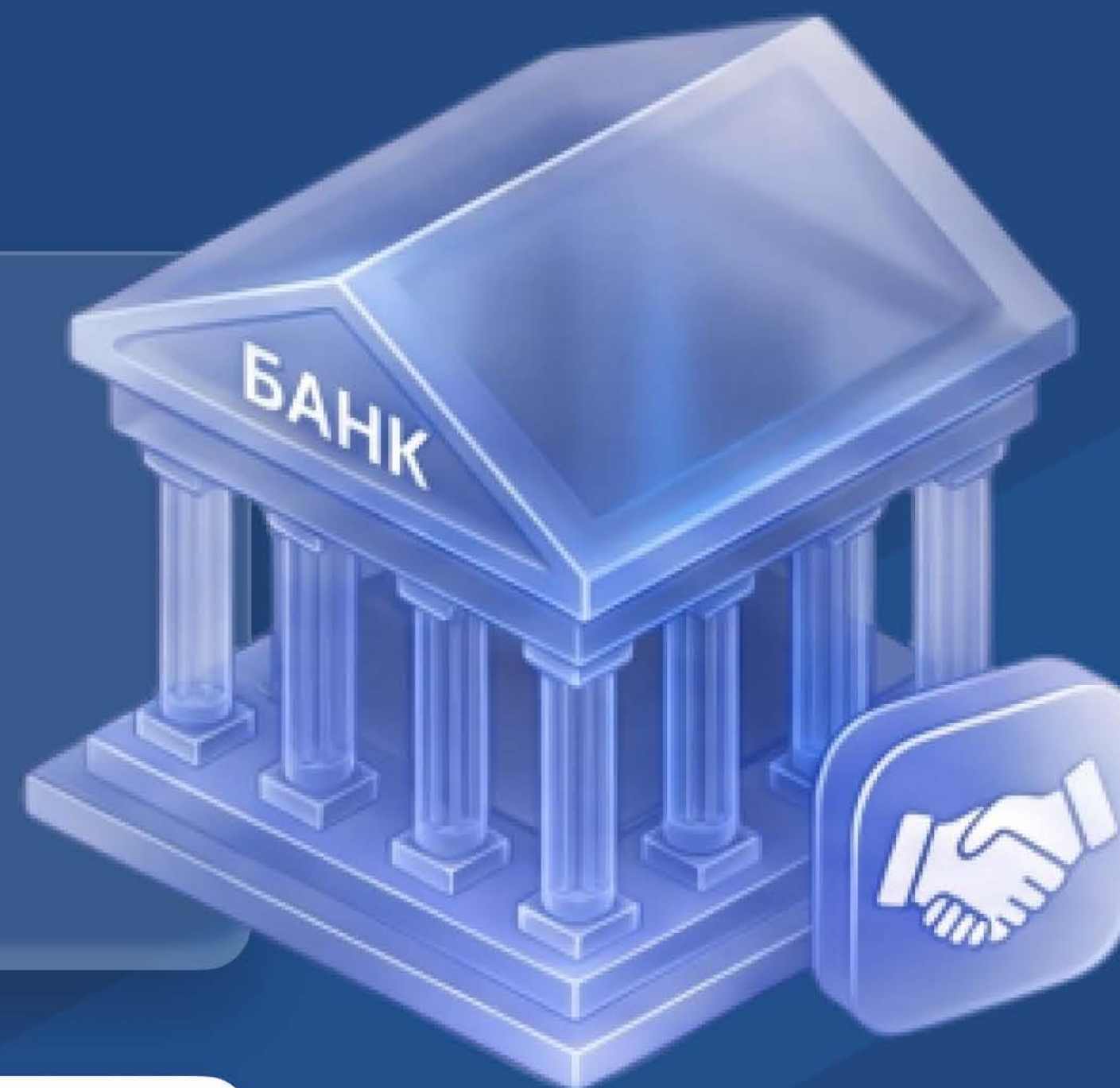
Формируется единая среда, где хранится информация, необходимая для работы с объектами



## Задача про первичку

**Дано:** собственник регистрирует право на квартиру, а НГРИ, который находился в кредитном договоре, недействителен.

**Подсказка:** банку нужно знать, что происходит с его кредитом и на каком объекте он находится.



На поиск ОДНОГО объекта уходит час человеческого времени + затраты на выписки

А теперь представьте, что таких кредитных договоров у вас тысячи.

## Я переродился или конвертация ДДУ

Дом построен и встал на кадастровый учет. При регистрации прав на собственника номер ипотеки сменится. Банк уже не владеет информацией о предмете залога.

**Результат:** Банку некомфортно, потому что банк хочет пристально следить за объектом, который в залоге.

Поиск такого помещения может занимать до часу человеческого времени. А таких ипотек могут быть тысячи.

Что приводит к  
большим затратам



# Не нужно отслеживать изменения в ручном режиме

- ✓ Своевременные данные, когда на земельном участке появится объект недвижимости.
- ✓ Список объектов, на которые выдали ипотеки, собственников и характеристики этих объектов, есть ли у них обременения и номер государственной регистрации ипотеки.
- ✓ Если обременения нет, возможно проконтролировать заемщика, чтобы он зарегистрировал первичное право и оформил закладную!

The screenshot displays the 'GeoГраф' web application interface. The top navigation bar includes the logo, a user profile 'Кирилл Гриценко', and a 'Заказать выписки' button. The left sidebar contains a menu with sections: 'СТРОЙКА' (List of houses, My houses, List of builders, Reports, Search) and 'МОНИТОРИНГ' (My portfolios, All portfolios, All extracts, Archive). The main content area is titled 'Портфель от 15.04' and shows a list of objects. A table displays details for three objects, including their cadastral numbers, addresses, and various identifiers. The bottom of the interface shows the organization 'СКБ Техно' and the user '@skbtechno'.

| Кадастровый номер                                                        | НГРИ                                                                              | Номер КД         | S, м² | Этаж | ОЗУ | ОКС   | Конечный объект                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|------|-----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 72:17:1313005:13896<br>Санкт-Петербург,<br>ул. Невский<br>проспект, д. 5 | Ипотека в силу договора<br>71:14:040401:13896<br>-71/045/2025<br>14.04.2019 11:44 | 634/5545-0001961 | 12,4  | 11   | 7   | 700   | 66:36:0101001:1974<br>66:36:0101001:1975<br>66:36:0101001:1976<br>66:36:0101001:1977<br>66:36:0101001:1978<br>66:36:0101001:1979<br>66:36:0101001:1976<br>66:36:0101001:1977<br>66:36:0101001:1978<br>Показать еще 10 → |
| 78:20:002044111404<br>Санкт-Петербург,<br>ул. Невский<br>проспект, д. 5  | 71:14:040401:13896<br>-71/045/2025<br>14.04.2019 11:44                            |                  |       |      |     |       |                                                                                                                                                                                                                         |
| 78:20:002044111404<br>Санкт-Петербург,<br>ул. Невский<br>проспект, д. 5  | 71:14:040401:13896<br>-71/045/2025<br>14.04.2019 11:44                            | 634/5545-0001962 | 352   | 26   | 14  | 3 578 | 1. 66:36:0101001:1979<br>2. 66:36:0101001:1975<br>3. 66:36:0101001:1976                                                                                                                                                 |

Банки управляют тысячами залогов,  
но не всегда видят изменения вовремя

Портфель залоговой недвижимости может  
включать десятки тысяч объектов.

Контроль за ними чаще всего строится  
на периодических проверках и ручной  
работе сотрудников.

В результате изменения в объектах залога  
могут происходить между проверками.



# Ручной мониторинг не масштабируется

Чем больше портфель, тем сложнее его контролировать.

- высокая нагрузка на сотрудников
- риск пропустить изменения
- сложность анализа больших портфелей



# Автоматизация процесса мониторинга меняет подход к работе с залогами

- регистрационные действия

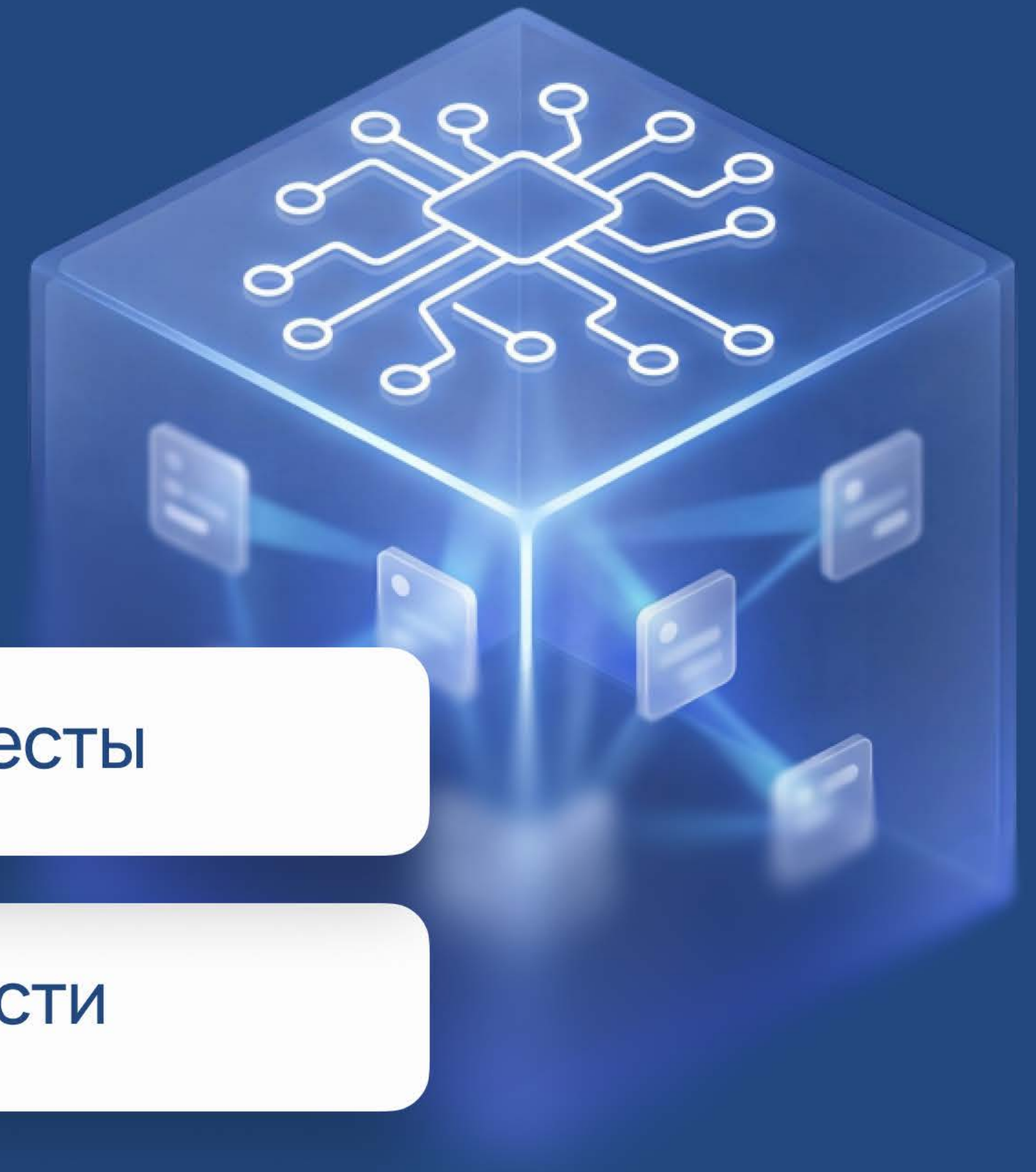
- обременения и аресты

- изменения характеристик

- изменения стоимости

Банк получает сигнал сразу после появления изменений.

Вы контролируете залоговый портфель, исключаете ошибочное снятие обременений и изменение характеристик объектов.



# Мониторинг портфеля на предмет изменения характеристик объектов недвижимости, например, изменение прав

ГеоГраф

Кирилл Гриценко

СТРОЙКА

Список домов

Список застройщиков

Отчеты

МОНИТОРИНГ

Мои портфели

Все портфели

Все выписки

Архив

Портфель для отслеживания

Создан

Залоговый портфель

#2024-11-4958

Заказать выписки

История заказов

| Создан              | Тип выписки | Создатель                                      | Всего выписок | Прогресс | Действия                   | Статус   |
|---------------------|-------------|------------------------------------------------|---------------|----------|----------------------------|----------|
| 14.10.2024 15:36:11 | спдз ФГИС   | Иванов Алексей Сергеевич<br>test@skb-techno.ru | 24            | 1 32     | <div>Экспорт в Excel</div> | Завершен |

Объектов: 24

Экспорт в Excel

Добавить объект

Обновить

Поиск по всем полям

Фильтры

Наличие изменений

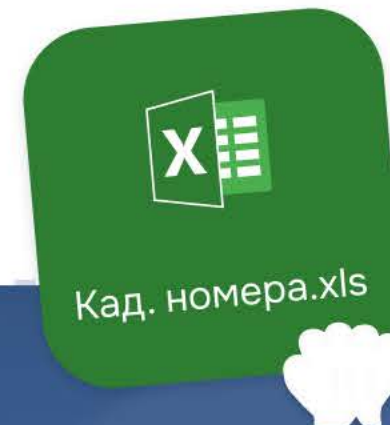
Тип объекта

Сбросить фильтры

# Как это работает?

Список кад. номеров в формате Excel

 [Выбрать файл](#)



## Загружайте кадастровые номера

Очень просто. Вы загружаете в «ГеоГраф» кадастровые номера тех объектов, которые вас интересуют. Можно сделать это вручную или в формате Excel. Сервис собирает всю информацию об этих объектах и отправляет вам. Как поступить дальше, вы решаете самостоятельно.

164  
квартира  
122,3 м²

ипотека

Кадастровый номер:

77:17:0125929:30314

Право:

77:17:0125929:30314-77/072/2025-15  
от 14.04.2019 г.

Собственность

Текущее обременение:

☐ 23:43:0141004:6447-23/259/2020-5  
от 14.04.2019 г.

Ипотека

☐ 23:43:0141004:6447-23/259/2020-5  
от 14.04.2019 г.

Ипотека в силу закона

## Отслеживайте объекты

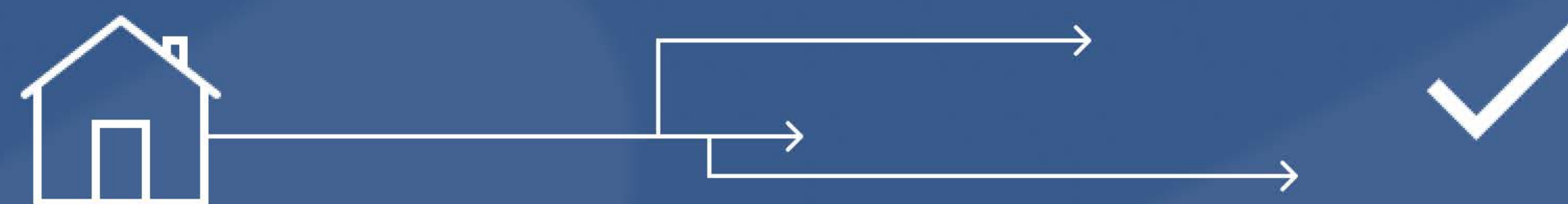
Если хотите следить за объектами на постоянной основе, это тоже возможно. Для этого загружаете кадномера и оформляете запросы по мере необходимости. В этом случае «ГеоГраф» будет сравнивать новые данные с информацией из первого собранного файла.

# Оценка рисков проектного финансирования

Новые  
строительные  
проекты



Ввод домов в эксплуатацию



Динамика рынка  
новостроек



# Единый информационный контур позволяет банку:

## Оптимизировать трудозатраты

Автоматический мониторинг залогового портфеля: система сама обновит данные по объектам и покажет все изменения

01

## Сокращать риски

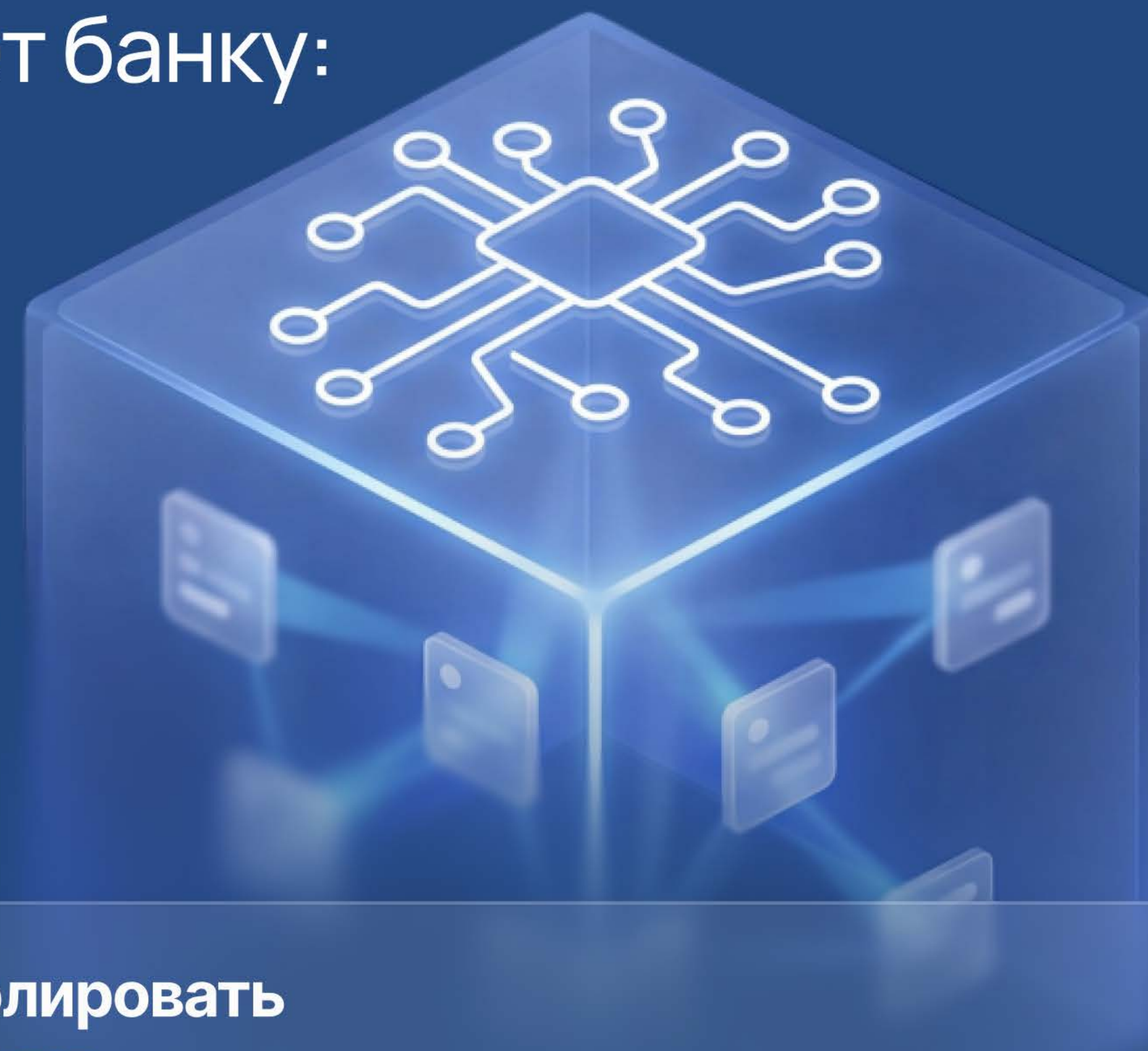
Вы будете своевременно видеть все изменения в объектах (обременения, характеристики, смену собственника)

02

## Контролировать заемщика

Отслеживайте регистрацию первичного права и оформление закладных сразу после перерождения земельного участка в дом

03



**Вопросы**

**Изучим ваши процессы  
и проведем консультацию  
по внедрению оптимальных решений**

