KovenAi

# Ковенанты под контролем ИИ

Мониторинг кредитно-обеспечительной документации в проектном финансировании

**Никита Садаков**

Руководитель отдела продаж, «Базис Недвижимость» · Тюмень, 15 октября 2026

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОБЛЕМА

# Кредитный договор живёт годами — и мстит за каждую мелочь

Кредит на 5–10 лет. По каждому проекту — кредитный договор, поручительство,
ипотека, залоги, страхование. И десятки допсоглашений за время стройки.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## КАК ЭТО ВЫГЛЯДИТ СЕГОДНЯ

01

### Хаос сканов и папок

Десятки PDF, бумажные папки, разные версии. Какой допик последний — десятый или двенадцатый?

02

### Ручной контроль сроков

Напоминания в Outlook, блокнот, договорный модуль в 1С, которым никто не пользуется. Всё держится на одном-двух сотрудниках.

03

### Цена ошибки

Пропустил срок — неустойка, санкции, вызов на кредитный комитет. Иногда — комиссии, новые требования банка и месяцы разбирательств.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

# Это не один договор на год

Это обязательства, которые надо соблюдать каждую неделю,
каждый месяц, каждый квартал — по каждой кредитной линии.

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

KovenAi

# Хаос сканов → управляемая система обязательств

Загрузили договоры и допсоглашения — система распознала, свела в мастер-версию,
нашла все ковенанты и держит сроки под контролем.

- Данные **не покидают ваш контур**
- Договор на 30 страниц — **за пару минут**
- Обучена на реальных договорах **проектного финансирования**

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## КАК ЭТО РАБОТАЕТ

1

### Загрузите документы

OCR распознаёт ≈2 секунды на страницу и сам раскладывает файлы по типам: кредитный, поручительство, ипотека, обеспечение.

2

### Мастер-версия

Договор и все допсоглашения собираются в единую актуальную редакцию. Видно «было / стало».

3

### Контроль ковенантов

Обязательства разложены по типам. У каждого — статус, срок и действие.

4

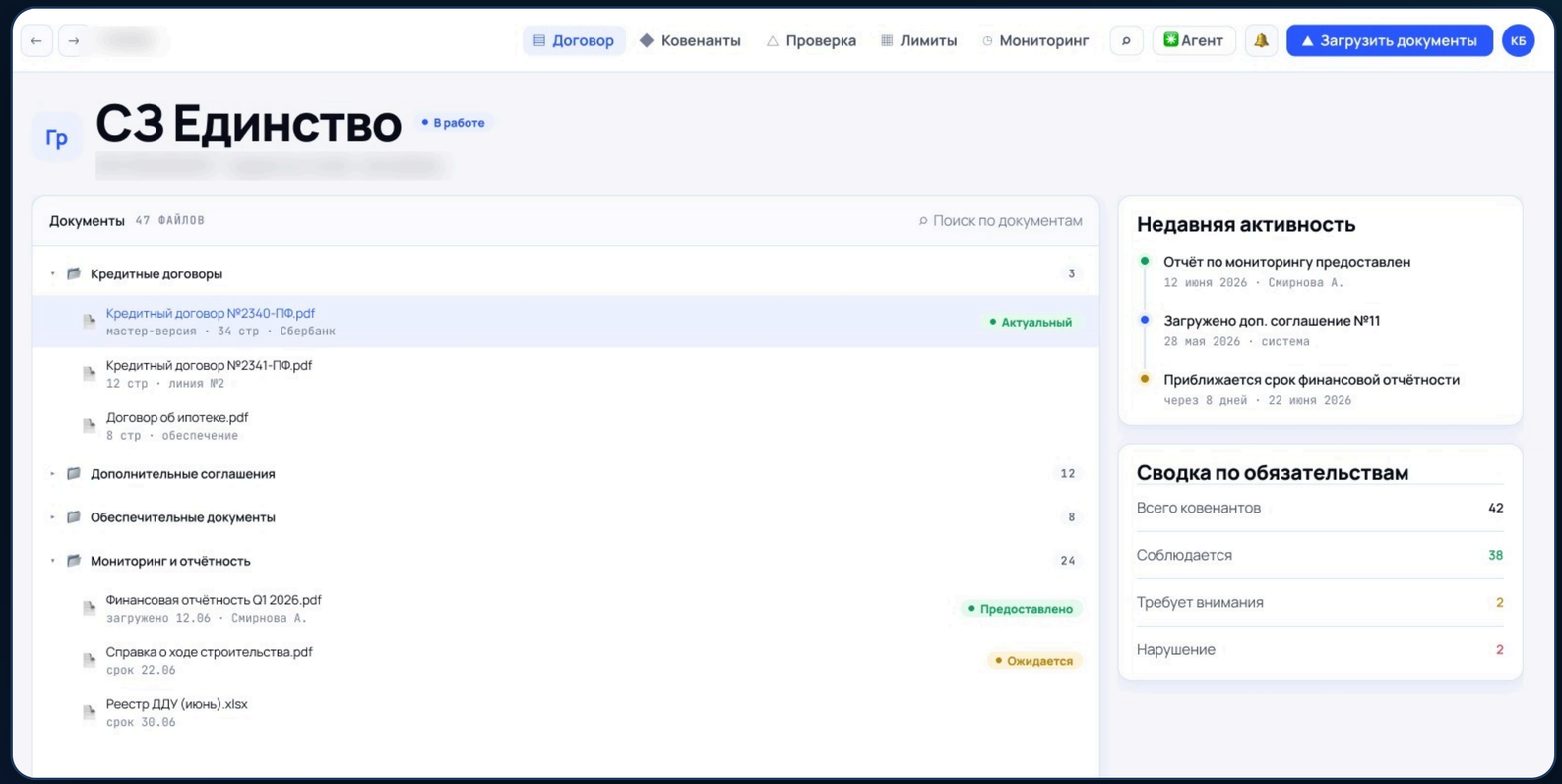
### Сроки под контролем

Оповещения за 10, 20 и 30 дней. Матрица эскалации вплоть до финансового директора.

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

КАРТОЧКА ЗАСТРОЙЩИКА

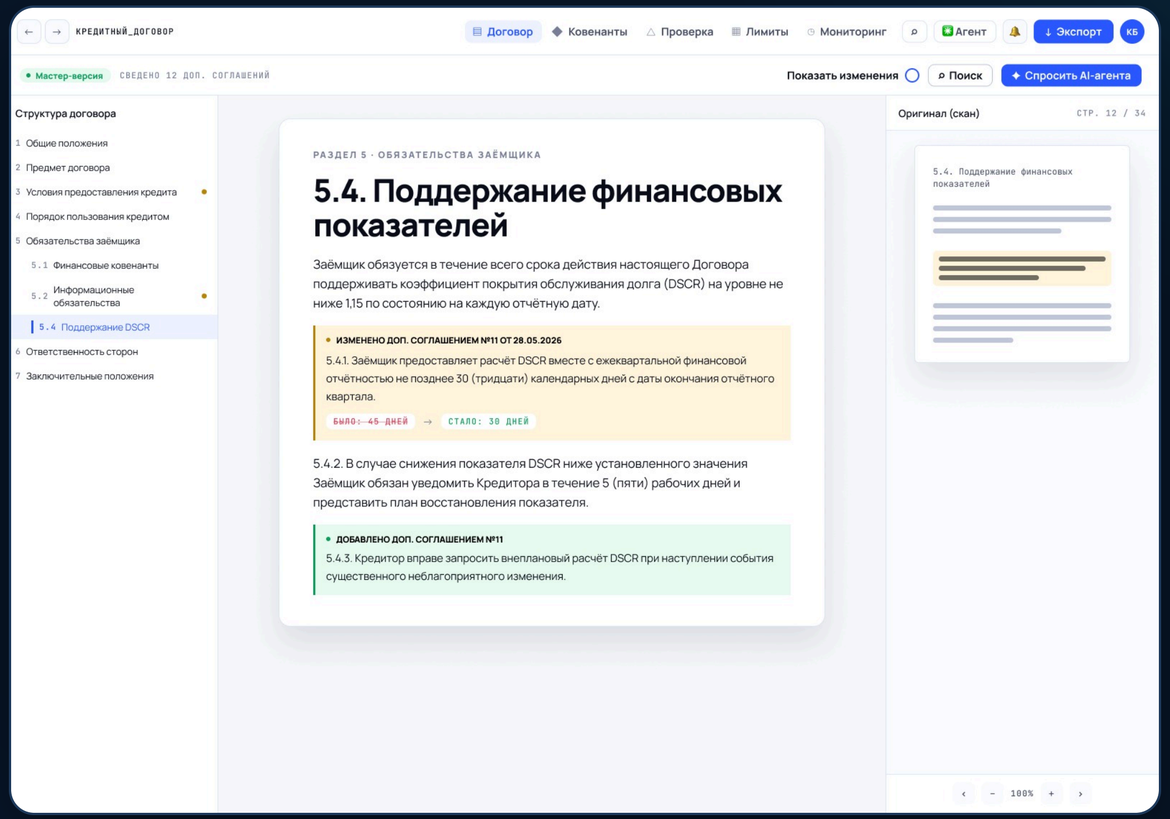
# 47 файлов разложены по папкам — и сразу видно, что горит



Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

МАСТЕР-ВЕРСИЯ ДОГОВОРА

# Двенадцать допсоглашений — одна редакция



Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПУНКТ 5.4.1 · ИЗМЕНЁН ДС №11

БЫЛО

**45 дней**

на расчёт DSCR после отчётного квартала

СТАЛО

**30 дней**

срок сокращён допсоглашением №11

Допсоглашение №1 меняет условие, №5 меняет его снова.

Только мастер-версия показывает, что действует сейчас.

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## ОДИН ДОГОВОР — 138 ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, РАЗЛОЖЕНЫ ПО ТИПАМ

**Отлагательные**
выдача · обеспечение · страхование

**Финансовые**
DSCR, cash sweep, пороги

**Поведенческие**
как действовать при событии

**Информационные**
регулярный пакет в банк

**Операционные**
стройка и подрядчики

**Обеспечительные**
залоги и поручительства

**Регистрационные**
права, РНС, ДДУ

**Дефолтные**
триггеры остановки выдачи

Руками такой реестр не ведут: по каждому пункту — тип, условие, срок и ссылка на страницу договора.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## ЧТО ЗА ЭТИМ СТОИТ НА ПРАКТИКЕ

- **До выдачи: реестр договоров, график работ, СРО, РНС, страхование залога**

  Отлагательные. Пока не закрыты — выдачи может не быть

- **Всю жизнь кредита: DSCR не ниже 1,15, cash sweep, пороги прибыльности**

  Финансовые. Нарушение — повод для требований банка

- **По календарю: ежеквартальная отчётность, расшифровки, справки о продажах**

  Информационные. Их пропускают чаще всего

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕЕСТР КОВЕНАНТОВ

# Статус и срок по каждому обязательству

Поиск по ковенантам, формулам, пунктам...

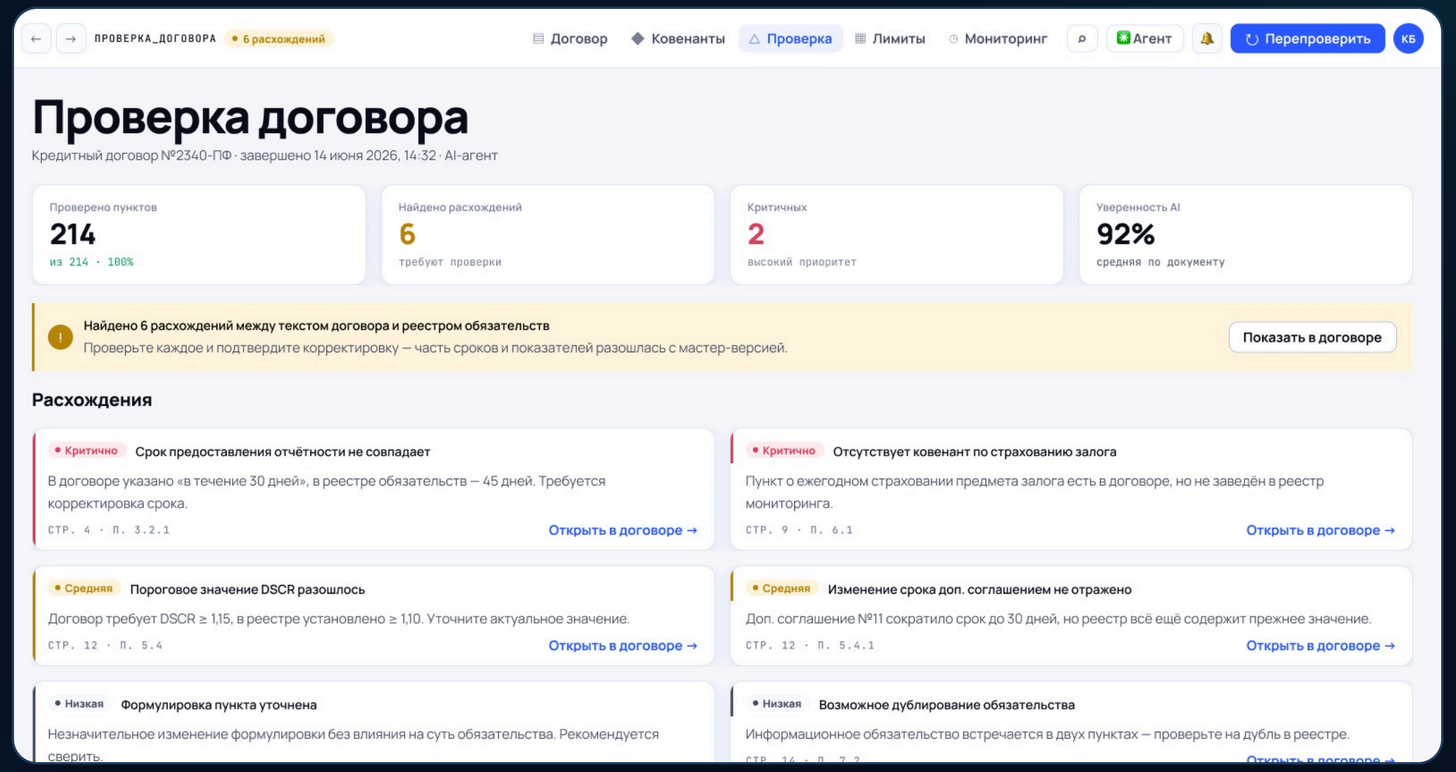
Все типы 138 | Отлагательные (выдача) 6 | Отлагательные (обеспечение) 9 | Отлагательные (страхование) 3 | Финансовые 5 | Поведенческие 40 | Информационные 37 | Операционные 11 | Обеспечительные 10 | Регистрационные 5 | Дефолтные 12

| КОВЕНАНТА | УСЛОВИЕ | ТЕКУЩЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | СТАТУС | СЛЕДУЮЩАЯ ПРОВЕРКА | ИСТОЧНИК |
|---|---|---|---|---|---|
| Платежные документы к выдаче<br>Информационные | не позднее даты выдачи кредита | — | Не предоставлено | — | п. 8.2.3<br>стр. 13 |
| Аудиторское заключение и отчетность<br>Информационные | не позднее 31 декабря года, следующего за отчетным | — | Не предоставлено | — | п. 8.2.5<br>стр. 13 |
| Квартальная отчетность и расшифровки<br>Информационные | ежеквартально; не позднее 5 рабочих дней; по окончании года | — | Не предоставлено | — | п. 8.2.5<br>стр. 13 |
| Ежемесячные банковские расшифровки<br>Информационные | ежемесячно; не позднее 5 рабочих дней после окончания месяца | — | Не предоставлено | — | п. 8.2.5<br>стр. 13 |
| Налоговые декларации по прибыли<br>Информационные | не позднее 5 рабочих дней после окончания месяца, следующего за | — | Не предоставлено | — | п. 8.2.5<br>стр. 13 |

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОВЕРКА ДОГОВОРА

# ИИ сверяет договор с реестром обязательств

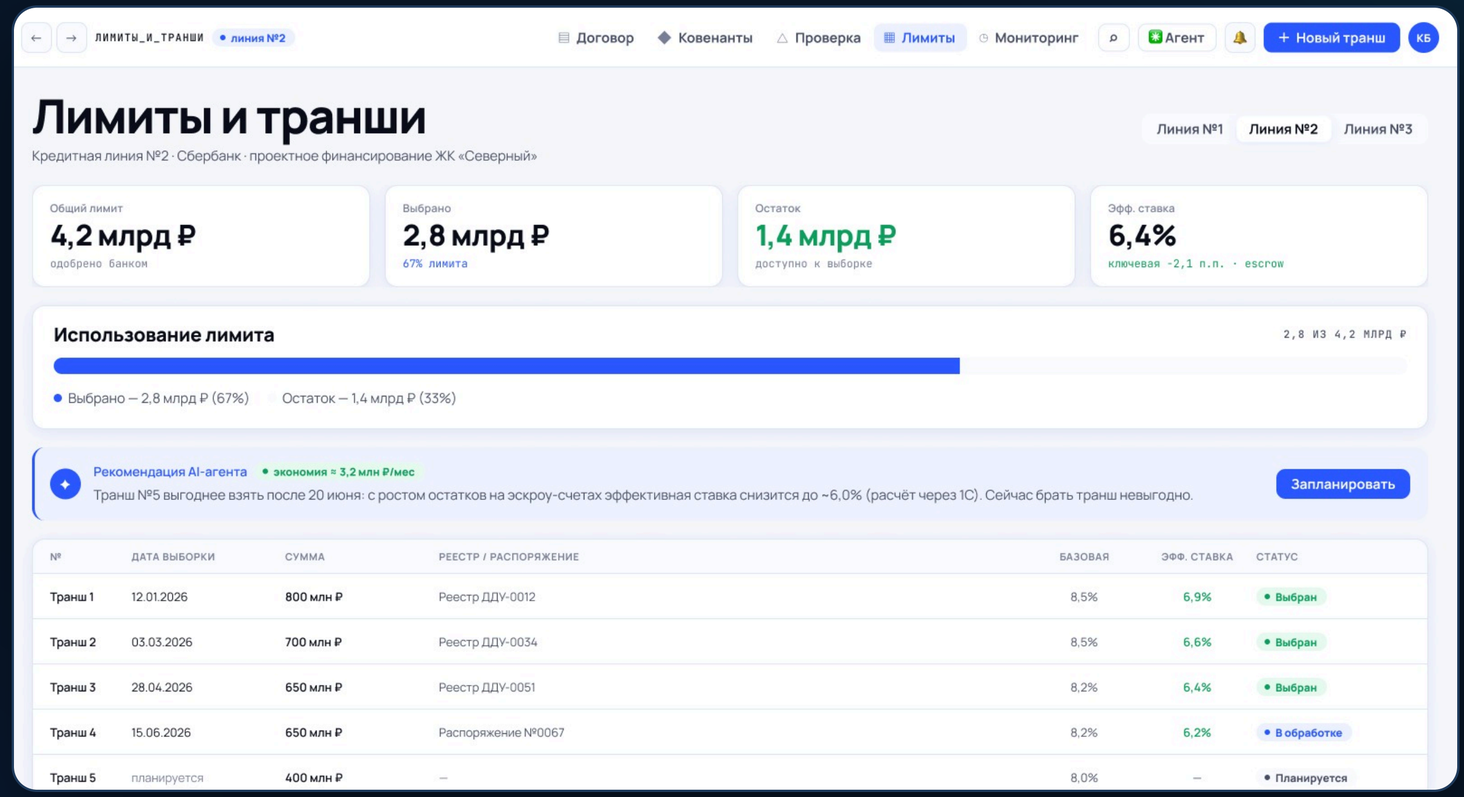



Не заменяет юриста — снимает рутину.

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

ЛИМИТЫ И ТРАНШИ

# Сколько должны выдать, сколько выдано и когда выгоден следующий транш



Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## ГДЕ ЛИМИТЫ РАБОТАЮТ, А ГДЕ ПОКА НЕТ

### Бриджи и кредиты на готовые объекты

Лимиты и транши считаются хорошо: выдача и возврат предсказуемы.

### Стройка жилья

Возврат зависит от продаж, XROW и бизнес-плана. В текущей версии это не основной сценарий — нужен мониторинг бизнес-плана. Это следующий шаг развития.

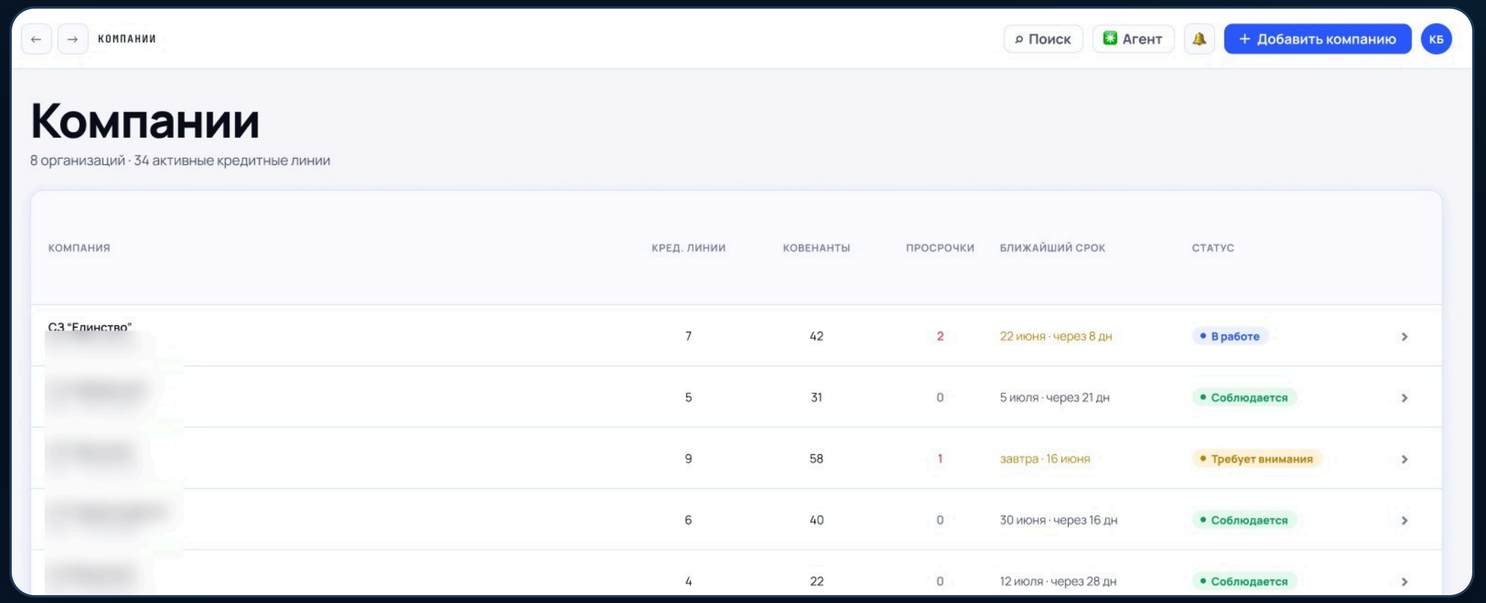
Говорю об этом прямо: продукт честнее, когда видно его границы.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПОРТФЕЛЬ КРЕДИТНЫХ ЛИНИЙ

**8** организаций

**34** активные кредитные линии




Финдиректор видит все линии, исполнитель — только своё.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

AI-АГЕНТ ПО ДОГОВОРУ

# Спросите обычными словами — ответ со ссылкой на пункт

«Какая процентная ставка по этой линии?»

«Нужно ли страховать залог и в какой срок?»

«Что будет, если изменилась доля владения?»

Плюс шаблоны писем в банк, сравнение договоров и сравнительные таблицы.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## ЕЖЕДНЕВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ, А НЕ ВИТРИНА

### Отчёты

Система сама подтягивает данные из договоров по заданным столбцам. Свои поля, выгрузка в Excel, загрузка готовой формы — или отчёт по запросу агенту.

### Роли

Админ, руководитель, исполнитель. Руководитель назначает ответственных и ставит «личный контроль» по важным проектам.

### Уведомления

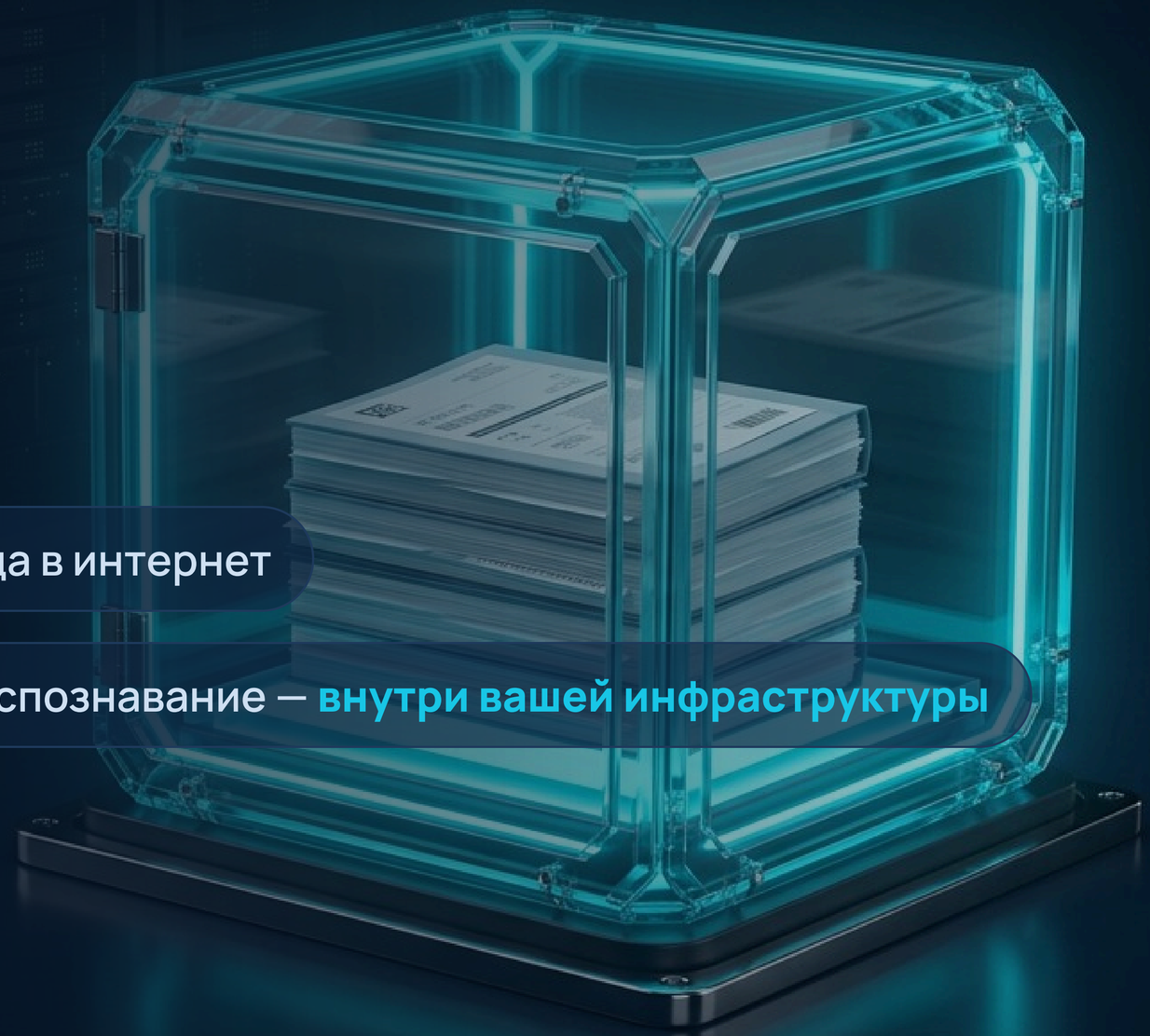
За сколько дней предупреждать — настраивается. Несколько событий на одну дату собираются в одно письмо, без спама. Можно подключить юриста или казначея.

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕЗОПАСНОСТЬ ДАННЫХ

# «А куда уходят наши договоры?»

## Никуда. Они остаются у вас.



- Разворачивается **в вашем контуре**, без выхода в интернет
- Данные клиентов **жёстко разделены**
- Распознавание — **внутри вашей инфраструктуры**
- Соответствует **152-ФЗ**

Точка Искры | Земляне Девелопмент | БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

## РЕЗУЛЬТАТ

**−90%**
ручной рутины по сверке документов

**0**
пропущенных сроков по предоставлению

**2 мин**
на договор в 30 страниц

**1 клик**
до картины по кредитной линии

Но главное — меняется управляемость. Вы перестаёте зависеть от памяти сотрудников и разрозненных файлов.

Точка Искры · Земляне Девелопмент · БАЗИС НЕДВИЖИМОСТЬ

KovenAi

# Покажем на ваших договорах

Возьмём 1–2 ваших договора, найдём ковенанты
и выстроим календарь обязательств. 30 минут.




**Никита Садаков**

Руководитель отдела продаж
«Базис Недвижимость»

+7 926 780-74-44 · ns@iflat.io


Базис Недвижимость

блог «Цифровая страна»