

→ использования счетов эскроу в проектно-финансировании застройщиков укрепят доверие граждан к строительному сектору и оживят спрос на строящееся жилье», — комментируют в институте развития.

Еще одно опасение: стоимость квартир станет «постоянной величиной», а значит, вкладывать деньги в стройку никто не захочет. Александр Пыпин считает, что это не так и разница в стоимости квартир «на котловане» и в сданном доме сохранится, хотя, возможно, будет меньше. Более того, постоянное повышение цен по мере роста стадии стройки является и психологическим стимулом к покупке на ранних стадиях, а низкие цены на этапе котлована расширяют круг потенциальных покупателей квартир в доме», — заключает эксперт. Применение эскроу-счетов в отдельности не повлияет на уве-

личение стоимости жилья, уверены в компании «Брусника»: в этом случае ставка по кредиту будет ниже, так как вклад граждан на такой счет будет иметь целевой характер без начисления процентов и являться базой пассивов для кредитного учреждения.

Чтобы рост спроса не привел к повышению цен на жилье, предусмотрено увеличение объемов жилищного строительства от уровня 2017 года в 1,5 раза — до 120 млн кв. м. При этом важно, чтобы строительство жилья сопровождалось как улучшением его качества, так и формированием современной комфортной жилой среды.

31 декабря 2017 года президент Российской Федерации Владимир Путин подписал федеральный закон, в соответствии с которым понятие «жилье экономического

класса» меняется на понятие «стандартное жилье». Сегодня Минстрой России формирует требования к стандартному жилью. Чтобы понять, каким оно может быть, Минстрой России и ДОМ.РФ провели открытый международный конкурс архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки. В ДОМ.РФ главной целью конкурса и в целом развития стандартного жилья называют создание инновационного, экологически устойчивого, доступного, комфортного и безопасного жилья, выполненного с применением передовых строительных технологий. Использование предусмотренных законодательством механизмов по стимулированию строительства для строительства стандартного жилья позволит повысить доступность жилья для всех граждан, подчеркивают в Минстрое России.

Кроме того, по мнению Минстроя России, для достижения необходимого уровня ввода жилья в стране необходимо обеспечить застройщиков достаточным объемом земельных ресурсов, прежде всего в виде перспективных территорий в крупных городах — внутри городской застройки, а также прилегающих к городской черте, считают в Минстрое России. ДОМ.РФ реализует программу по вовлечению неиспользуемых или неэффективно используемых федеральных земель под жилищное строительство общей площадью более 13,5 тыс. га, расположенных внутри городов, с использованием механизмов 161-ФЗ. Потенциал застройки этих участков составляет не менее 65 млн кв. м. Важным также является и снижение административной нагрузки на застройщиков — это возможно за счет перевода таких процедур в электронный вид. ■

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ — НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ

Александр Плутник, генеральный директор ДОМ.РФ:



За последние 16 лет потребность населения в жилье снизилась в 1,4 раза, но жилищный вопрос по-прежнему остается ключевым для многих российских семей. Президентом Российской Федерации В. В. Путиным поставлена задача к 2024 году обеспечить возможность ежегодного улучшения жилищных условий не менее 5 млн семей. Основным инструментом поддержки платежеспособного спроса на жилье является ипотека. В 2017 году с помощью ипотеки более 1 млн семей приобрели жилье с ипотекой, в 2018 году их будет на 30–40% больше, а в 2024 году будет выдаваться около 2 млн кредитов. Будет расти и доля ипотеки: уже по итогам первого квартала 2018 года 53% договоров долевого участия заключалось с использованием ипотечных кредитов.

Российская экономика переходит в новый период — период низких процентных ставок. Ставки по ипотеке опустились ниже 10%, а в соответствии с указом президента РФ к 2024 году они должны достичь уровня ниже 8%. В таких условиях маржинальность ипотечного бизнеса будет снижаться.

Ключевыми факторами привлечения клиентов становятся скорость, удобство оформления и обслуживания кредита, простая процедура покупки жилья. Заемщики будут отдавать предпочтение банкам с наиболее комфортным обслуживанием и современным сервисом.

Потребители привыкли пользоваться удобными онлайн-сервисами во всех сферах жизни: от покупки билетов, бронирования отелей и заказа такси до оплаты жилищно-коммунальных услуг. Аналогичный уровень сервиса и возможностей онлайн-обслуживания люди ожидают получить в процессе выбора и покупки жилья, в том числе с использованием ипотечного кредита.

Уже сейчас существуют площадки и сервисы, с помощью которых можно не выходя из дома подобрать нужный дом или квартиру в зависимости от своих потребностей, изучить инфраструктуру, определиться с районом покупки жилья, проработать интерьер своей будущей квартиры. Значительно упростился и процесс оформления ипотеки: если еще несколько лет назад подать заявку можно было только лично в офисах банка, а ее рассмотрение занимало несколько дней, а то и неделя, то сейчас отправить заявку можно не выходя из дома, а ответ от банка придет в течение нескольких часов. Банки автоматизируют процесс рассмотрения заявок и кредитного скоринга.

Современные технологии значительно облегчили процесс оформления сделок с жильем с использованием ипотеки, но заемщик все еще тратит значительное время на сбор всех необходимых документов, справок, а также на неоднократные визиты в банк.

Одной из ключевых технологий, которая может существенно оптимизировать процесс, является технология блокчейн. Она позволяет существенно упростить взаимодействие доверительных отношений между множеством участников. В мае 2018 года ДОМ.РФ и блокчейн-платформа Vostok запустили проект, в рамках которого планируется совместное развитие платформы и внедрение технологии блокчейн в бизнес-процессы жилищной сферы.

Задача-максимум — перевод в электронный вид всех бизнес-процессов: от подачи заявки, предоставления заемщиком всех необходимых документов, сопровождения и секьюритизации ипотечных кредитов до регистрации приобретенной недвижимости. Это подразумевает прежде всего дистанционное взаимодействие с заемщиками, возможность оформления и дальнейшего обслуживания ипотечных кредитов без посещения офиса банка.

С точки зрения ипотеки перевод сервисов в электронный формат очевидно сокращает издержки банков на выдачу и сопровождение кредитов и оказывает влияние на снижение ставки.

Ключевой новацией 2017 года стало принятие федерального закона от 25 ноября 2017 года №328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об ипотеке

(залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающего регулирование выдачи и обращения электронной закладной. В законе прописаны важные бизнес-процессы, внедрение которых позволит существенно упростить и облегчить сопровождение ипотечных кредитов. Описана процедура выдачи, хранения электронной закладной, учет прав на нее, а также внесения изменений в электронную закладную, предусмотрена возможность заполнения залогодателем электронных документов с использованием дистанционных систем обслуживания залогодержателя — банка или единого института развития в жилищной сфере. Кроме того, федеральным законом также предусмотрена возможность электронного взаимодействия депозитариев, осуществляющих хранение электронных закладных, с органами регистрации прав.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ БАЗ ДАННЫХ НА ОСНОВЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Австралия: Land and Property Information (LPI)	Комплексная государственная база данных недвижимости, зарегистрированных прав, и кадастровых оценок Информация об отдельных объектах и сделках предоставляется бесплатно Для профессионального использования расширенные данные предоставляются через информационных партнеров (за плату) Аналитические отчеты и индексы цен по рынку жилья публикуются Новозеландским институтом недвижимости
Великобритания: HM Land Registry portal	Государственная база регистрации прав собственности на землю и недвижимость в Англии и Уэльсе Информация об отдельных объектах и зарегистрированных правах Все данные по сделкам с жильем предоставляются бесплатно через электронный сервис (с задержкой до 2 месяцев) На основе данных рассчитывается индекс цен на жилье (аналог индекса Кейса-Шиллера) Аналитические отчеты и сервисы на основе данных публикуются частными компаниями
Сингапур: Land Authority	Интегрированная земельная информационная служба (INLIS) — интернет-система, которая позволяет получить картографическое и текстовое описание земельных участков и недвижимости Информация об отдельном объекте недвижимости, включая персональные данные собственника, доступна всем желающим за плату Для государственных квартир (80% всего жилья Сингапура) разработан сервис отображения всех сделок за последние 3 года Частные компании в партнерстве с Правительством предоставляют сервисы на основе данных о сделках
Эстония Electronic Land Register	The e-Land Register – государственный электронный реестр всех объектов и прав на недвижимое имущество Часть программы «Электронное правительство»: доступ к реестру и услуги по регистрации полностью обеспечиваются через электронные сервисы Доступна статистика по сделкам и ценам на жилье в разрезе населенных пунктов (конструктор таблиц) Частные компании в партнерстве с Правительством предоставляют сервисы на основе данных реестра

Уже к 1 июля 2018 года будут приняты все необходимые подзаконные акты, и механизм электронной закладной сможет активно применяться на практике. Это позволит отказаться от необходимости оформлять и хранить закладную в бумажном виде. Для банков это означает сокращение транзакционных издержек при секьюритизации выданных ипотечных кредитов. Отмечу, что сейчас для оформления закладной заемщик обязательно должен обратиться с заявлением в МФЦ или Росреестр — в будущем этого не потребует.

Тенденцией сегодня также является минимизация личного присутствия заемщика. Пока действующее законодательство предписывает кредитору «знать своего клиента», для чего заемщик должен прийти в офис банка для подписания документов. Но уже сейчас Банком России совместно с банковским сообществом разработана единая платформа для удаленной идентификации клиентов. Она предусматривает использование биометрических данных заемщика (лицо и голос).

Зарубежный опыт показывает, что, хотя ипотечный кредит и является одним из наиболее сложных массовых банковских продуктов для физических лиц, в мире уже есть позитивные примеры его полного перевода в онлайн. Компании, которые первыми выстраивают процессы по переводу всего жизненного цикла ипотечной сделки в электронный вид, получают конкурентное преимущество. Среди таких примеров: Rocket Mortgage — дивизион компании Quicken loans, крупнейшего ипотечного кредитора в США, CIBC — один из пяти крупнейших банков Канады, M Bank — дочерний банк немецкого Commerzbank в Польше, а также ING Direct — дочерняя финтех-компания голландского финансового конгломерата ING.

В новую цифровую эпоху ключевым вопросом взаимодействия станет вопрос открытости и прозрачности, доверия не только участников сделки друг к другу, но и доверия к информации. С 1 января 2018 года в России заработала Единая информационная система жилищного строительства — информационный ресурс наш.дом.рф, на котором можно найти информацию о каждом строящемся объекте жилищного строительства, получить данные о состоянии рынка жилищного строительства как в стране в целом, так и в отдельном регионе, изучить ипотечные предложения банков. Информационная система разработана ДОМ.РФ совместно с Минстроем России в рамках федерального закона от 29 июля 2017 года №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В зарубежных странах также существует опыт формирования информационных баз данных на основе государственного реестра недвижимости. Так, в Австралии это Land and Property Information (LPI), в Великобритании — HM Land Registry portal, в Сингапуре — Land Authority, в Эстонии — Electronic Land Register.

Интеграция информационной системы наш.дом.рф с данными Росреестра, Банка России и других уполномоченных органов позволяет перейти к пообъектному анализу данных о рынке жилья и ипотеки, повышает оперативность и качество информации о жилищной сфере. Для покупателей жилья это означает прежде всего облегчение выбора объекта недвижимости, а также получение объективной информации о предполагаемом к покупке жилье. В дальнейшем на сайте появится возможность выбрать ипотечную программу и подать заявку на кредит.