

КЛЮЧИ ОТ БУДУЩЕГО

ПРЕДСТАВЬТЕ СЕБЕ, ЧТО В НЕДАЛЕКОМ БУДУЩЕМ ВЗЯТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ МОЖНО БУДЕТ ПРЯМО СО СВОЕГО СМАРТФОНА. ИДЕАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ КЛИЕНТА, КОТОРЫЙ ХОЧЕТ ИЗБЕЖАТЬ ЛИШНИХ БЮРОКРАТИЧЕСКИХ ПРОЦЕДУР. НЕ МЕНЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНО ЭТО И ДЛЯ БАНКОВ, ОПТИМИЗИРУЮЩИХ БИЗНЕС НА ФОНЕ СОКРАЩЕНИЯ ЕГО МАРЖИНАЛЬНОСТИ. ЛЕТОМ 2018 ГОДА РЫНОК ПОЛУЧИТ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО НОВАЦИЙ ДЛЯ УПРОЩЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. СРЕДИ НИХ — ДОЛГОЖДАННАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ЗАКЛАДНАЯ, А ТАКЖЕ ЕЕ ДЕПОЗИТАРНЫЙ УЧЕТ, А В ПЕРСПЕКТИВЕ — СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПОМОЩЬЮ ТЕХНОЛОГИИ БЛОКЧЕЙН. ПОДТАЛКИВАТЬ К ВНЕДРЕНИЮ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ БАНКИ БУДЕТ НЕ ТОЛЬКО СНИЖЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК, НО И РАСТУЩАЯ КОНКУРЕНЦИЯ ЗА КАЧЕСТВЕННОГО ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА.

ОЛЬГА БУКЛИНА

Простое оформление кредита по двум документам для рынка давно не новость. Но не в случае со столь трудоемким и кропотливым процессом, как выдача ипотеки. Здесь с заемщика по-прежнему требуется внушительный пакет. И в этом плане банки уже сделали гигантский скачок вперед. До недавнего времени желающим купить квартиру в кредит приходилось самостоятельно подавать заявки сразу в несколько банков в поисках того из них, кто его одобрит. Впоследствии этот этап перешел в офисы застройщиков, и заявки на получение кредита стали оформляться на месте. Правда, решений даже крупных продвинутых банков в этом случае все еще нужно ждать не один день. Тем не менее все большее число операций в рамках ипотечного кредитования переводится в электронный вид. Для упрощения процедуры оформления заявки и одобрения ипотечного кредита некоторые игроки разрабатывают собственные ипотечные онлайн-платформы, позволяющие банку принимать решение по кредиту в режиме реального времени за счет автоматизации процесса. Их суть примерно одинакова: все документы передаются в банк в электронном виде, а он оперативно (у каждого банка, впрочем, свое понимание оперативности) выдает одобрение или отказ. «Раньше одобрения банка приходилось ждать один-три дня и люди порой теряли нужный им вариант квартиры», — говорит председатель правления Абсолют-банка Татьяна Ушкова. — В цифровом формате банку достаточно часа, чтобы принять решение, в итоге клиент получает ответ, не выходя из офиса застройщика». Впрочем, речь идет лишь о стандартных ситуациях, не требующих дополнительных документов и процедур, как, например, в случае с использованием материнского капитала, оговаривается она. Причем некоторые сервисы и вовсе привлекают клиентов дополнительными скидками. Сервис «Домклик» от Сбербанка делает скидку 0,3% от ипотечной ставки при покупке квартиры на своем сайте. Цифровая модель предусматривает перевод в электронную форму не только самой ипотеки, но и сопутствующих услуг, что, по сути, и является их конкурентным преимуществом друг перед другом. Так, в том же «Домклик» можно заказать услугу электронной регистрации прав собственности и получить за это скидку 0,1% от ставки. Дистанционно можно пользоваться и услугами юристов и риэлторов, добавляет вице-президент Тинькофф-банка Александр Емешев.

Со своей спецификой выходят на рынок и новые игроки. Так, Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ планирует запустить технологическую платформу для онлайн-кредитования. «Предполагается, что это будет комплексный сервис дистанционной выдачи ипотеки: от консультирования клиента до госрегистрации сделки с жильем, и при этом она будет объединять клиентов, банки, оценочные и страховые компании с Росреестром», — говорят в ДОМ.РФ. На старте проекта ипотечные кредиты будет выдавать дочерний банк ДОМ.РФ «Российский капитал». Планируется, что граждане получат возможность взять ипотечный кредит не выходя из дома, а банки снизят расходы на привлечение клиентов, андеррайтинг, оформление и регистрацию ипотечных сделок, поясняют в ДОМ.РФ.

Таким образом, на данный момент самый продвинутый вариант для заемщика — одно посещение банка на финальной стадии лишь для открытия счета, если ранее он обслуживался в других банках, и подписания договора.

Сама по себе такая минимизация присутствия клиента в банке уже приносит большую выгоду обеим сторонам. Но в величину ставки заложены и другие затраты банка, в том числе на бумажный документооборот, связанный с прочими формальностями и последующим обслуживанием кредита уже после его выдачи. И в этом аспекте заемщиков ждут хорошие новости.

МИНУС ОДНА БУМАЖКА В июле 2018 года вступают в силу поправки в закон «Об ипотеке», сделавшие возможным перевод бумажных закладных в электронную форму. Для ипотечного рынка это долгожданная новация, которая не только ускорит процесс ипотечной сделки, но и удешевит ее за счет сокращения бумажного документооборота. Согласно закону «Об ипотеке», закладная — это именная ценная бумага, удостоверяющая право залога недвижимого имущества и право кредитора на возврат суммы кредита и получение процентов по кредиту. Сейчас для оформления закладной заемщик обязательно должен обратиться в МФЦ или Росреестр. Затем закладная передается банку и хранится в депозитарии. «Сейчас документ существует только в бумажной форме, что сопряжено со значительным количеством неудобств, издержек и рисков (в частности, утраты), которые особенно актуальны при работе с большими пулами закладных», — поясняют в Минэкономразвития.

Поправки об электронной закладной описывают необходимые для внедрения новых бизнес-процессов изменения. «В частности, они устанавливают процедуру выдачи, хранения и учета прав на электронную закладную, а также предусматривают возможность электронного взаимодействия депозитариев, осуществляющих хранение электронных закладных, с органами регистрации прав», — отмеча-

ет управляющий директор ДОМ.РФ Алексей Ниденс. Появление закладных в электронном виде решает сразу несколько задач. «Форму электронной закладной можно будет заполнить на портале госуслуг, на официальном сайте Росреестра, а также через интернет-банк», — поясняют в Минэкономразвития. Причем в последнем случае заемщик сможет подписать закладную даже простой электронной подписью (коды, пароли и прочие способы подтверждения личности, установленные договором с банком), что избавляет его от необходимости лично оформлять платную подпись в удостоверяющих центрах. Банк же заверяет заполненные заемщиком онлайн-документы собственной усиленной подписью и направляет в Росреестр. По мнению директора дивизиона «Домклик» Сбербанка Николая Васева, один из главных плюсов электронной закладной для клиентов — скорость, так как им не нужно будет посещать МФЦ, а для банка это еще большая автоматизация процессов. Кроме того, электронная закладная сведет практически к нулю риски мошенничества и позволит снизить издержки банка при выдаче кредита, добавляют в ВТБ.

ЭЛЕКТРОННЫЕ ЗАКЛАДНЫЕ И СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ — ВЫГОДНЫЙ КОКТЕЙЛЬ Сокращение бюрократических процедур при выдаче ипотечного кредита далеко не единственный ожидаемый эффект от цифровизации закладных. Гораздо более важным последствием банкиры считают упрощение работы с большими пулами ипотечных портфелей, например для их продажи или секьюритизации — выпуска и продажи инвесторам ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), обеспеченных закладными. Именно эти инструменты позволяют банкам рефинансировать ипотеку, привлекая более дешевое фондирование, и выдавать новые кредиты, стимулируя рост рынка жилищного строительства.

По данным ЦБ, в 2017 году объем рефинансирования ипотечных кредитов путем их продажи другим организа-

циям продемонстрировал почти двукратный рост по отношению к 2016 году и составил 154 млрд руб. Что касается рынка секьюритизации, то на 30 апреля объем ИЦБ в обращении составил, по оценке ДОМ.РФ, 338,8 млрд руб. при общем объеме рынка ипотеки более 5,5 трлн руб. Причина столь невысоких показателей в обоих сегментах относительно объема ипотеки в целом заключается в сложности организации сделки, особенно в случае с секьюритизацией. Она представляет собой ранжирование уже выданных ипотечных кредитов в портфели (пулы) по уровню риска, под которые впоследствии выпускаются долговые ценные бумаги. «Сейчас, пока закладная существует только в бумажном виде, банку для секьюритизации ипотечного портфеля необходимо собрать по каждому заемщику досье, куда входят кредитный договор и закладная, затем передать их организатору выпуска и в депозитарий, а это не только большой объем бумажной документации, но и временные затраты на ее пересылку», — рассказывает Татьяна Ушкова. По ее мнению, перевод в электронную форму не только кредитных договоров, но и закладных существенно ускорит процесс секьюритизации и в конечном счете упростит доступ для банков к получению рефинансирования через этот инструмент.

Впрочем, цифровизация закладных не последний этап инновационного развития ипотеки в России. Следующий шаг — использование в этой сфере технологии будущего — блокчейн. Это система распределенного хранения информации у всех участников сделки в одной цепи, где события записываются в отдельные блоки. Все они связаны между собой взаимными ссылками, так что ни одно из событий не может быть изменено или удалено без ведома всех участников. «В ипотечном процессе присутствует много участников: покупатель, продавец, банк, оценщик, страховая компания, Росреестр», — комментирует Алексей Ниденс. — Одной из задач, которую решает технология блокчейн, является обеспечение доверительных отношений между участниками».

«БЛОКЧЕЙН МОЖЕТ СУЩЕСТВЕННО УПРОСТИТЬ ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ»

О том, каковы перспективы внедрения технологии блокчейн на российском рынке, чем она может быть полезна покупателям недвижимости и как упростит процесс ипотечного кредитования, рассказал BUSINESS GUIDE директор по стратегическому развитию Waves Innopolis, основатель и генеральный директор Waves Platform (блокчейн-платформа) АЛЕКСАНДР ИВАНОВ.



BUSINESS GUIDE: Блокчейн — популярная сегодня тема, но какое применение она имеет в реальной жизни, в том числе в финансовой сфере?

АЛЕКСАНДР ИВАНОВ: Блокчейн-технология предлагает новую парадигму развития IT-систем, в том числе финансовых. Криптовалюты представляют собой успешный пример применения блокчейна для электронных расчетов, схемы ICO качественно изменили венчурное инвестирование. В настоящее время финансовые институты работают над пилотными проектами, позволяющими использовать блокчейн-технологии во многих традиционных отраслях, включая банковские взаиморасчеты, страхование, аккредитивы, биржевую торговлю.

BG: Может ли блокчейн найти применение в ипотеке?

А. И.: Сутью блокчейн-технологии является создание прозрачных и дешевых систем. Ипотечный и жилищный рынки довольно непрозрачны, и блокчейн явно мог бы привнести в них качественные улучшения.

BG: Какие именно?

А. И.: Блокчейн может существенно упростить взаимодействие между покупателями недвижимости, застройщиками, реестрами недвижимости и контролирующими органами. Объединив их в блокчейн-экосистему, мы удаляем ненужных посредников и упрощаем процесс взаиморасчетов и регистрации недвижимости.

BG: Есть примеры реализации проектов с использованием технологии блокчейн на мировом рынке и в России?

А. И.: В России запущен ряд прототипов блокчейн-систем, работающих с государственными реестрами и крупным бизнесом, ввод их в эксплуатацию ожидается в 2018–2019 годах.

BG: В чем преимущества технологии блокчейн применительно к ипотечному рынку?

А. И.: Создавая единую систему для всех участников рынка, технология блокчейн способна удешевить бизнес-процессы, привнести прозрачность и предотвратить незаконные манипуляции при операциях с недвижимостью.

BG: Как скоро блокчейн сможет войти в нашу жизнь и в жизнь российских ипотечных заемщиков и что для этого необходимо сделать?

А. И.: Возможно, понадобится изменение законодательства, которое планируется осенью этого года. Следует ожидать запуска блокчейн-систем в реальном секторе в начале 2019 года.

Интервью взяла КСЕНИЯ ДЕМЕТЬЕВА