ИПОТЕКА УХОДИТ В ОНЛАЙН

ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА ПОЛУЧИЛА РАЗВИТИЕ В ПЕРИОД ПЕРВОЙ ВОЛНЫ КОРОНАВИРУСА. РАЗРЕШЕНИЕ ЦБ ОТКРЫВАТЬ СЧЕТА БЕЗ ЛИЧНОГО ПРИСУТСТВИЯ И ПЕРЕНОС ВСЕХ ЭТАПОВ СДЕЛКИ В ОНЛАЙН ПОЗВОЛИЛИ МНОГИМ БАНКАМ НЕ ПРЕКРАЩАТЬ ВЫДАЧИ И ВО ВРЕМЯ КАРАНТИНА. МЕХАНИЗМ ОТЛАЖЕН, И РЫНОК ЖДЕТ СТАРТА ЦИФРОВЫХ ПРОДАЖ. ЛЮБОВЬ ВИКТОРОВА

В период самоизоляции банки получили возможность выдавать ипотеку удаленно. ЦБ разрешил открывать счета без личного присутствия клиентов по сделкам с недвижимостью (информационное письмо ЦБ от 10 апреля 2020 года № ИН-014–12/62). Благодаря этому появилась возможность осуществления онлайн-сделок. Однако эта мера действовала до 30 сентября, и теперь банки ждут дальнейших шагов регулятора.

Цифровая ипотека предполагает, что все этапы сделки проходят дистанционно — от подачи заявки до подписания документов о переходе права и кредитной документации. «С началом первой волны пандемии мы начали проводить сделки с электронной регистрацией ДДУ. Однако полностью электронными эти сделки называть некорректно. Поскольку полностью дистанционное открытие счета противоречило законодательству РФ — необходимо личное присутствие клиента в целях его надлежащей идентификации»,— рассказывает Иван Любименко, управляющий директор Абсолют-банка. В мае после разрешения ЦБ банки начали цифровые продажи.

Карантинные ограничения, связанные с пандемией, ускорили внедрение всех цифровых технологий и позволили не останавливать сам процесс кредитования, отмечает старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка «Открытие» Михаил Иоффе. По его словам, сейчас клиент приходит в банк только один раз — на сделку, где он совершает все необходимые операции — от открытия счета до подачи документов на регистрацию. Заказ оценки объекта недвижимости и оформление страховки через интернет-платформы банки предлагают без личного присутствия.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО ВСЕ ЭТАПЫ СДЕЛКИ ПРОХОДЯТ ДИСТАНЦИОННО — ОТ ПОДАЧИ ЗАЯВКИ ДО ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТОВ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВА И КРЕДИТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВСЕ ИДЕТ ПО ПЛАНУ В конце октября 2020 года Минфин представил план мероприятий по ускоренному внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, который содержит четыре основных направления: внедрение удаленной идентификации, обеспечение доступа финансовых организаций к актуальной информации о клиентах в электронном виде, цифровая ипотека и развитие финансовых платформ. Удаленная идентификация будет базироваться на функционале Единой биометрической системы (ЕБС) и создании системы проверки сведений об абоненте по номеру мобильного телефона.

Минфин планирует закрепить правовые основы функционирования цифрового профиля, развить функционал Единого портала Госуслуг, Единой системы идентификации и аутентификации, а также Системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) при взаимодействии с финорганизациями. Предусмотрено, что все работы должны быть выполнены до середины 2021 года. Все это сделает возможным проведение полностью электронных ипотечных сделок.

Примерная модель цифровой ипотеки предполагает, что клиент заполняет заявку онлайн, указывая основные параметры необходимого кредита: срок, сумму, цель (вторичный, первичный рынок). Банк запрашивает информацию по клиенту в Госуслугах (семейное положение, образование, трудоустройство, заработную плату, наличие обязательств), проводит андеррайтинг заемщика и принимает решение. Уведомление о принятом решении с условиями кредитования направляются в личный кабинет или онлайн-банк), и клиент выбирает объект недвижимости. Документы по объекту загружаются в личный кабинет и направляются в банк на согласование.

Затем банк готовит кредитно-обеспечительную документацию, а клиент дистанционно заказывает оценку (при необходимости), обращается в страховую компанию, дистанционно открывает счет в банке (если его не было). Для проведения сделки выпускается электронно-цифровая подпись (ЭЦП). После подписания документов, кредит поступает на счет заемщика, вносятся собственные средства, открывается аккредитив. Документы, подписанные ЭЦП, отправляются на электронную регистрацию в ФРС. После регистрации договора раскрывается аккредитив и продавец получает деньги, а заемщик — квартиру.

Процесс упрощается, если речь идет о первичном рынке: застройщики спокойно воспринимают подписание документов дистанционно, отмечает господин Любименко. На вторичном рынке, как правило, продавец и покупатель — это физические лица, которые не всегда готовы провести сделку, не видя «вторую сторону», отмечает банкир. Сейчас при проведении сделки по вторичке клиентам необходимо заранее уведомить Росреестр или МФЦ о том, что будет подписана и зарегистрирована цифровая сделка и посещение МФЦ необходимо. Однако в случае если электронное подписание сделки проходит в присутствии сотрудника банка, уведомлять МФЦ заранее не требуется. Банк самостоятельно формирует уведомление для Росреестра о том, что сделка будет зарегистрирована с использованием электронных каналов.

Самая ожидаемая новация — это переход Росреестра на единую платформу с банками. Пока ведомство не справляется с потоком заявок на оформление и переход прав собственности и задержки с оформлением документов могут длиться месяцами, указывает аналитик ИК «Фридом Финанс» Валерий Емельянов.

К СТАРТУ ГОТОВЫ Во многих банках процесс выдачи цифровой ипотеки уже частично реализован. «Росбанк Дом» в период пандемии внедрил услугу выездной ипотечной сделки, рассказывает директор территориального офиса Росбанка в Петербурге Лариса Магеро. Абсолют-банк до окончания возможности дистанционного открытия счетов провел в Петербурге более 20 цифровых сделок. Кроме того, за этот же период было проведено около 100 сделок по схеме взаимодействия с региональной партнерской сетью, подключенной к платформе банка, рассказывает господин Любименко. В банке «Открытие» треть заявок поступает от клиентов через онлайн-каналы, более 60% сделок на первичном рынке осуществляются с электронной регистрацией. На вторичном рынке эта доля меньше — около четверти, в силу специфики продукта, отмечают в «Открытии».

Сбербанк в период самоизоляции, пока действовало разрешение ЦБ, заключил более 100 ипотечных сделок «с доставкой на дом» в целом по стране, сообщили в пресс-службе банка. В сервисе «ДомКлик» клиент может в режиме онлайн не только подать заявку, но и выбрать сам объект недвижимости. Данные клиентов в заявке на ипотеку заполняются автоматически при входе через «Сбербанк Онлайн» с помощью «Сбер ID». Также клиенты могут использовать «Цифровой профиль», который позволяет загрузить данные с портала Госуслуг при оформлении ипотеки на «ДомКлик» и сократить время на предоставление документов в бумажном виде. Подписание документов, отправка их на электронную регистрацию сделки и безопасные расчеты, тем не менее, проходят за один визит в офис банка. «Сбербанк давно и активно ходатайствует о развитии и предоставлении онлайн-ипотеки клиентам банка, в том числе неоднократно направлялись предложения по изменению законодательства»,— рассказывают в пресс-службе.

Петербургский брокер «Первое ипотечное агентство» предлагает клиентам удаленные сервисы уже несколько лет. Клиенты присылают документы в электронном виде, и агентство подает их в несколько банков по одному пакету сразу. «Можно вспомнить и полностью „удаленные“ сделки, когда даже договор с застройщиком и с банком заключался с помощью электронной подписи»,— делится руководитель отдела ипотечного брокериджа агентства Ольга Ильюшкина. Она считает, что на первичном рынке цифровая ипотека будет внедрена в ближайшем будущем, а на вторичном, где зачастую проводятся сложные сделки, с цепочками, опекой, материнским капиталом, могут возникнуть сложности.

Во втором и третьем кварталах 2020 года доля электронных сделок, в том числе с использованием ипотеки, достигла 70%, говорит гендиректор девелопера «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная. «Весной мы столкнулись с тем, что к электронной регистрации ипотечных сделок оказались готовы только четыре участника: „Дом.РФ“, Сбербанк, ВТБ и банк „Санкт-Петербург“. Кроме того, оказалось, что не все сделки можно зарегистрировать электронно в силу технических ограничений. Это сделки с множественностью сторон, с несовершеннолетними покупателями, с использованием материнского капитала в качестве первого взноса, договоры цессии, когда права на строящуюся квартиру переходят от одного клиента другому»,— рассказывает госпожа Черная. Некоторые клиенты пока боятся пользоваться электронными инструментами, хотя оформление электронного договора дает дополнительную скидку, добавляет она.

В Санкт-Петербурге, по данным Банка России, за девять месяцев 2020 года выдано ипотеки на общую сумму 178,6 млрд рублей, что на 33% больше, чем за тот же период прошлого года. В сентябре на долю первичного рынка приходилось 45% против 50% в январе. ■