

ИПОТЕКА ЗА ОДИН ДЕНЬ

БАНКИ ПРОДОЛЖАЮТ ОЦИФРОВЫВАТЬ ФИНАНСОВЫЕ УСЛУГИ. ПЕРЕВЕСТИ В ОНЛАЙН ИПОТЕКУ СЛОЖНЕЕ, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЧИСЛО ЦИФРОВЫХ СДЕЛОК РАСТЕТ. ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА, В ИЮЛЕ КОЛИЧЕСТВО ЭЛЕКТРОННЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ НА РЕГИСТРАЦИЮ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИПОТЕКЕ УВЕЛИЧИЛОСЬ БОЛЕЕ ЧЕМ В ПЯТЬ РАЗ, ИХ ДОЛЯ ДОСТИГЛА 50%.

ВИКТОРИЯ АЛЕЙНИКОВА

В прошлом году банки впервые попробовали проводить ипотечные сделки онлайн, без посещения участниками офисов. Цифровая ипотека стала одним из основных направлений плана мероприятий по ускоренному внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, который реализует правительство. По данным Росреестра, по сравнению с началом 2020 года произошел кратный рост заявлений на регистрацию недвижимости в электронном виде. Доля электронных заявлений в целом на учетно-регистрационные действия с земельными участками, зданиями и помещениями жилого и нежилого назначения в июле 2021 года увеличилась в два раза, до 40%, а доля таких заявлений, связанных с оформлением сделок по ипотеке, выросла более чем в пять раз — до 50%.

Понятие «Цифровой ипотеки» для участников сделки с недвижимостью все еще может трактоваться по-разному. С точки зрения клиента, цифровая ипотечная сделка — это сделка, подписанная онлайн, без бумажных документов, без посещения банка и Росреестра, где происходит ее регистрация, говорит управляющий директор Абсолют-банка Иван Любименко. При этом возможность провести сделку удаленно была и раньше, в том числе можно было подписать договор перехода права, кредитный договор и отправить документы в Росреестр с помощью электронных каналов.

Основным вопросом в процессе проведения полностью электронной сделки оставалось открытие текущего счета клиента. В 2020 году ЦБ разрешал открывать счета для сделки удаленно — с последующим посещением офиса банка в течение полугода. Но с завершением карантина рынок вернулся к обычной процедуре, когда клиенту необходимо лично обратиться в банк для открытия счета. Этот вопрос до сих пор не решен регулятором.

НЕПРОСТОЙ АЛГОРИТМ Цифровая ипотека предполагает, что все стадии ипотечной сделки проходят онлайн — начиная от заполнения заявки и заканчивая подписанием документации цифровой подписью. Информацию по клиенту банк запрашивает на портале госуслуг, отправляя уведомление о принятом решении с условиями кредитования в личный кабинет клиента. Объект недвижимости заемщик может также выбрать онлайн, хотя, как правило, покупатели все-таки предпочитают смотреть приобретаемую квартиру вживую.

«Многие покупатели не готовы самостоятельно заниматься поиском объекта и его проверкой — подобные сделки обычно происходят один-два раза в жизни клиента, и для выбора правильного объекта требуется определенный уровень экспертизы. Клиенты обращаются в агентства недвижимости и к риелторам для выбора объекта. Как минимум этот факт делает



С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ КЛИЕНТА, ЦИФРОВАЯ ИПОТЕЧНАЯ СДЕЛКА — ЭТО СДЕЛКА, ПОДПИСАННАЯ ОНЛАЙН, БЕЗ БУМАЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ, БЕЗ ПОСЕЩЕНИЯ БАНКА И РОСРЕЕСТРА, ГДЕ ПРОИСХОДИТ ЕЕ РЕГИСТРАЦИЯ

полностью цифровой формат покупки объекта не столь востребованным», — замечает господин Любименко.

Документы по объекту и оценка снова загружаются в личный кабинет и направляются в банк на согласование. Если это первичный рынок, то документы предоставляет застройщик, если вторичный рынок — то либо агент, либо сам заемщик. Банки также в электронном формате рассматривают предоставленные документы, дают заключение по объекту и согласовывают дату сделки. Для подписания договора используется цифровая подпись. Затем договор отправляется на электронную регистрацию в ФРС. После регистрации раскрывается аккредитив и продавец получает деньги, а заемщик — квартиру.

«Первыми, кому понадобилась услуга дистанционной сделки, были застройщики: приобрести квартиру в строящемся доме дистанционно вполне возможно. Многие так делают и сегодня, ведь большая часть сделок заключается в отделе продаж: на стройку покупателя не всегда пускают», — говорит старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка «Открытие» Михаил Иоффе. Что касается вторичного рынка, то, по его словам, 99% покупателей хотят посмотреть квартиру вживую, а не покупать ее, довольствуясь лишь просмотром видеотуров или фотографиями на сайте.

При этом само заключение сделок в удаленном формате на вторичном рынке популярно. Особенно когда речь идет о покупке квартиры в другом городе, указывает господин Иоффе. Однако в этом случае покупатель все равно старается не смотреть заранее снятый видеоматериал, а оценивать квартиру через видеотрансляцию в режиме онлайн.

Банк «Открытие» по итогам первого полугодия 2021 года провел с использованием электронной регистрации уже треть от общего количества ипотечных сделок. В основном они проходили на первичном рынке, на платформах застройщиков

(доля достигала 60%). Электронная регистрация на вторичном рынке была запущена в конце прошлого года и востребована в меньшем объеме, рассказывает господин Иоффе.

Банки используют и другие возможности дистанционного оформления кредитов. Например, Абсолют-банк развивает проект по дистанционной выдаче ипотеки на территории партнеров — застройщиков и агентств недвижимости, подключенных к его цифровой платформе. С начала 2021 года было выдано кредитов более чем на 600 млн рублей, в том числе в регионах, где у банка нет офисов.

ТЕСТИРУЯ ТЕХНОЛОГИИ Быстрота оформления цифровых сделок зависит от состояния готовности участников сделки, времени подготовки кредитной документации банком и ознакомления с ней, а также от скорости регистрации прав/перехода прав согласно подписанным на сделке документам, рассказывает начальник управления по Северо-Западному федеральному округу «Росбанк Дом» Ирина Ильясова. Электронная регистрация существенно ускоряет процесс.

Сама цифровая сделка проходит очень быстро — в течение 15–30 минут. Но есть подготовительная работа, в том числе выпуск цифровой подписи. В среднем она занимает около двух часов. Электронную подпись лучше активировать заранее, но можно сделать это и во время оформления сделки. В последнем случае надо будет подождать около получаса.

Сейчас Росреестр и АО «Дом.РФ» проводят пилот, призванный сократить сроки госрегистрации до одного дня. На первом этапе будет отработана технология взаимодействия с депозитариями. Ведомство уже сообщило о модернизации сервиса по оформлению и получению электронных закладных, которая позволилакратно увеличить скорость обработки на стороне регистратора, процесс передачи сократился с нескольких дней до нескольких минут.

Кроме того, Росреестр реализует проект «Электронная регистрация ипотеки за один день» в четырех регионах. До конца года он будет распространен на всю страну.

Как отмечает госпожа Ильясова, Росреестр использует сервис прямого доступа (СПД), который позволяет напрямую подключаться к сервису регистрации. Банки могут напрямую самостоятельно либо через подрядчиков (например, через платформу SmartDeal) направлять заявки на электронную регистрацию прав/перехода прав. Использование SmartDeal ускоряет регистрацию сделки купли-продажи в два-три раза, а электронная подпись клиента оформляется всего за несколько минут, рассказывают в банке «Санкт-Петербург», который недавно перешел на использование этой платформы. Также упрощается взаимодействие с застройщиками: партнеры могут работать со сделкой в одном интерфейсе. Всего за месяц с помощью SmartDeal «Санкт-Петербург» вдвое увеличил долю электронных сделок, и до конца года планирует зарегистрировать через сервис до 3000 сделок.

Для развития цифровой ипотеки Банк России, Росреестр и «Дом.РФ» также проводят эксперимент по внедрению технологии распределенного реестра «Мастерчейн». По словам госпожи Ильясовой, «Мастерчейн» призван заменить канал СМЭВ и увеличить скорость обмена информацией между точкой их отправки — Росреестром — и точкой получения — Децентрализованной депозитарной системой (ДДС). Ожидается, что «Мастерчейн» также повысит прозрачность движения закладных.

Безусловно, текущие ИТ, нормативно-правовая и иные системы, вовлеченные в процесс цифровых сделок, требуют существенной модернизации как со стороны сервиса (фронт-систем, тех, с которыми взаимодействует заемщик), так и со стороны практической реализации (бэк-систем, с которыми взаимодействует банк, а именно — удостоверяющие центры, Росреестр, ПФР, Налоговая служба, БТИ), добавляет госпожа Ильясова.

Пока цифровая ипотека не может работать со стопроцентной эффективностью, соглашается Андрей Верников, руководитель департамента инвестиционного анализа и обучения ИК «Универ Капитал». «Скорее идет тестирование новой технологии. Не готовы полностью правовые акты для взаимодействия банков-депозитариев и государственных органов. Скорее всего, все процессы удастся закольцевать в декабре», — считает он. Сложностей, кроме некоторой правовой неурегулированности в обмене данными между участниками на базе технологии блокчейна, эксперт не видит. Напротив, банки сократят издержки на выдачу кредитов, снизится возможность мошенничества, особенно при продаже вторичного жилья. ■