

УДК 347.27

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ И СЕРВИСОВ В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Романов Р.С.¹

*Студент кафедры предпринимательского права, юридический факультет
Российский государственный гуманитарный университет
Российская Федерация, г. Москва*

Аннотация. Современное развитие ипотечного кредитования в России характеризуется активной интеграцией цифровых технологий, что трансформирует традиционные модели взаимодействия между заемщиками и финансовыми институтами. В статье анализируются ключевые типы цифровых платформ, такие как финтех-агрегаторы, системы онлайн-банкинга, мобильные приложения и автоматизированные бизнес-платформы, определяющие новую тенденцию рынка. Особое внимание уделяется правовому регулированию цифровой ипотеки, в ключе Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке», Гражданского кодекса РФ и других нормативно правовых актов. Выявлены основные пробелы, связанные с кибербезопасностью, отсутствием единых стандартов документации, необходимостью кадровой адаптации и регуляторными ограничениями. Несмотря на существующие барьеры, перспективы развития цифровых решений остаются позитивными благодаря потенциалу стандартизации, межведомственной интеграции, автоматизации процессов и усилению защиты прав потребителей.

¹ *Научный руководитель - Балашов Е. В., кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры предпринимательского права, Российский государственный гуманитарный университет, Российская Федерация, г. Москва*

Ключевые слова: цифровое ипотечное кредитование, финтех-платформы, онлайн-банкинг, кибербезопасность, автоматизация процессов, нормативное регулирование, электронная подпись, дистанционное обслуживание.

LEGAL REGULATION OF DIGITAL PLATFORMS AND SERVICES IN THE FIELD OF MORTGAGE LENDING

Romanov R.S.²

Student of the Department of Business Law, Faculty of Law

Russian State University for the Humanities

Russian Federation, Moscow

Abstract. The modern development of mortgage lending in Russia is characterized by the active integration of digital technologies, which leads to transformation of traditional models of interaction between borrowers and financial institutions. The article analyzes key types of digital platforms such as fintech aggregators, online banking systems, mobile applications and automated business platforms that define a new market paradigm. Special attention is paid to the legal regulation of digital mortgages, including the role of Federal Law No. 102 «On Mortgages», the Civil Code of the Russian Federation and industry regulations. The main challenges related to cybersecurity, the lack of uniform documentation standards, the need for personnel adaptation, and regulatory constraints have been identified. Despite the existing barriers, the prospects for the development of digital solutions remain positive due to the potential for standardization, interagency integration and increased consumer protection.

Keywords: digital mortgage lending, fintech platforms, online banking, cybersecurity, process automation, regulatory regulation, electronic signature, remote service.

² *Balashov E. V., Ph.D. in Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Business Law
Russian State University for the Humanities, Russian Federation, Moscow*

Сегодняшняя эпоха характеризуется стремительным развитием цифровых технологий, претерпевая значительные изменения, оказывающие значительное влияние на различные сферы жизни общества, включая финансовую отрасль. Одним из ярких примеров трансформации традиционных подходов является внедрение цифровых решений в ипотечное кредитование. Ключевую роль в этом процессе играют специализированные онлайн-платформы и сервисы, которые трансформируют традиционные модели взаимодействия между заемщиками и финансовыми институтами. За последнее десятилетие в России сформировалась обширная инфраструктура цифровых платформ и сервисов, призванных сделать процедуру получения ипотеки удобной, прозрачной и доступной для широкого круга потенциальных заемщиков. Они обеспечивают полный спектр операций — от 3 дистанционной подачи заявки и управления счетом до получения консультаций, что существенно повышает доступность и удобство получения кредитных продуктов [7].

Использование цифровых каналов становится важнейшим фактором конкурентоспособности для кредитных учреждений, позволяя не только привлекать новых клиентов, но и повышать уровень удовлетворенности существующих. Рассмотрим подробнее ключевые особенности и преимущества цифровых технологий в области ипотечного кредитования.

Под цифровой ипотечной платформой понимается комплексная информационная система. Ее основное назначение — организация взаимодействия между всеми участниками рынка (заемщиками, кредитными организациями, поставщиками сопутствующих услуг) через электронные каналы связи. Важнейшая функция таких систем — автоматизация процессов, связанных с заключением, исполнением и дальнейшим сопровождением ипотечных сделок. Современный рынок предлагает широкий выбор решений, ориентированных на удовлетворение потребностей заемщиков и кредиторов. Можно выделить несколько ключевых типов цифровых решений в данной сфере:

1. Финтех-платформы (агрегаторы). Данные ресурсы предоставляют комплексные возможности для выбора оптимальных условий ипотечного займа. Посредством сравнения предложений различных банков пользователи получают исчерпывающую информацию о ставках, комиссиях и специальных программах. Многие из них предлагают встроенные калькуляторы для предварительного расчета ежемесячных платежей и общей стоимости кредита. Одни из популярных платформ: ДомКлик (Сбербанк), Сравни.ру, Банки.ру и др.

2. Онлайн-банкинг. Современные финансовые технологии предоставляют заемщикам возможность осуществлять полный спектр операций по ипотечному кредитованию в дистанционном режиме посредством электронных платформ. В рамках личного кабинета пользователи могут осуществлять мониторинг текущего состояния своего счета, инициировать запросы на предоставление новых кредитных продуктов, модифицировать графики платежей и реализовывать досрочное погашение задолженности. В качестве наиболее востребованных и широко используемых платформ для осуществления данных операций можно выделить такие решения, как Сбербанк Онлайн, ВТБ Онлайн и Райффайзен Онлайн.

3. Мобильные приложения. Мобильные приложения для смартфонов и планшетов все чаще используются для управления ипотечными счетами, обеспечивая пользователям удобный доступ к различным функциям. С их помощью можно оперативно проверять состояние долга, производить платежи, связываться с представителями банка и решать возникающие вопросы. Многие крупные финансовые учреждения, такие как Альфа-Банк, Тинькофф Банк, Сбербанк, ВТБ, Райффайзен Банк, Газпромбанк и Промсвязьбанк, создали свои мобильные приложения, которые позволяют эффективно управлять ипотечными обязательствами.

4. Платформы для автоматизации бизнес-процессов. Автоматизация стала ключевым элементом повышения эффективности кредитных организаций. Это программные комплексы для внутреннего использования банками, которые

ускоряют рассмотрение заявок, оценку платежеспособности и проверку кредитной истории. Их отличительная черта — интеграция с государственными информационными системами (ФНС, Росреестр, Госуслуги), что позволяет автоматизировать запрос и проверку данных. Правовое регулирование деятельности цифровых платформ осуществляется на основе комплексного подхода с привлечением действующего законодательства России.

Развитие цифровых технологий в секторе ипотечного кредитования требует соответствующего нормативно-правового сопровождения. Российские законы и постановления направлены на обеспечение надежной защиты интересов всех участников процесса, минимизацию рисков и поддержание высокого уровня качества услуг.

Основные нормативные акты, регулирующие функционирование цифровых платформ и сервисов в сфере ипотечного кредитования:

- Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [5]. Несмотря на то, что данный документ непосредственно не затрагивает вопросы цифровых платформ, его положения формируют общую основу для заключения ипотечных соглашений, что косвенно распространяется и на электронные каналы оформления кредитов.

- Гражданский кодекс РФ, статья 434 [1], предусматривает возможность заключения договоров в электронном виде, если стороны согласовали такую форму. Применение электронных подписей закреплено федеральным законом №63-ФЗ «Об электронной подписи», который обязателен для использования при оформлении документов дистанционным способом.

- Постановление Правительства РФ № 28 от 11 января 2000 года «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» [2]. Документ обозначил направления развития отрасли и определил роли и функции главных игроков на рынке.

- Федеральный закон № 395-1 «О банках и банковской деятельности» [3]. Регулирует деятельность кредитных организаций, определяет механизмы

выдачи ипотечных кредитов и устанавливает обязательные требования к работе банков.

Особое внимание уделяется вопросам борьбы с мошенническими действиями и предотвращению неправомерного использования персональных данных. Их критическая важность обуславливает последовательное ужесточение со стороны государства надзорных и контрольных мер в отношении операторов цифровых платформ.

Несмотря на мощный позитивный эффект от цифровизации, дальнейшая эволюция данного сегмента сопряжена с преодолением системных трудностей:

Одной из наиболее острых остается проблема устойчивости к киберугрозам. Растущая изощренность атак, направленных на кражу конфиденциальной информации, вынуждает кредитные организации существенно наращивать инвестиции в модернизацию IT-инфраструктуры. В частности, требуют постоянного совершенствования и внедрения многофакторные системы аутентификации и авторизации пользователей, выступающие основным барьером на пути несанкционированного доступа [6].

В разных регионах и банках используются различные форматы и протоколы передачи данных. Это усложняет интеграцию систем и увеличивает затраты на поддержку разнородных сред.

Новые методы работы требуют повышения квалификации сотрудников банков и уровня подготовки заемщиков. Для успешной адаптации к новым условиям необходима масштабная программа обучения и просвещения как для работников, так и для граждан.

Существующая юридическая база иногда не успевает за технологическим прогрессом, что затрудняет внедрение инноваций [9, с. 159]. Для устранения этих препятствий требуется обновление законодательства и постановлений в соответствии с современными реалиями. Несмотря на существующие проблемы, перспективы развития цифровых решений остаются весьма положительными. Будущие шаги предполагают дальнейшую стандартизацию межбанковских

коммуникаций, расширение интеграции с органами власти и усиление защиты клиентов от киберугроз [4].

Таким образом, современные цифровые платформы и сервисы представляют собой мощный драйвер изменения практики ипотечного кредитования в России. Благодаря внедрению инновационных решений процесс покупки жилья стал быстрее, удобнее и надежнее. Тем не менее остается много нерешённых задач, требующих комплексного подхода как со стороны бизнеса, так и со стороны государства. Совершенствование правовой базы, повышение уровня технической готовности и подготовка кадров позволят российским банкам уверенно идти навстречу будущему, сохраняя лидирующую позицию в мировом масштабе [8, с. 22].

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994. 8 декабря
2. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // URL: <https://base.garant.ru/12117965/>
3. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395 - 1 // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842
4. Федеральный закон от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» // URL: <https://base.garant.ru/12184522/>
5. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 12.06.2024) // Российская газета. 1998. 22 июля

6. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» // URL: <https://base.garant.ru/12148555/>
7. Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах (в ред. от 25.10.2024) // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358753/
8. Гусейнова Я.Н. Основные проблемы и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / Я.Н. Гусейнова // Экономика нового мира: научный журнал. - 2021 г. - №2. - С. 22-23.
9. Кузнецова В.В., Сергеева А.Д. ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РОССИИ// Самоуправление. 2019. Т. 2. № 4 (117). С. 157- 160.

Оригинальность 87%