

ИЗМЕНЕНИЕ БАНКОМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРИРОДЫ ЗАЛОГА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ**Михаил Анатольевич ГОРОДИЛОВ^а, Елена Борисовна НИКИТИНА^{б,•}**

^а доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой учета, аудита и экономического анализа, Пермский государственный национальный исследовательский университет; директор департамента экономических, финансовых и бухгалтерских экспертиз Союза «Пермская торгово-промышленная палата», Пермь, Российская Федерация
gorodilov59@yandex.ru

^б кандидат экономических наук, доцент кафедры учета, аудита и экономического анализа, Пермский государственный национальный исследовательский университет, Пермь, Российская Федерация
enika11@yandex.ru

• Ответственный автор

История статьи:

Получена 12.07.2017
Получена в доработанном виде 14.08.2017
Одобрена 21.08.2017
Доступна онлайн
16.10.2017

УДК 347.278

JEL: G02, G21, G32, K13

Аннотация

Тема. В ходе ипотечного кредитования выявлены случаи, когда банки принимали в залог объекты недвижимости при вероятной неспособности заемщиков (созаемщиков) в будущем погасить текущие платежи по кредиту. Банки обращают взыскание на предмет залога, обеспечивая погашение суммы задолженности с определенным дисконтом. Предмет статьи – анализ изменения экономической природы залога в подобных ситуациях.

Цели. Выяснить, создает ли изменение экономической природы залога повышенные риски для заемщика.

Методология. В процессе исследования были проведены экономические и финансовые экспертизы условий ипотечного кредитования банка.

Результат. Выяснено, что в условиях изначальной недостаточной платежеспособности заемщика погашение кредита осуществляется не периодическими платежами, а путем получения не процентного дохода в форме превышения продажной цены объекта залога над остатком задолженности по кредиту, что противоречит экономической природе кредитования.

Выводы. Несоблюдение банками принципов кредитования может привести к изменению экономической природы залога. Судебные органы в решении споров обычно становятся на сторону кредитных организаций, в основном по формально-правовым основаниям. Данная проблема может обостряться в условиях экономического кризиса и приобретать социальный характер. Поэтому судебным и проверяющим органам целесообразно более внимательно изучать соблюдение принципов кредитования и выявлять ситуации, когда залог недвижимости выходит на первый план как средство погашения обязательств по кредитному договору.

Ключевые слова:

кредитование, ипотека, залог, принцип, кредитный риск

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2017

Для цитирования: Городилов М.А., Никитина Е.Б. Изменение банком экономической природы залога при ипотечном кредитовании // *Финансовая аналитика: проблемы и решения*. – 2017. – Т. 10, № 10. – С. 1131 – 1140.

<https://doi.org/10.24891/fa.10.10.1131>

Одной из серьезных проблем современного ипотечного кредитования стало то, что валютный риск, связанный с непредвиденным увеличением курса иностранной валюты, был отнесен к ответственности исключительно заемщиков. Сложившаяся ситуация выросла в серьезную социальную проблему, так как судебные органы в решении этого вопроса стали принимать сторону банков, чаще всего по *формально-правовым* основаниям, завершая судебные процессы решениями не в пользу ипотечных заемщиков.

По мнению авторов статьи, указанная ситуация вызвана тем, что судебные органы не всегда правильно понимают *экономическую* природу залога при ипотечном кредитовании.

Как известно, к основополагающим принципам кредитования, в том числе физических лиц, относят *возвратность, срочность, платность, обеспеченность* [1]. Возвратность – основная сущностная характеристика кредита. Именно она отличает его от других экономических категорий. Без соблюдения условия возвратности кредит невозможен как таковой.

Принцип срочности кредитования означает, что кредит должен быть возвращен в определенный договором срок.

Ипотечное кредитование – разновидность банковского продукта, суть которого заключается в выдаче кредита под залог недвижимости. При получении денег на приобретение недвижимого имущества последнее поступает в ипотеку, то есть выступает залогом (обеспечением).

При оформлении ипотечного кредита банки выдвигают заемщикам целый ряд требований, которым надо соответствовать, чтобы получить кредитные средства. Условия ипотечного кредита характеризуются специфическими параметрами [2–4]. Рассмотрим каждый из них отдельно.

1. Срок кредитования – отрезок времени, в течение которого принципал обязуется погасить задолженность – взятую сумму и проценты – в полном объеме. Ипотечное кредитование обычно характеризуется длительными сроками.
2. Валюта кредитования может быть любой, включая иностранную (чаще всего – доллары США).
3. Общая сумма кредита – совокупный объем денежных средств, выданных заемщику.
4. Величина первоначального взноса – платеж, совершаемый заемщиком при оформлении кредита. В случае отсутствия этой суммы кредит, как правило, не выдается.

5. Процентная ставка – плата за пользование денежными средствами банка. Как правило, в соответствии с условиями кредитных договоров банк имеет право на одностороннее изменение процентной ставки. Кроме того, заемщик и (или) поручитель должны быть уведомлены надлежащим образом об изменении в одностороннем порядке банком условий кредитного договора в части условия о процентной ставке.

6. Наличие созаемщиков. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 819) по кредитному договору финансовая организация обязуется предоставить заемщику денежные средства в кредит в размере и на условиях, предусмотренных договором, а *заемщик обязан вернуть полученные денежные средства и уплатить проценты за них.*

Следовательно, наличие в кредитном договоре нескольких созаемщиков позволяет увеличить сумму кредита с учетом оценки их платежеспособности и размера получаемого ими дохода.

В ипотечном кредитовании практикуется также получение объекта недвижимости в собственность нескольких созаемщиков (с выделением доли). В свою очередь, все они несут *прямую* обязанность по возврату суммы долга и процентов.

7. Наличие поручителей. Согласно ст. 361 Гражданского кодекса РФ, по договору поручительства гарант обязан отвечать за полное или частичное исполнение обязательств перед кредитором другого лица. А по ст. 363 поручитель, если субсидиарная ответственность специально не оговорена в законе или договоре, солидарно отвечает перед кредитором только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспечиваемого поручительством обязательства.

Таким образом, в отличие от ответственности созаемщика ответственность поручителя возникает только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком кредитного обязательства. Кроме того, хотя поручительство и является дополнительным

(аксессуарным) обязательством по отношению к кредитному, тем не менее оно является отдельным обязательством между кредитором и поручителем.

Аналогичной позиции о том, что поручитель не является содолжником в обеспеченном обязательстве, придерживается и судебная практика (см., к примеру, п. 12 постановления Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством»).

Таким образом, поручительство выступает мерой *дополнительного* обеспечения *при несвоевременном возврате и (или) невозврате кредита*. В обычной хозяйственной практике срок действия договора поручительства тесно связан со сроком действующего кредитного договора и, таким образом, характеризует полную обеспеченность кредита.

8. Необходимость подтверждения получаемого дохода для оценки возможностей клиента по обслуживанию (возврату) кредита. Обычно в практике ипотечного кредитования ежемесячные платежи могут составлять 35–60% (усредненно – не более половины) совокупного дохода заемщика (созаемщиков).

Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» предусматривает, что сумма ежемесячного платежа по кредиту *не должна быть выше 30–35% от совокупного дохода заемщика и созаемщиков (если они имеются)*.

Банки требуют соответствующие документы – справки, подтверждающие доход, по форме 2-НДФЛ либо по форме самого работодателя, либо по форме банка, либо в произвольной форме.

9. Страхование заемщика, объекта залога. Для минимизации риска банки предусматривают в кредитных договорах условие о страховании (как заемщика, так и предмета залога).

Изложенное согласуется с обычными условиями кредитования, применяемыми в обычаях делового оборота.

Стандартная процедура получения ипотечного кредита состоит из основных этапов, первые из них таковы:

- 1) предварительная оценка заемщика. Ему должна быть предоставлена вся необходимая информация о кредите: об условиях предоставления, правах и обязанностях заемщика при заключении сделки. Кредитора прежде всего интересует возможность потенциального заемщика возратить кредит;
- 2) оценка банком предмета ипотеки и вероятности погашения ипотечного кредита, а также определение возможной суммы ссуды с учетом размера дохода заемщика и наличия собственных средств для первоначального взноса. Данная процедура именуется *андеррайтингом*.

Кредитор должен проверить информацию, предоставленную заемщиком, оценить уровень его платежеспособности и принять решение о выдаче кредита или об обоснованном отказе.

После положительного решения кредитор рассчитывает сумму кредита и устанавливает другие важные условия его выдачи (процентную ставку, срок, процедуру погашения).

Оценка возможностей должника обслуживать выданный кредит включает в себя расчет суммы, которую заемщик может выплатить, с учетом его особенностей (таких, как ежемесячный доход), подтверждение этого дохода, тип трудоустройства, наличие созаемщиков или поручителей, а также несовершеннолетних иждивенцев, состав семьи и др.

Андеррайтинг кредитного риска в банке предполагает расчет и оценку ряда коэффициентов.

1. Коэффициент нагрузки выплат по кредиту – отношение выплат, необходимых для погашения кредита и процентов, к величине месячного дохода. В практике предельной величиной коэффициента считается уровень 40%.
2. Коэффициент общей долговой нагрузки – отношение обязательных расходов заемщика к общей совокупной величине его доходов.

Этот показатель традиционно должен составлять не более 60%.

Названные параметры были разработаны банками и агентствами по ипотечному жилищному кредитованию в США и европейских странах на основе имевшегося опыта. Представленные показатели отражают объективную картину платежеспособности заемщика и являются основой для стандартизированной процедуры выдачи ипотечного кредита [5, 6]. Они утверждаются заранее для каждой банковской ипотечной программы, но в некоторых случаях могут быть скорректированы (например, по нестандартным объектам кредитования, возрасту заемщика, способу подтверждения дохода и т.п.). В нашей стране критерии могут меняться в зависимости от субъекта РФ, предпочтений банка и размеров средней оплаты труда.

После расчета по этим коэффициентам определяется сумма кредита. Один из основных факторов, влияющих на нее, – доход и способ его подтверждения.

Анализируя заемщика, банк не только определяет его текущую способность отвечать по кредитным обязательствам, но и прогнозирует ее возможное изменение в течение срока ипотечного кредита. Самыми типичными рисками при ипотечном кредитовании для банка являются [7]¹:

- *кредитный риск* – основной, он характеризует несвоевременную уплату или неуплату долговых обязательств по ипотечному кредиту. Это означает, что кредитор не получит ожидаемых доходов в связи с неплатежеспособностью заемщика;
- *риск изменения процентных ставок*. Для кредитора это изменение может отразиться на прибыльности операций по ипотечному кредитованию и сбалансированности активных и пассивных операций;
- *риск ликвидности* – риск кредитора, возникающий тогда, когда при наступлении времени исполнения долговых обещаний

у банка из-за несбалансированности активов и пассивов может возникнуть дефицит денежных средств для оплаты своих обязательств;

- *рыночный риск*, который может возникнуть при резком падении цен на недвижимость. Для заемщика это негативный фактор: приобретая в кредит квартиру, собственник рассчитывает, что переплата за квадратные метры будет небольшой;
- *риск изменения валютного курса*. Это угроза для заемщика, возникающая из-за того, что на российском ипотечном рынке валютные обязательства по кредитам обычно рассчитываются в долларах или в евро-эквиваленте, а доходы собственник получает, как правило, в рублях [8];
- *имущественные риски*, непосредственно связанные с объектом залога: возможность повреждения заложенного имущества и (или) утраты права собственности на этот объект.

Чтобы избежать опасностей при кредитовании, необходимо обязательно страховать хотя бы основные виды рисков, тем самым перекадывая часть бремени на страховщика.

Природа залога в ипотечном договоре сводится к обеспечению возврата кредита в случае нарушения заемщиком условий кредитования. Поэтому залог может быть рассмотрен лишь как крайняя мера и реализован в случае неисполнения заемщиком условий возврата кредита [9].

Однако в ходе проведенных исследований авторы выявили нарушения банками (на стадии рассмотрения заявок и выдачи ипотечных кредитов) предельного соотношения платежей по кредиту и уровня получаемого заемщиком (созаемщиками) дохода. В ряде случаев такое соотношение приближалось к единице или даже было больше (особенно актуальной такая проблема была, как правило, для небольших банков).

Логика финансовых учреждений в таком случае была очевидна: кредит мог быть предоставлен и в случае не подтвержденной

¹ Поздеева М. Опасности ипотеки // Жилищное право. 2012. № 2. С. 21–33.

документально всей величины дохода заемщиков (созаемщиков). Это могло иметь место в том случае, если последние не могли подтвердить в полном объеме всю сумму официального («белого») дохода.

При этом риски невозврата банков сводились к минимуму, поскольку, финансируя лишь часть сделки по купле-продаже объекта недвижимости (например, в размере 70–80%), банки принимали в залог *целиком* все объекты недвижимости на весь период кредитования и при вероятной неспособности заемщиков (созаемщиков) в будущем погашать текущие платежи, включая основной долг и проценты, могли обратиться взыскание на предметы залога. Реализовав их даже с хорошим дисконтом, тем самым можно обеспечить погашение суммы задолженности².

В силу реализовавшегося в 2014 г. валютного риска проблема невозврата ипотечных кредитов еще более обострилась и сделала рассматриваемую проблему намного более острой³ (с одним из таких случаев авторы столкнулись в ходе экспертиз в Пермской торгово-промышленной палате).

В то же время банки не учитывали следующего обстоятельства. В соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ недопустимы действия юридических лиц с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Данная правовая норма закрепляет принцип недопустимости злоупотребления правом и определяет общие границы гражданских прав и обязанностей. Сущность в том, что каждый субъект гражданских прав волен свободно реализовывать права в своих интересах, но при этом не должен нарушать прав и интересов других лиц.

² Капитонова М.В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования / Актуальные вопросы экономических наук: м-лы науч. конф. Уфа: Лето, 2014. С. 62–64.

³ Кочеткова А.А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. № 5. С. 71–73.

Действия в пределах предоставленных прав, но причиняющие вред другим, в соответствии с указанным принципом являются недопустимыми или неправомерными и признаются злоупотреблением правом. Именно намерение употребить его во вред иному лицу является основным признаком наличия такого злоупотребления.

В законодательстве о банкротстве сложилась правоприменительная практика признания заключенных кредитных договоров (договоров поручительства) недействительными по причине злоупотреблений банками своими правами на стадии заключения договоров с неплатежеспособными заемщиками (поручителями) в том случае, если изначально указанные сделки были направлены на достижение интереса банка, не обусловленного разумными экономическими причинами.

Так, согласно п. 12.2 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63, наличие того, что одна из сторон сделки является кредитной организацией, не может рассматриваться как единственное и достаточное обоснование того, что она знала или должна была знать о признаках неплатежеспособности заемщика или о недостаточности его имущества (п. 2 ст. 61.2 или п. 3 ст. 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Поэтому лицо, оспаривающее сделку, должно представить конкретные доказательства недобросовестности кредитной организации.

В случаях, когда в законодательстве или в кредитном договоре предусматривается получение от заемщика документов о его финансовом состоянии, судам следует учитывать, имелись ли в представленных банку документах конкретные сведения, заметно свидетельствующие о наличии признаков неплатежеспособности должника или о недостаточности его имущества [10, 11].

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 15.1 постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 № 32, при рассмотрении требования об оспаривании по п. 2 ст. 103 Закона о банкротстве договора поручительства (залога), выданного по обязательству

заинтересованного лица, могут приниматься во внимание следующие базовые обстоятельства:

- были ли платежеспособными должник и поручитель в момент заключения оспариваемого договора;
- было ли заключение такого договора направлено на реализацию нормальных экономических интересов должника;
- каким было соотношение размеров поручительства и чистых активов должника на момент заключения договора;
- знал ли и должен ли был знать об указанных обстоятельствах кредитор.

Согласно ст. 24 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» кредитные организации обязаны создать системы внутреннего контроля, а также управления рисками и капиталом, соответствующие характеру и масштабу осуществляемых операций, а также уровню принимаемых рисков с учетом установленных Банком России единых требований к названным системам.

Согласно п. 1.2.1 Положения об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах (утв. Банком России 16.12.2003) внутренний контроль должен осуществляться для обеспечения эффективной финансово-хозяйственной деятельности в ходе совершения банковских операций и других сделок.

Эффективность управления активами и пассивами банка включает в себя и обеспечение сохранности активов. В названном документе указывается на необходимость управления банковскими рисками. Под этим понимается выявление угроз, измерение и определение приемлемого уровня рисков, присущих банковской деятельности.

В кредитных организациях должны быть осознаны типичные возможности получения потерь и (или) ухудшения ликвидности вследствие наступления неблагоприятных событий, которые связаны с внутренними и (или) внешними факторами деятельности учреждений.

В указанном положении отмечено, что оценка кредитного риска должна проводиться постоянно. Анализ рискованности ссуды кредитные организации делают самостоятельно с учетом профессионального суждения (пп. 2.1, 2.2 Положения о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности (утв. Банком России 26.03.2004, № 254-П).

Как предусмотрено п. 3.2 этого документа, финансовое положение заемщика должно быть оценено в соответствии с внутренней методикой, утвержденной кредитной организацией в соответствии с требованиями данного положения.

В приложении № 2 к нему для анализа финансового положения заемщика – физического лица приведен перечень необходимых официальных документов: заверенные работодателем справка с места работы и справка о доходах физического лица или иные документы, подтверждающие доходы данного лица.

При совершении любой кредитной сделки, а также договоров, обеспечивающих возврат кредита, в целях осмотрительности, а также исключения операций, которые впоследствии могут быть оспорены, банк-кредитор должен проверять платежеспособность и надежность заемщиков, залогодателя и поручителей.

На это направлены и разъяснения Банка России от 05.10.1998 № 273-Т, изложенные в Методических рекомендациях к положению Банка России «О порядке предоставления (размещения) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения)» от 31.08.1998. Хотя последний документ и носит рекомендательный характер, он ориентирует кредитные организации при выдаче кредитов исключать и (или) минимизировать риски, связанные с кредитованием.

В силу изложенного при выдаче кредита банки должны проверять платежеспособность и надежность заемщиков. Указанное правило применимо также и для заемщиков – физических лиц. Обладая информацией о

среднемесячной величине дохода заемщика, действуя разумно и проявляя требующуюся осмотрительность, банк должен быть особенно внимательным к финансовому положению заемщика. Если имеются данные о недостаточной возможности исполнения денежных обязательств в связи с малой величиной дохода, кредит не может быть выдан. Следовательно, банки стараются получить в обеспечение наиболее ценный и ликвидный залог [12].

Но если кредит в этих условиях выдается, то можно предположить: заключая договор, банк осознает высокий риск невозврата денежных средств по кредиту и высокую вероятность обращения взыскания на предмет ипотеки. Следовательно, *изначально* преследуется цель иная, нежели возврат кредита путем получения периодических аннуитетных или дифференцированных платежей по кредиту. Ипотечное кредитование является для банков низкорискованным и достаточно доходным способом размещения средств⁴.

В этом случае экономическая природа залога банком может быть нарушена: залог объекта недвижимости выходит на первый план не как предмет залога, а как *средство для погашения обязательств* по кредитному договору. При этом с учетом того, что обычно банками предусмотрены внесение заемщиком 20–30% суммы первоначального взноса от стоимости объекта недвижимости и кредитование лишь оставшихся 70–80% от стоимости приобретаемого ликвидного имущества, банк

изначально может рассчитывать на получение дохода не в форме процентов по кредиту (так называемого процентного дохода) в течение длительного срока ипотечного кредитования, что было бы характерно именно для банковской деятельности, а в форме превышения продажной цены объекта залога над остатком задолженности по договору, поскольку изначально такой процентный доход банком и не мог быть получен.

Все эти факты негативно сказываются на интересах сторон ипотечных отношений и снижают обеспечительную функцию ипотечного кредитования⁵.

В связи с изложенными выводами следует обращать внимание и на содержание пункта в соответствующих договорах, согласно которому заемщик обязан уведомить банк-кредитор о своем намерении вселить в квартиру и (или) зарегистрировать новых постоянных и (или) временных жильцов.

Если фактическое вселение и (или) регистрация могут производиться только после получения письменного согласия залогодержателя, то это также может свидетельствовать о недобросовестных действиях банка, направленных на облегчение выселения при обращении взыскания на квартиру как объект залога [13, 14]. Это противоречит экономической природе и основополагающим нормам кредитования, в первую очередь принципам возвратности и срочности.

⁴ Патлатенко А.А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. 2017. № 3. С. 389–392.

⁵ Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2013. С. 219; Самойлова В.В. Некоторые аспекты залогового и ипотечного права // Инициативы XXI века. 2014. № 3. С. 34–36.

Список литературы

1. *Марамыгин М.С., Терешкин М.Л.* Залог как способ снижения кредитного риска // *Фундаментальные исследования*. 2016. № 9. Ч. 1. С. 151–155. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=40712>
2. *Кияткина В.В.* Рефинансирование ипотечных кредитов в России: монография. М.: Дело, 2012. 227 с.
3. *Яременко Н.Н.* Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // *Мир науки, культуры, образования*. 2014. № 2. С. 416–423.
4. *Павлова И.В.* Ипотечное жилищное кредитование. М.: Финансы и статистика, 2009. С. 272.
5. *Меркулов В.В.* Мировой опыт жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб: Юридический центр Пресс, 2003. 440 с. URL: <https://www.litres.ru/valentin-merkulov/mirovoy-opyt-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-i-perspektivy-ego-ispolzovaniya-v-rossii/chitat-onlayn/>
6. *Куликов А.Г., Янин В.С.* Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы // *Деньги и кредит*. 2014. № 2. С. 3–13.
7. *Чередникова А.О., Романова М.П.* Оценка эффективности системы ипотечного кредитования // *Микроэкономика*. 2012. № 3. С. 135–139.
8. *Шевчук Д.А.* Ипотека: просто о сложном. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. С. 48.
9. *Султанов Г.С., Алиев Б.Х.* Залог как форма обеспечения возвратности банковского кредита // *Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований*. 2016. № 2. Ч. 2. С. 278–281. URL: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=8567>
10. *Тихомирова Л.В.* Кредитный договор: Судебная практика и официальные разъяснения. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. С. 142.
11. *Лушина А.Л.* Ипотека, кризис и положение дел на рынке жилья. Развитие ипотечного жилищного кредитования и финансирования жилищного строительства в условиях финансового кризиса // *Российское предпринимательство*. 2011. № 1(1). С. 91–96.
12. *Винаков И.В.* Банк – кредит – залог – риск. Залог в современной практике банковского дела // *Российское предпринимательство*. 2009. № 6(1). С. 115–119. URL: <https://creativeconomy.ru/lib/5238>
13. *Лепехин И.А.* Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования: монография. Москва: Юрлитинформ, 2012. С. 198.
14. *Свит Ю.П.* Особенности залога жилого помещения // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2012. № 5. С. 50–58.

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке информации, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

ECONOMIC NATURE CHANGE OF MORTGAGING COLLATERAL BY BANK

Mikhail A. GORODILOV^a, Elena B. NIKITINA^{b,*}

^a Perm State National Research University, Perm, Russian Federation
gorodilov59@yandex.ru

^b Perm State National Research University, Perm, Russian Federation
enika11@yandex.ru

* Corresponding author

Article history:

Received 12 July 2017
Received in revised form
14 August 2017
Accepted 21 August 2017
Available online
16 October 2017

JEL classification: G02, G21,
G32, K13

Keywords: lending,
mortgage, pledge,
principle, repayment risk

Abstract

Importance The subject of the article is the changes of collateral nature in certain situations. For instance, when banks take in pledge real estate with the probable inability of borrowers to repay the current loan payments.

Objectives The article aims to find out whether the change of the economic nature of the pledge increases risks to the borrower.

Methods In this study, we used economic and financial inspection of mortgage lending bank conditions.

Results The paper reveals that in terms of insufficient paying capacity of the borrower credit repayments are carried out irregularly. In this case, the payments towards a loan are made by getting non-interest income in the form of excess of the selling price of the pledge object. That is contrary to the economic nature of the credit.

Conclusions and Relevance The non-implementation of lending regulations with banks can lead to a change in the economic nature of collateral. Judicial organs usually take credit organizations' side. This problem may worsen amid economic crisis and take social form. Therefore, judicial and appropriate inspection bodies should examine the compliance with credit principles more closely.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2017

Please cite this article as: Gorodilov M.A., Nikitina E.B. Economic Nature Change of Mortgaging Collateral by Bank. *Financial Analytics: Science and Experience*, 2017, vol. 10, iss. 10, pp. 1131–1140.
<https://doi.org/10.24891/fa.10.10.1131>

References

1. Maramygin M.S., Tereshkin M.L. [Collateral as a Means of Minimizing Credit Risks]. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental Research*, 2016, vol. 9, iss. 1, pp. 151–155. (In Russ.) URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=40712>
2. Kiyatkina V.V. *Refinansirovanie ipotechnykh kreditov v Rossii: monografiya* [Mortgage refinancing in Russia: a monograph]. Moscow, Delo Publ., 2012, 227 p.
3. Yaremenko N.N. [Tendencies of Development of Housing Mortgage Lending in Russia]. *Mir nauki, kul'tury, obrazovaniya = The World of Science, Culture and Education*, 2014, no. 2, pp. 416–423. (In Russ.)
4. Pavlova I.V. *Ipotечноe zhilishchnoe kreditovanie* [Mortgage housing credit]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2009, 272 p.
5. Merkulov V.V. *Mirovoi opyt ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya i perspektivy ego ispol'zovaniya v Rossii* [World experience in housing lending and the prospects for its use in Russia]. St. Petersburg, Yuridicheskii Tsentr-Press Publ., 2003, 440 p.

URL: <https://www.litres.ru/valentin-merkulov/mirovoy-opyt-ipotechnogo-zhilishchnogo-kreditovaniya-i-perspektivy-ego-ispolzovaniya-v-rossii/chitat-onlayn/>

6. Kulikov A.G., Yanin V.S. [Residential Mortgage Lending Development in Russia: Radical Renewal of Methodological Base]. *Den'gi i kredit = Money and Credit*, 2014, no. 2, pp. 3–13. (In Russ.)
7. Cherednikova A.O., Romanova M.P. [The efficiency assessment of system of mortgage lending]. *Mikroekonomika = Microeconomics*, 2012, no. 3, pp. 135–139. (In Russ.)
8. Shevchuk D.A. *Ipoteka: prosto o slozhnom* [Pledge: briefly on complicated]. Moscow, GrossMedia, Rossiiskii bukhgalter Publ., 2008, 160 p.
9. Sultanov G.S., Aliev B.Kh [Pledge as Form of Ensuring Recoverability of the Bank Credit]. *Mezhdunarodnyi zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy*, 2016, vol. 2, iss. 2, pp. 278–281. URL: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=8567> (In Russ.)
10. Tikhomirova L.V. *Kreditnyi dogovor: Sudebnaya praktika i ofitsial'nye raz'yasneniya* [Facility agreement: legal precedents and formal clarifications]. Moscow, Tikhomirov M.Yu. Publ., 2014, 142 p.
11. Lushina A.L. [Development of Mortgage Lending and Housing Funding during Financial Crisis]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2011, no. 1-1, pp. 91–96. (In Russ.)
12. Vinakov I.V. [Mortgage in the current practice of bank lending]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2009, no. 6-1, pp. 115–119. (In Russ.) URL: <https://creativeconomy.ru/lib/5238>
13. Lepekhin I.A. *Kreditovanie zhilishchnogo stroitel'stva, obespechennoe ipotekoi: teoreticheskie voprosy pravovogo regulirovaniya: monografiya* [Home loans provided with pledge: theoretical issues of legal regulation: a monograph]. Moscow, Yurlitinform Publ., 2012, 198 p.
14. Svit Yu.P. [Peculiarities of a Residence Pledge]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*, 2012, no. 5, pp. 50–58. (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.