

**ЭЛЕКТРОННАЯ ЗАКЛАДНАЯ В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:
ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ПРИМЕНЕНИЯ*****Екатерина Александровна АННЕНКОВА^а, Елена Владимировна ТРАВКИНА^б**

^а кандидат экономических наук, доцент кафедры банковского дела, денег и кредита,
Саратовский социально-экономический институт (филиал) РЭУ им. Г.В. Плеханова,
Саратов, Российская Федерация
Gea555@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-7685-3718>
SPIN-код: 9394-8561

^б доктор экономических наук, профессор департамента финансовых рынков и банков,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, Российская Федерация
evtravkina@fa.ru
<https://orcid.org/0000-0002-0061-3427>
SPIN-код: 1401-8908

* Ответственный автор

История статьи:

Получена 17.01.2019
Получена в доработанном
виде 31.01.2019
Одобрена 14.02.2019
Доступна онлайн
30.05.2019

УДК 336.717

JEL: E41, G21

Ключевые слова:

электронная закладная,
ипотечное кредитование,
децентрализованное
хранилище, блокчейн
технология, коммерческие
банки

Аннотация

Предмет. Приобретение жилья с помощью ипотеки весьма распространено в современной России. Однако выдача и гашение ипотечного кредита связаны с необходимостью заполнять большое количество бумаг. Одним из основных документов при оформлении ипотеки является закладная. Развитие цифровых технологий позволяет применять новейшие разработки в ипотечном кредитовании, в том числе электронную закладную.

Цели. Обоснование целесообразности использования электронных закладных при ипотечном кредитовании, а также определение эффекта их применения.

Методология. Использовались функционально-структурный и системный подходы, метод научной абстракции, методы экономико-статистического и сравнительного анализа, финансовой математики, финансового анализа, экспертных оценок, логический и графический методы.

Результаты. Качественное развитие ипотеки проявилось в достижении исторического рекорда по объемам выдачи при низком уровне ставок, в улучшении параметров кредитования и требований к заемщикам, а также в усилении процессов интеграции банков с другими участниками рынка жилья. Современное развитие ипотечного сегмента в российской банковской практике должно учитывать поступательное движение процессов цифровизации и опираться на формирование цифрового продуктового предложения в ипотеке. Данные процессы проникают и на рынок ипотечных закладных при реализации их учета и хранения в децентрализованной депозитарной системе.

Выводы. Несмотря на имеющиеся недостатки, использование электронных закладных позволит сократить издержки, ускорить процесс регистрации закладной.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2019

Для цитирования: Анненкова Е.А., Травкина Е.В. Электронная закладная в сфере ипотечного кредитования: преимущества и недостатки применения // *Финансы и кредит*. — 2019. — Т. 25, № 5. — С. 1061 — 1070.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.5.1061>

Появление ипотечного кредита стало серьезным прогрессом в развитии кредитных операций, ведь в данном случае имущество оставалось во владении и пользовании

должника, а значит, у него был реальный шанс отработать заемные средства и вернуть долг. Ипотечное кредитование развивалось длительное время и к настоящему моменту стало весьма сложной и разносторонней системой. Существуют следующие виды

* Авторы выражают признательность Юрию Ивановичу КОРОБОВУ за помощь и ценные советы.

ипотечных займов: для физических и юридических лиц; на общих и специальных условиях (для военнослужащих, пенсионеров, молодых семей); под готовую (вторичный рынок) или строящуюся недвижимость; под свое имущество или имущество третьих лиц; с фиксированным или плавающим процентом; с первоначальным взносом или без него; с поручительством и без; с возможностью переуступки прав по ипотеке и без таковой; на индивидуальную и долевую собственность; с возможностью досрочного погашения или без.

В экономической литературе ипотечному кредитованию посвящены исследования Р.К. Нурмухаметова и А.В. Бугаковой¹, Е.В. Травкиной [1], Д.А. Шишкиной и Н.М.М. Темирбулатова [2], Е.В. Добролежи и С.В. Соколова [3], Н.В. Усовой и М.П. Логинова², Е.А. Лузгановой и В.А. Мусина³. Исследованием новых экономических трансформаций в банковской сфере занимаются такие авторы как Е.Ф. Сысоева⁴, Г.Б. Клейнер [4], П.В. Ревенков⁵, Ю.И. Коробов [5], Е. Абрамова [6], О.И. Горколыцева, А.О. Манькова⁶, А.Р. Мифтахутдинов, Г.М. Линюшин, Г.В. Цвигун [7], А.Ф. Давлетшина [8], Ю.Н. Полюшко, И.М. Каримова [9], Д.Д. Калагаев [10], Т.В. Цветкова [11].

Для большинства населения со средним уровнем доходов ипотечное кредитование зачастую является единственной возможностью

получения существенных ссуд. Основные плюсы ипотеки — это возможность пользования залоговым имуществом; продолжительный срок кредитования; невысокие проценты по кредиту; предоставление льготы по выплате подоходного налога. Основными ограничивающими факторами в ипотечном кредитовании являются: недостаточный доход граждан и неуверенность в стабильном доходе в будущем, а также высокие цены на недвижимость. При кажущихся незначительными процентах, сумма переплаты по ипотеке может быть весьма существенной. Даже льготные 10% годовых при кредитовании на 15 лет увеличивают основной долг почти до 130%, и это еще без учета дополнительных расходов на страховку, оценку имущества, ведение счета и т.д. Потому нужно быть очень внимательным при заключении договора и учитывать все, даже небольшие платежи, декларируемые банком.

По итогам 2017 г. рынок ипотеки продемонстрировал рекордный рост. По оценке Единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, за данный год было выдано порядка 1,1 млн ипотечных кредитов почти на 2 трлн руб.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов уже на 1 октября 2018 г. превысило миллион. В аналогичном периоде прошлого года показатель составлял лишь 693 тыс., то есть годовой рост равнялся 47%. В свою очередь объемы выданных жилищных кредитов возросли на 60%. Таким образом, темпы роста в III квартале усилились еще больше, чем во II. При сохранении таких темпов сумма кредитов к концу года может составить около 2,7 трлн руб., а количество — 1,4 млн. Таким образом рынок ипотеки в 2018 г. вырастет по сравнению с прошлым годом по сумме более чем на треть, а по количеству кредитов — на 30%.

Основным отличительным моментом развития ипотечного кредитования в России за последнее время стал переход количественного развития в качественный разрез:

– достижение исторического рекорда по объемам выдачи при формировании низкого уровня ставок — 9,8% годовых;

¹ Нурмухаметов Р.К., Бугакова А.В. Новые явления в ипотечном кредитовании // Вестник Тульского филиала Финансового университета. 2018. № 1. С. 444–446.

² Усова Н.В., Логинов М.П., Стрельников Е.В. Успешность банковских услуг на рынке ипотечного кредитования // Финансы и кредит. 2018. Т. 24. № 11. С. 2599–2613.

³ Лузганова Е.А., Мусин В.А. Ипотечное кредитование: достоинства и недостатки // Экономика, бизнес, инновации: сборник статей Международной научно-практической конференции. Пенза: Наука и Просвещение, 2018. С. 155–157.

⁴ Сысоева Е.Ф. Финансовые инновации и их влияние на финансовые риски // Экономическое развитие России: ловушки, развилки и переосмысление роста: материалы Международной научно-практической конференции / под ред. И.В. Шевченко. Краснодар: Кубанский государственный университет, 2017. С. 215–218.

⁵ Ревенков П.В., Поспелов А.Л. Актуальные направления регулирования электронного банкинга // Финансы и кредит. 2015. № 24. С. 2–13.

⁶ Манькова А.О. Криптовалюта: биткоин и его развитие в современной экономике // Молодежный научный вестник. 2016. № 2. С. 80–86.

- улучшение параметров кредитования и требований к заемщикам;
- усиление процессов интеграции банков с другими участниками рынка жилья.

Качество ипотечного портфеля сейчас находится на крайне высоком уровне. По данным Единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, доля ипотеки с просрочкой на 90 дней и более составляет всего 2,3% (на уровне лучших мировых практик) по сравнению с 12% по неипотечным кредитам. При этом доля ипотеки на вторичном рынке выросла до 30–35% по сравнению с 25% годом ранее. Однако сейчас перед участниками рынка встают совершенно новые вызовы. За последние 17 лет, как показали исследования Единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ совместно с ВЦИОМ, доля заемщиков младше 30 лет достигла 50%. В диапазоне 25–34 лет сейчас больше всего людей, которые хотят решить жилищные вопросы за счет ипотеки. Второй сегмент, который также позитивно относится к ипотеке, люди в возрасте 18–24 лет. Среди этих пользователей две трети уже имеют опыт пользования электронными услугами, поэтому именно для них надо формировать цифровое продуктовое предложение в ипотеке. Проникновение технологий действительно быстро растет. Уже 84% заемщиков готовы воспользоваться электронными услугами при оформлении ипотечного кредита. Российская ассоциация криптовалют и блокчейна (РАКИБ) уже создала рабочую группу по развитию цифровой ипотеки.

Ипотечные закладные уже давно перестали быть статичной бумагой, которая лежит в банке до тех пор, пока клиент не оплатит кредит за свою квартиру. Ипотечные кредиты рефинансируются (в том числе через Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ), объединяются в пулы и становятся предметом купли-продажи. Стратегия развития ипотечного рынка на период до 2030 года подразумевает, что две трети выданных кредитов будут частью общего рынка (сейчас этот показатель составляет около 20%). Для удобства обращения закладных были созданы

общие для всего рынка депозитарии, где они хранятся. Законодательство предусматривает их хранение и в электронной форме. Но сейчас операции с ними — довольно долгая и затратная процедура. «Мастерчейн» должен изменить эту ситуацию.

Изменения, внесенные в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» позволяют заемщику при получении данного вида кредита оформить и подписать как бумажную ипотечную закладную, так и электронную. Данные изменения вступили в силу 1 июля 2018 г. согласно Закону электронная закладная — бездокументарная ценная бумага, которая будет храниться в депозитарии в виде электронного документа.

Реализация кейса учета и хранения электронных закладных в децентрализованной депозитарной системе (ДДС) стала возможной благодаря тесному взаимодействию АФТ с Банком России и Росреестром. Включение Росреестра как участника системы в данный процесс позволит передавать и распространять файл электронной закладной в ДДС автоматически, без использования дополнительных внешних средств, что существенно оптимизирует бизнес-процесс. Это инновационное технологическое решение, которое позволяет применять принципы блокчейн в повседневной банковской практике и менять с их помощью подходы как во взаимодействии банков между собой, так и с рядовыми клиентами, оформляющими ипотечный кредит.

Электронная регистрация предполагает, что документы в Росреестр передаются не лично, а в формате файла, содержащего сканы вместе с заявлением. Но самостоятельно покупатель не может отправить копии на какой-либо сайт. Услугу предоставляют банковские структуры за определенное вознаграждение по защищенным каналам связи.

Инициатором внедрения нового сервиса стал сам Росреестр. На определенном этапе оказалось, что у него не хватает сотрудников для приемки и обработки заявлений. Чтобы не увеличивать штат, было решено перейти на принципиально новую форму подачи

документов. Сейчас наиболее активно воспользоваться услугами электронной регистрации сделок предлагает Сбербанк.

Важно подчеркнуть, что система еще работает в полутестовом режиме, технология не полностью отработана. Согласно заверениям официальных представителей Росреестра процедура рассмотрения и непосредственно регистрации занимает не более 1—5 дней.

Схема и роли участников остаются теми же, что сейчас, но депозитарии создают общее распределенное хранилище данных, а все операции внутри него осуществляются по логике смарт-контрактов.

Механизм выглядит следующим образом.

1. Клиент подает документы для оформления ипотечного кредита.
2. Сотрудник банка формирует необходимый пакет документов, в том числе электронную закладную. Для отправки в Росреестр к файлу электронной закладной прикрепляются другие документы по сделке, которые подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью. Отправка пакета документов происходит через электронный канал Росреестра.
3. После получения пакета документов Росреестр регистрирует закладную и направляет ее в депозитарий хранения по каналу СМЭВ (система межведомственного электронного взаимодействия).
4. Узел депозитария хранения банка получает файл электронной закладной и отправляет его в файловое хранилище, при этом создается токен закладной (объект внутри блокчейна, который содержит базовую информацию о закладной, а также полномочия осуществлять различные операции с закладной для депозитариев) с зачислением на соответствующие счета депо.
5. Прием закладной на депозитарный учет и хранение происходит автоматически. Залогодержатель получает от Росреестра информацию о выпуске электронной закладной и файл закладной.

Пилотные проекты уже были апробированы Райффайзенбанком и Сбербанком. Их задачей в рамках пилотной сделки было проанализировать бизнес-процесс работы с электронными закладными и оценить, какие доработки в системах банка, а также нормативных и законодательных актах могут быть необходимы для полного перехода на децентрализованную депозитарную систему. По сути электронная закладная (е-закладная) представляет собой файл в формате xml, который содержит сведения о залогодатель и заемщике, название, дату и место заключения кредитного договора, сумму ипотечного кредита и срок уплаты, название и описание приобретаемого в ипотеку имущества.

Итак, выявим и охарактеризуем основные преимущества при использовании электронной закладной при ипотечном кредитовании. Во-первых, экономия времени при оформлении сделки. Процесс регистрации права собственности и ограничения (обременения) права ранее требовал личного обращения клиента в многофункциональный центр и повторного визита в банк для передачи закладной на хранение. Благодаря выпуску закладной в электронном виде процесс становится полностью дистанционным, и расчеты с продавцом приобретаемого в кредит имущества проходят значительно быстрее.

Во-вторых, увеличится скорость процедуры регистрации залога. До вступления в силу изменений в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» для регистрации залога заемщику после оформления всех необходимых документов по ипотеке надо было самостоятельно регистрировать закладную. Ему дважды приходилось посещать многофункциональный центр (МФЦ). Сначала чтобы сдать закладную, а затем — получить ее. Электронная закладная избавит заемщика от лишних действий. Этот документ будут направлять на регистрацию напрямую из банка с ипотечной сделки.

В-третьих, минимизация временных и материальных издержек, свойственных старой форме документа при получении, хранении и подготовки. Использование децентрализованного

депозитного хранилища по оценкам экспертов позволит снизить операционные затраты депозитариев почти на 80%, поскольку все процессы будут полностью автоматизированы. Для подтверждения данной гипотезы рассчитаем эффект от использования электронных закладных при ипотечном кредитовании, который будет определен в виде экономии транзакционных издержек от внедрения электронной закладной. По своей сути транзакционные издержки представляют собой ту часть расходов, которую можно сэкономить. Что касается транзакционных издержек коммерческих банков, то, безусловно, они связаны с их операциями. В зависимости от вида совершаемых операций, транзакционные издержки могут быть различными. Нами была разработана и предложена модель оценки эффекта от использования электронных закладных при ипотечном кредитовании. В основе данной модели лежит формирование трех независимых блоков, которые опираются на определенный этап реализации ипотечной сделки: предварительный, этап заключения договора и сопровождение кредита. На предварительном этапе транзакционные издержки не изменятся, поскольку затраты времени останутся теми же, что и при использовании закладной на бумажном носителе.

Средняя текущая стоимость хранения закладной составляет 0,15% годовых от остатка основного долга. Внедрение электронной закладной позволит снизить тариф до 0,04% годовых (табл. 1).

Итак, сравним транзакционные издержки при внедрении электронной закладной. Стоимость услуг по постановке на учет/снятию, хранению уменьшится в два раза, поскольку сократится время, затраченное на ведение переговоров, на подготовку кредитного договора и оформление договора залога. Изменения затронут, на наш взгляд, только работу с закладными. Стоимость постановки закладной на учет и ее снятия сократится на 8%, хранение закладных — на 11%, а получение/перечисление денежных средств, причитающихся владельцу закладной, — на 15%.

В-четвертых, снижение рисков, связанных с утратой бумажного носителя закладной. Выдача закладной в электронной форме с обязательным депозитарным учетом предполагает снижение рисков утраты сертификата закладной и наличие у законного владельца закладной возможности подтверждения права владения закладной выпиской по счету депо.

В-пятых, возможность оформления закладной вне места регистрации. Можно подать документы на регистрацию права собственности на недвижимость, расположенную не только в другом городе, но и в другом регионе, часовом поясе или федеральном округе.

В-шестых, повышается прозрачность ипотечного рынка. Каждая электронная закладная должна обязательно храниться и учитываться в депозитариях, деятельность которых регулируется Банком России, по аналогии с другими бездокументарными ценными бумагами (акциями, облигациями компаний и др.). Данное условие повышает прозрачность и надежность рынка ипотечного кредитования в целом.

Однако, не стоит забывать и о недостатках. К ним, на наш взгляд, можно отнести следующие. Во-первых, необходимость изготовления и получения ЭЦП заемщиком для совершения сделки. Данную подпись в настоящее время имеют лишь единицы. Ее получение или услуги нотариуса (которые могут составить альтернативу электронной подписи) влекут за собой дополнительные расходы и траты времени.

Во-вторых, недостаточная продуманность в процедуре. Не все виды сделок на данный момент времени регистрируются через Интернет. Если в сделке участвует более двух продавцов или двух покупателей (кроме совместной собственности супругов), документы на оформление не примут. Не удастся через Интернет зарегистрировать сделку, если в качестве вноса использована военная ипотека, одним из участников является несовершеннолетний, речь идет о покупке не всей квартиры, а комнаты,

участвует представитель по нотариальной доверенности. В перечисленных ситуациях по-прежнему придется встречаться с сотрудниками МФЦ лично. Не предусмотрена и регистрация через Интернет, если покупатель — юридическое лицо или гражданин иного государства. Также в приеме документов будет отказано, если предыдущий владелец квартиры свое право собственности зарегистрировал до 1998 г.

Таким образом, запуск децентрализованной депозитарной системы позволит сократить расходы участников финансового рынка, при этом использование технологии блокчейн значительно увеличит стабильность и надежность данных об электронных закладных. Фактически, процесс регистрации сделки и постобслуживания обеспеченных кредитов значительно упростится, риски отсутствия залога будут минимизированы, а время проведения сделки сократится.

Таблица 1

Стоимость услуг депозитарного хранения

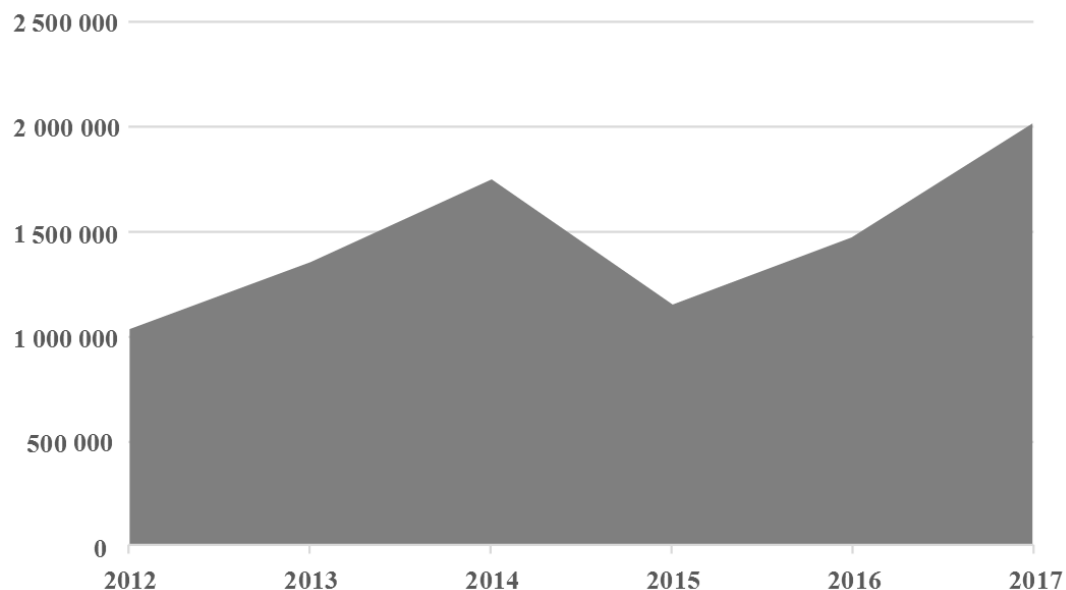
Table 1

Cost of custody services

Услуга	Стоимость услуги депозитарного хранения, руб.	Стоимость услуги в децентрализованном хранилище, руб.
Постановка закладной на депозитарный учет/снятие закладной с депозитарного учета	250 руб. за операцию	230 руб. за операцию
Хранение закладных	0,15% от суммы займа, указанной в закладной в месяц	0,004% от суммы займа, указанной в закладной в месяц
Получение/перечисление денежных средств, причитающихся владельцу закладной	0,45% от суммы поступающих денежных средств, как платежей по закладным, но не менее 300 руб. за каждый платеж	0,3 от суммы поступающих денежных средств, как платежей по закладным

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 1**Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млн руб.****Figure 1****Trends in the volume of disbursed mortgage loans, million RUB**

Источник: составлено авторами на основе данных Банка России. URL: <https://www.cbr.ru>

Source: Authoring, based on the Bank of Russia data. URL: <https://www.cbr.ru>

Список литературы

1. Травкина Е.В. Роль мониторинга банковских рисков в обеспечении устойчивости банковского сектора России // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2012. № 4. С. 136—138.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-monitoringa-bankovskih-riskov-v-obespechenii-ustoychivosti-bankovskogo-sektora-rossii>
2. Шишкина Д.А., Темирбулатов Н.-М.М. Современное состояние конкуренции на рынке потребительского кредитования // Наука и общество. 2012. № 4. С. 174—177.
3. Добролежжа Е.В., Соколов С.В. Что же мешает развиваться отечественному ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях? // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. Т. 14. № 1-2. С. 125—128.
4. Зиядуллаев Н.С., Зоидов К.Х., Зиядуллаев У.С. и др. Экономическая безопасность национальной банковской системы в условиях глобализации. М.: ИПР РАН, 2017. 528 с.
5. Коробов Ю.И., Прокофьев М.Е. Банк будущего и его корпоративная культура // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2015. № 4. С. 58—61. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/bank-buduschego-i-ego-korporativnaya-kultura>
6. Абрамова Е. Документарные ценные бумаги: электронные и бумажные // Хозяйство и право. 2014. № 12. С. 90—101.
7. Мифтахутдинов А.Р., Линюшин Г.М., Цвигун Г.В. Анализ криптовалюты биткойн: особенности и перспективы внедрения в экономику РФ // Новая наука: Стратегии и векторы развития. 2016. № 118-1. С. 175—177.

8. *Давлетишина А.Ф.* Ипотечное кредитование в России и за рубежом // *Аллея науки*. 2018. Т. 2. № 3. С. 41 — 43. URL: https://www.alley-science.ru/domains_data/files/March18/IPOTEChNOE%20KREDITOVANIE%20V%20ROSSII%20I%20ZA%20RUBEZhOM.pdf
9. *Полюшко Ю.Н., Каримова И.М.* Ипотечное кредитование в России // *Экономика и социум*. 2018. № 2. С. 379 — 382. URL: <https://readera.ru/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-140236179>
10. *Калагаев Д.Д.* Ретроспективный анализ рынка ипотечного кредитования в России // *NovaInfo.Ru*. 2018. № 86-2. С. 93 — 98. URL: <https://novainfo.ru/article/15363>
11. *Цветкова Т.В.* Инновации на российском рынке ипотечного жилищного кредитования // *Инновационное развитие*. 2018. № 4. С. 128 — 130.

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 данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**ELECTRONIC MORTGAGE IN MORTGAGE LENDING:
ADVANTAGES AND DISADVANTAGES OF APPLICATION****Ekaterina A. ANNENKOVA^{a,*}, Elena V. TRAVKINA^b**^a Saratov Socio-Economic Institute, Branch of Plekhanov Russian University of Economics, Saratov, Russian Federation
Gea555@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-7685-3718>^b Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation
travkina.elena74@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-0061-3427>

* Corresponding author

Article history:Received 17 January 2019
Received in revised form
31 January 2019
Accepted 14 February 2019
Available online
30 May 2019**JEL classification:** E41, G21**Keywords:** e-mortgage,
mortgage lending,
decentralized repository,
blockchain technology,
commercial bank**Abstract****Subject** The article addresses mortgage lending, which is associated with filling out a large number of papers. One of the main document in this type of lending is a mortgage. Evolving digital technologies enable to apply cutting-edge developments in mortgage lending, including electronic mortgage.**Objectives** The study provides a rationale for the use of electronic mortgages in mortgage lending and defines the effects of using them.**Methods** We employ functional, structural, and systems approaches, methods of scientific abstraction, statistical and comparative analysis, financial mathematics, financial analysis, expert evaluation, as well as logical and graphical methods.**Results** We systematized urgent issues in disclosing the nature and development of modern processes of mortgage lending. This enabled to conclude on increased volumes of issued mortgage loans, improved parameters of lending and borrower requirements, and enhanced integration of banks with other participants in the residential property market. The paper emphasizes that the modern development of mortgage segment in the Russian banking practice should take into account the progress in digitalization processes and rely on digital product offering in mortgage lending.**Conclusions and Relevance** Despite the shortcomings, the use of electronic mortgages will help cut costs, accelerate the process of mortgage registration.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2019

Please cite this article as: Annenkova E.A., Travkina E.V. Electronic Mortgage in Mortgage Lending: Advantages and Disadvantages of Application. *Finance and Credit*, 2019, vol. 25, iss. 5, pp. 1061–1070.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.5.1061>**Acknowledgments**

We extend our gratitude to Yuri I. KOROBV for his help and valuable advice.

References

1. Travkina E.V. [Role of monitoring banking risks in sustainability of Russian banking sector]. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo sotsial'no-ekonomicheskogo universiteta*, 2012, no. 4, pp. 136–138. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-monitoringa-bankovskih-riskov-v-obespechenii-ustoychivosti-bankovskogo-sektora-rossii> (In Russ.)
2. Shishkina D.A., Temirbulatov N.M.M. [The current state of competition in the consumer lending market]. *Nauka i obshchestvo = Science and Society*, 2012, no. 4, pp. 174–177. (In Russ.)

3. Dobrolezha E.V., Sokolov S.V. [What does prevent the development of domestic mortgage housing loans in modern conditions?]. *Innovatsionnye tekhnologii v mashinostroenii, obrazovanii i ekonomike*, 2018, vol. 14, no. 1-2, pp. 125–128. (In Russ.)
4. Ziyadullaev N.S., Zoidov K.Kh., Ziyadullaev U.S. et al. *Ekonomicheskaya bezopasnost' natsional'noi bankovskoi sistemy v usloviyakh globalizatsii* [Economic security of the national banking system in the context of globalization]. Moscow, RAS MEI Publ., 2017, 528 p.
5. Korobov Yu.I., Prokof'ev M.E. [Bank of the future and its corporate culture]. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo sotsial'no-ekonomicheskogo universiteta*, 2015, no. 4, pp. 58–61.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/bank-buduschego-i-ego-korporativnaya-kultura> (In Russ.)
6. Abramova E. [Certificated securities: Electronic and paper forms]. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*, 2014, no. 12, pp. 90–101. (In Russ.)
7. Miftakhutdinov A.R., Linyushin G.M., Tsvigun G.V. [Analysis of cryptocurrency (bitcoin): Features and prospects for introduction into the Russian economy]. *Novaya nauka: Strategii i vektory razvitiya = New Science: Strategies and Vectors of Development*, 2016, no. 118-1, pp. 175–177. (In Russ.)
8. Davletshina A.F. [Mortgage lending in Russia and abroad]. *Alleya nauki*, 2018, vol. 2, no. 3, pp. 41–43. (In Russ.) URL: https://www.alley-science.ru/domains_data/files/March18/IPOTEChNOE%20KREDITOVANIE%20V%20ROSSII%20I%20ZA%20RUBEZhOM.pdf
9. Polyushko Yu.N., Karimova I.M. [Mortgage lending in Russia]. *Ekonomika i sotsium*, 2018, no. 2, pp. 379–382. (In Russ.) URL: <https://readera.ru/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-140236179>
10. Kalagaev D.D. [Retrospective analysis of the mortgage lending market in Russia]. *NovaInfo.Ru*, 2018, vol. 2, no. 86-2, pp. 93–98. (In Russ.) URL: <https://novainfo.ru/article/15363>
11. Tsvetkova T.V. [Innovation in the Russian market of mortgage lending]. *Innovatsionnoe razvitie*, 2018, no. 4, pp. 128–130. (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.