

© Полина Сергеевна Прищепа,
магистрант факультета экономики,
Владимирский филиал РАНХиГС, г. Владимир
e-mail: polinaprishepa@gmail.com

© Ольга Александровна Корнилова,
канд. экон. наук, доцент,
Владимирский филиал РАНХиГС, г. Владимир
e-mail: olgakornilova2006@mail.ru

СПЕЦИФИКА КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ С ЭСКРОУ-СЧЕТАМИ

Specifics of lending to construction organizations in the Vladimir region with escrow accounts

Аннотация: применение эскроу-счетов стало обязательным в сделках между застройщиками и покупателями жилья в связи с внесением поправок в действующем законодательстве с июля 2019 года. Данное нововведение предполагает, что застройщики (девелоперы) могут осуществлять финансирование проектов только с помощью своих или заемных средств, исключив использование средств дольщиков, что обезопасит от рисков недостройки жилья. В настоящей статье проанализированы достоинства и недостатки данного нововведения, сделан анализ строительных компаний Владимирской области.

Abstract: The use of escrow accounts has become mandatory in transactions between developers and home buyers due to amendments to the current legislation since July 2019. This innovation assumes that developers can finance projects only with their own or borrowed funds, excluding the use of equity holders' funds, which will protect them from the risks of unfinished housing. This article analyzes the advantages and disadvantages of this innovation, and analyzes the construction companies of the Vladimir region.

Ключевые слова: строительство, эскроу-счет, проектное финансирование, строительная организация.

Keywords: construction, escrow account, project financing, construction organization.

В 2019 году в России была проведена реформа долевого строительства – возведение многоквартирных домов с привлечением заемных средств банка, согласно которой денежные средства покупателей будут застрахованы, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме. Целью данной реформы выступает сокращение количества обманутых дольщиков.

Привлечение денежных средств от граждан будет возможно **только с использованием эскроу-счетов**. Таким образом, во взаимоотношения между покупателем и продавцом вступает третья сторона – банк. В связи с этим возникает вопрос: как изменятся отношения «застройщик - банк» в рамках проектного кредитования с использованием эскроу-счетов, что и обуславливает актуальность исследования. Целью работы выступает рассмотрение процесса функционирования строительных компаний в рамках проектного кредитования с использованием эскроу-счетов на примере компаний

Владимирской области. Для выполнения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- определить механизм действия эскроу-счетов;
- выявить недостатки и преимущества применения эскроу-счетов для строительных организаций;
- рассмотреть процесс применения эскроу-счетов в банковском кредитовании;
- оценить влияние применения эскроу-счетов на изменение стоимости недвижимости.

Эскроу-счет – это специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств.

Согласно внесенным изменениям в Федеральный закон № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019), с 1 июля 2019 года денежные средства покупателей (дольщиков), которые покупают недвижимое имущество с участием долевого строительства, строительная компания (застройщик) может получить лишь с эскроу-счета [1]. Денежные средства на счетах застрахованы, застройщик может возводить объект недвижимости либо за счет собственных средств, либо за счет заемных средств банка.

На примере данный механизм работы выглядит следующим образом: человек изъявляет желание купить квартиру у застройщика в еще несданном доме, затем в соответствии с новыми правилами открывает эскроу-счет в банке, на который вносит необходимую сумму для покупки данной квартиры. Вложенные в строительство средства застройщик получит только после сдачи объекта в течение десяти дней (рисунок 1).



Рис. 1. Схема работы при покупке недвижимости с использованием эскроу-счетов

Участниками схемы являются:

- а) покупатель (дольщик), который открывает счет в банке для выполнения договора;
- б) застройщик (строительная компания) занимается возведением объекта недвижимости, по завершении которого получает всю прибыль сделки;
- в) банк (эскроу-агент) – это физическое или юридическое лицо, которое берет на себя обязательство по сохранности средств или имущества дольщика, а также передаче их после сдачи объекта в эксплуатацию застройщику, согласно заключенному договору. Банк берет на себя ответственность за проведение анализа на предмет соответствия документов действительности, в связи с чем риск мошенничества при возврате денежных средств застройщику становится минимальным.

Подробно о механизме работы с эскроу-счетами прописано в статье 860.7 ГК РФ [2].

В ней прописаны особенности оформления договора, порядок его закрытия, а также особенности перехода права пользования денежными средствами, находящимися на счетном балансе.

Изменения в законодательстве призваны снизить риск незавершенного строительства объектов недвижимости, а также минимизировать число обманутых дольщиков.

В связи с переходом на проектное финансирование застройщики, которые не обладают достаточным объемом собственных денежных средств на строительство, попадают под жесткий контроль банков. В ситуации при банкротстве застройщика или отказе в получении разрешения на строительство объект недвижимости будет передан другому застройщику. Это дает небольшую гарантию на завершение строительства при минимальных издержках.

Следует отметить тот факт, что банки в новых условиях получают выгоду в лице клиентов – строительных компаний, которым придется воспользоваться заемными средствами банка для возведения объекта недвижимости в связи отсутствием собственных средств. Если раньше застройщики могли использовать собственные средства и средства дольщиков к отношению банковского займа 40/60 (а некоторым и вовсе не требовалось привлечение заемных средств), что позволяло за счет снижения кредитной нагрузки применять более низкие цены на недвижимость, то на текущий момент это стало невозможным. Здесь мнение экспертов разделились: одни считают, что себестоимость строительства квадратного метра жилья может вырасти примерно на 4% за счет увеличения кредитной нагрузки строительной компании, другие считают, что этот вариант развития событий выглядит оптимистичным.

Благодаря реформе долевого строительства банки берут на себя роль сохранности и выдачи денежных средств застройщику для строительства того или иного объекта, не нарушая при этом срок возведения. Это оказывает влияние не только на качество строительного объекта, но и на срок его службы. Говорить о том, что это влияние будет положительным, пока сложно, так как может возникнуть ситуация, когда застройщик захочет побыстрее вернуть денежные средства дольщиков, сдав объект раньше срока, нарушив какую-либо технологию возведения объекта (некачественные перекрытия, дешевые материалы и т.д.).

Однако гарантия сохранности денежных средств не защищает покупателя от других проблем. Помимо того, что он платит банку за безопасность своих денежных средств достаточно большую сумму, он также сталкивается с некоторыми ограничениями.

Застройщик самостоятельно выбирает банк, который будет выступать эскроу-агентом. Покупатель должен тщательно ознакомиться с документами банка, удостовериться в его праве на работу с эскроу-счетами по договорам участия в долевом строительстве, что, конечно, знает не каждый потенциальный покупатель недвижимости.

Агентство по страхованию вкладов также имеет свои особенности: в случае банкротства банка, в котором был открыт эскроу-счет, страховое агентство выплатит собственнику квартиры сумму, не превышающую 10 миллионов рублей. Таким образом, покупатели элитной недвижимости рискуют лишиться большей части вложенных средств в приобретение недвижимости.

Следует отметить, что срок обслуживания эскроу-счета банки ограничили. Максимальный срок, на который может быть открыт эскроу-счет, составляет 5 лет. По истечении данного срока денежные средства возвращаются к покупателю.

Расторжение договора возможно по включенным в договор причинам. В таком случае денежные средства будут возвращены покупателю, если не предусмотрены другие варианты.

Банк России опубликовал перечень кредитных организаций, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве [3]. На 17.06.2020 в данный перечень входят 95 банков по всей России.

В постановлении сообщается, что уполномоченные банки должны иметь универсальную лицензию, участвовать в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в российских банках. Кредитный рейтинг уполномоченного банка не должен быть ниже уровня А-(RU) кредитного рейтингового агентства «АКРА» или не ниже уровня ruA- кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА». В отношении уполномоченного банка Советом директоров Банка России должен быть утвержден план участия Банка России в реализации мер по предупреждению банкротства и должно быть принято решение о гарантировании Банком России непрерывности деятельности такого банка.

Так, на территории Владимирской области аккредитовано 21 кредитное учреждение, как крупные игроки, так и небольшие организации банковского сектора (рисунок 2).

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1. АО "АБ "РОССИЯ" | 12. ПАО "Промсвязьбанк" |
| 2. АО "АЛЬФА-БАНК" | 13. ПАО "САРОВБИЗНЕСБАНК" |
| 3. АО "Банк ФИНАМ" | 14. ПАО "Совкомбанк" |
| 4. АО "Кредит Европа Банк (Россия)" | 15. ПАО АКБ "Металлинвестбанк" |
| 5. АО "ОТП Банк" | 16. ПАО АКБ "Связь-Банк" |
| 6. АО "Россельхозбанк" | 17. ПАО Банк "ФК Открытие" |
| 7. АО "Тинькофф Банк" | 18. ПАО РОСБАНК |
| 8. Банк ВТБ (ПАО) | 19. ПАО Сбербанк |
| 9. КБ "Ренессанс Кредит" (ООО) | 20. ПАО "МИНБанк" |
| 10. ПАО "БАНК УРАЛСИБ" | 21. ООО "Русфинанс Банк" |
| 11. ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" | |

Рис. 2. Список банков, работающих с эскроу-счетами на территории Владимирской области

Ставка по кредитам для застройщиков жилья в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов у банков приблизительно одинаковая – от 11 % до 14 % годовых, в зависимости от репутации компании-застройщика. Процентная ставка будет снижаться при постепенной готовности объекта недвижимости и наполнения счетов эскроу денежными средствами покупателей.

В таблице 1 приведен перечень крупных застройщиков Владимирской области.

Таблица 1

Застройщики Владимирской области

Наименование застройщика	Количество жилых комплексов в процессе строительства, ед.	Крайний срок сдачи объектов, год
СК «Континент»	7	2022
СК «Строй-инвест»	2	2022
СК «Новый мир плюс»	2	2023
ГК «Консоль»	2	2020
ГК «Монострой»	3	2022
СК «Игротек»	2	2021
ГК «Стройкомплекс»	5	2022
СЗ ВТУС	1	2022

Исходя из данных таблицы 1, видно, что самым крупным застройщиком региона выступает ГК «Континент» с объемом строительства 7 жилых комплексов со сроком сдачи в 2022 году. В общей сложности на территории региона планируют построить 63 жилых комплекса.

Стоит отметить, что ООО «СЗ ВТУС» и СК «Континент» уже перешли на новую модель для строительства многоквартирных жилых домов в 10-м квартале микрорайона Юрьево города Владимира [4].

На сайте Банка России приводится информация о текущей работе с эскроу-счетами по состоянию на 17.06.2020 [5]. По итогам первого полугодия после введения новых правил в сфере проектного финансирования жилищной отрасли по Владимирской области открыто 10 кредитных договоров, общая сумма которых составляет 1158,6 млн. руб. В регионе открыто 295 счетов эскроу, остатки на данных счетах составляют 433,5 млн. руб.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод о том, что введение новых правил на рынке недвижимости необходимо для снижения рисков покупки жилья на стадии возведения, обеспечения стабильности и прозрачности деятельности застройщиков, при этом активизировать участие банков во взаимодействии с застройщиками в роли посредников, выступающих гарантом надежности [6].

Механизм использования эскроу-счетов для застройщика несет в себе ряд преимуществ:

- денежные средства поступают на протяжении всего строительного цикла;
- банк со своей стороны обеспечивает контроль за проведением операций по счету, а также за соблюдением участниками процесса периода пользования денежными средствами;
- риск неоплаты находится на минимальном уровне.

Однако застройщик попадает в прямую зависимость от банка, в котором открыт счет эскроу, в том числе несет следующие минусы:

- застройщику придется увеличить стоимость конечных квартир на процент, под который будет взят кредит в банке, таким образом, возрастает стоимость строительства объекта;
- пересмотр собственной финансовой модели, что также может сказаться на конечной стоимости объекта и сроках сдачи;
- более мелкие строительные компании не смогут вести деятельность в текущих условиях и будут вынуждены уйти с рынка.

Увеличение стоимости жилой недвижимости – первоочередная проблема, с которой столкнутся покупатели не по вине строительных компаний (рисунок 3) [7].

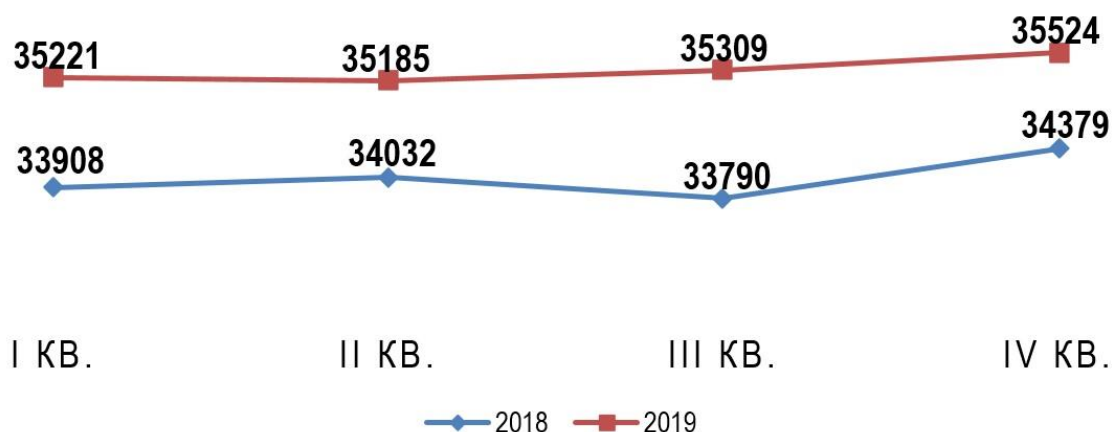


Рис. 3. Средняя цена 1 м² во Владимирской области, руб.

Согласно данным рисунка 3, можно увидеть, что цена на недвижимость во Владимирской области незначительно изменилась с учетом введения эскроу-счетов. Так, средняя цена за 1 м² на рынке недвижимости Владимирской области в 2019 году выросла на 1,3% по сравнению с 2018 годом.

Ранее застройщик использовал заемные средства лишь для покрытия разницы между стоимостью строительства и деньгами, привлеченными от дольщиков. Согласно новым правилам проектного финансирования, застройщик не может воспользоваться денежными средствами покупателей при возведении объекта недвижимости. Тем самым объем заемных средств, привлекаемых девелоперами при строительстве объектов недвижимости, вырастет до 85%, в связи с чем себестоимость строительства увеличится.

Предположим, имеются следующие данные, представленные в таблице 2.

Таблица 2

Показатели, используемые для анализа применения эскроу-счетов в точечной или комплексной застройке

Показатель	Точечная застройка	Комплексная застройка
Площадь, м ²	10 000	300 000
Срок, лет	2	7
Количество очередей строительства	1	4
Рентабельность продаж без использования эскроу-счетов, %	12,6	9,6
Объем продаж на этапе строительства, %	70	55-70

Согласно данным таблицы 2, дисконт жилья как при точечной застройке, так и при комплексном освоении территории составит 19 %. Рентабельность продаж в жилом комплексе ниже на 3 % по сравнению с точечной застройкой. При этом покупка квартиры в квартале точечной застройки привлекает потенциальных покупателей больше, так как в жилых комплексах большая плотность населения, что нравится далеко не всем.

Использование счетов эскроу приводит к увеличению срока кредитования (ввиду недоступности средств от покупателей), но при этом сохраняется плавающая ставка кредитования, которая зависит от обеспеченности кредита средствами от фактических продаж, поступивших в банк через эскроу-счета. Также это приводит к отсутствию взносов в компенсационный фонд долевого строительства (1,2 % от цены сделки по продаже квартиры по договору долевого участия).

Рассмотрим эффект влияния эскроу-счетов на себестоимость проекта по отношению к сценарию без учета их использования (рисунок 4) [8].

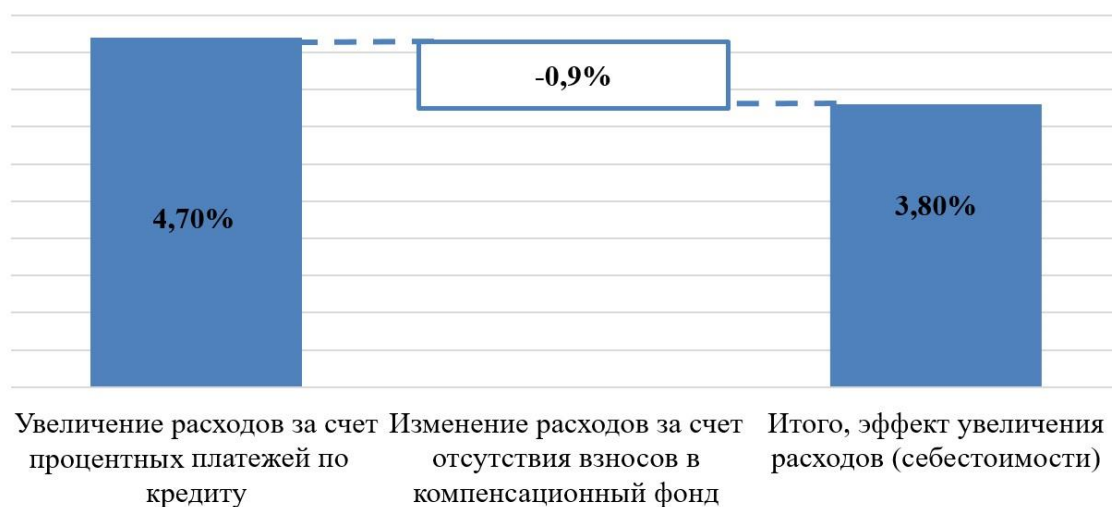


Рис. 4. Эффект влияния эскроу-счетов на расходы (себестоимость) проекта точечной застройки (по отношению к расходам проекта без использования эскроу-счетов при реализации напрямую)

Применение эскроу-счетов тесно связано с суммой кредита, сроком и процентной ставкой ко кредиту. Так, рост расходов за счет оплаты процентных платежей по кредиту устанавливается как разница между использованием в строительстве эскроу-счетов и без эскроу-счетов.

Снижение расходов за счет отсутствия выплат в компенсационный фонд складывается как эффект освобождения от выплат (1,2 % от цены сделки по продаже договора долевого участия [9]) в компенсационный фонд долевого строительства, которые поступают от квартир, реализующихся на стадии строительства, по такой цене, которая учитывает ее возможный рост по мере готовности жилого дома.

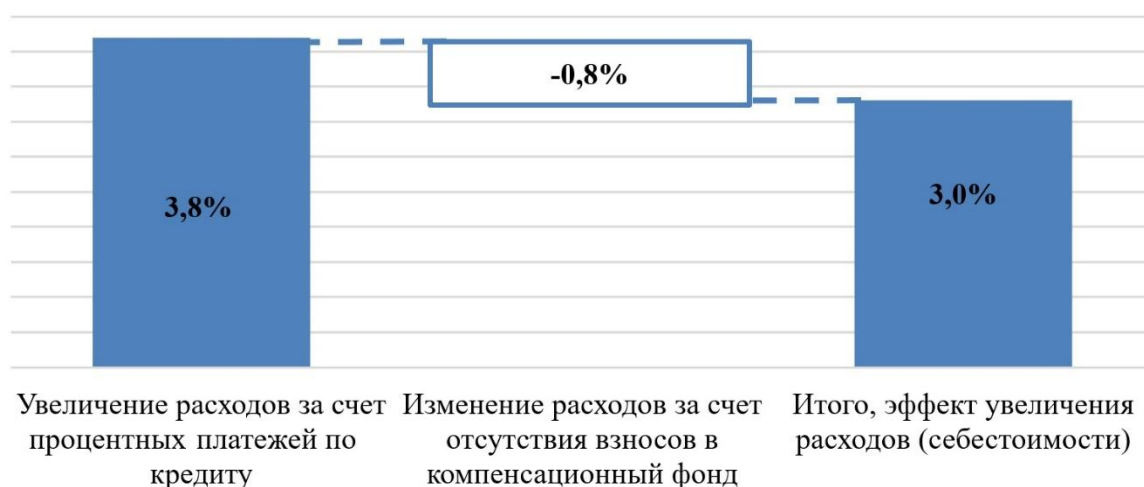


Рис. 5. Эффект влияния эскроу-счетов на расходы (себестоимость) проекта комплексного освоения территории (по отношению к расходам проекта без использования эскроу-счетов при реализации напрямую)

Таким образом, себестоимость объекта недвижимости точечной застройки увеличится на 3,8 %, а объекта комплексной застройки – на 3,0 % без применения эскроу-счетов.

Привлечение кредитных средств с использованием счетов эскроу дает возможность стабильно получать финансирование на протяжении всего процесса строительства и соответственно обеспечить бесперебойный процесс строительства без задержек и замедлений.

В новых условиях работы со счетами эскроу продолжить свою деятельность смогут те строительные компании, которые опытным путем работают за счет диверсификации своего портфеля. Это позволяет им принимать участие во всевозможных тендерах и проектах, не только с разными ценовыми сегментами, но и масштабами – как жилое и коммерческое пользование, так и точечное и комплексное освоение территории.

Однако застройщики нашли способ избежать применения счетов эскроу при долевом строительстве [10]. Такими способами являются: продажа квартир через договоры переуступки, продажа векселей.

Самый распространенный способ – договоры переуступки. Застройщики, которые возвели менее 30 % от объема строительства, спешили оформлять договор долевого участия с аффилированными лицами, чтобы достигнуть необходимых показателей. Если бы этого не произошло, им пришлось бы брать проектное финансирование на уже начатое строительство, пересчитывать экономику, сдвигать сроки возведения, что привело бы к падению рентабельности строительства.

Застройщик выпускает векселя под 15-20 % годовых, население их покупает, а вырученные средства строительная компания может вложить в возведение объекта. Купить вексель у юридического лица законно, в документе не прописано, что денежными средствами куплена квартира, но люди это подразумевают. К тому же стоимость объекта в данном случае примерно на 15 % ниже рыночной.

После завершения проектов, реализуемых по старым правилам, на строительном рынке получают распространение нелегальные схемы кредитования строительных компаний: появятся кооперативы паенакопления, закрытые паевые инвестиционные фонды. Покупатели будут вынуждены соглашаться на сделки с такими застройщиками, так как квартиры в таких объектах будут гораздо дешевле, чем в тех, которые возводятся с использованием счетов эскроу.

Таким образом, строительные компании в новых условиях не смогут воспользоваться денежными средствами покупателей до момента завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию. Появляется третья сторона – банк, который будет контролировать данные взаимоотношения. Однако на текущий момент единственная сторона, которой будет выгодно применение данного механизма, – это банки, так как позволяет им зарабатывать на недвижимости не единожды: заемщик берет в банке ипотеку на квартиру, эти же средства размещаются на счете в банке и пускаются в оборот застройщиком.

Список литературы

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: ред. от 27.06.2019 [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 14.05.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ред. от 29.07.2018, с изм. от 03.07.2019: с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018 [Электронный

ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/52370689ed4f310ffc104345d80f60553cfa3200/ (дата обращения: 14.05.2020).

3. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве: постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 [Электронный ресурс]. URL: http://www.cbr.ru/credit/default.aspx#a_697 (дата обращения 14.05.2020).
4. Владимирские застройщики открыли первые эскроу-счета [Электронный ресурс]. URL: <https://vedom.ru/news/2020/01/22/38897-vo-vladimirskoj-oblasti-otkryto-160> (дата обращения: 14.05.2020).
5. Информация о проектном финансировании [Электронный ресурс] // Центральный банк РФ [Сайт]. URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-02-03/> (дата обращения: 25.05.2020).
6. Новый механизм эскроу-счетов не в полной мере защищает покупателей жилья [Электронный ресурс] // Рейтинговое агентство Fitch [Сайт]. URL: <https://www.fitchratings.com/site/pr/10091360> (дата обращения: 14.05.2020).
7. Средняя цена на недвижимость во Владимирской области [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики [Сайт]. URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBlnet.cgi?pl=1905001> (дата обращения: 25.05.2020).
8. Эскроумный итог [Электонный ресурс] // РБК [Сайт]. URL: <https://www.rbc.ru/newspaper/2018/12/10/5c0ce9039a7947549308486c> (дата обращения: 14.05.2020).