



УДК 332.8

Раскова Наталья Евгеньевна, магистрант 2го курса «экономика»
Волжский государственный университет водного транспорта
603951, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, 5.

Чернева Рената Ивановна, доцент, к.э.н., доцент кафедры экономики и менеджмента,
Волжский государственный университет водного транспорта
603951, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, 5.

ВЛИЯНИЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ УРОВЕНЬ И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Аннотация. Социально-экономическая и жилищная политика многих стран включает задачу повышения доступности жилья. Объясняется это тем, что невозможно решить проблему абсолютно всех слоев населения исключительно за счет только рыночных механизмов. Задача приобретения жилья усложняется значительными первоначальными финансовыми вложениями, а также различными схемами использования для покупки недвижимости заемных финансовых средств. В области перераспределения как объектов недвижимости, так и прав собственности на рынке недвижимости функционирует значительное число профессиональных участников: строителей, инвесторов, риелторов, девелоперов и др. Вместе с тем государство берет на себя основную функцию – регулятора и гаранта сохранности частной собственности.

Ключевые слова: эскроу-счет, недвижимость, недвижимое имущество, жилищное строительство, доступное жилье, рынок недвижимости, рынок жилья, уровень жизни населения.

Последние 10 лет наблюдается активное развитие рынка недвижимости. Застройщики и банки пытаются сделать жилье более доступным, чтобы люди с низким уровнем дохода смогли позволить себе приобретение недвижимости [1]. Покупка объектов недвижимости относится также к числу сложных в юридическом плане сделок. Усложнение способов приобретения и передачи права собственности на недвижимость практически не имеет границ. Специалисты выделяют более 1500 комбинаций прав собственности на имущество в настоящее время.

К сожалению, привлечение кредитных средств в нашей стране, особенно на приобретение недвижимости на стадии застройки, нередко связано с большими рисками. До июля 2019 года законодательство не контролировало использование денежных средств, поступающих на счета застройщиков в рамках договоров долевого строительства. Это давало возможность недобросовестным застройщикам использовать средства на их собственные нужды, оставляя покупателей без квартир, зачастую с огромными долговыми обязательствами.

По данным СМИ, сейчас на территории Нижегородской области проживает 2249 обманутых дольщиков. Всего от действий застройщиков пострадали 6400 жителей региона. Самый крупный инцидент произошел в отношении ООО «КвартСтрой-НН». Жилые комплексы «Квартал Европейский», «На Гончарова», «Университетский»,

«Новинки Smart City», «Окский Берег» оказались недостроенными. Также центральную часть Нижнего Новгорода по улице Белинского «украшают» голые каркасы ЖК «Парус» и «Ренессанс». К сожалению этот список можно и дальше продолжить рядом недостроенных как коммерческих, так и жилых зданий.

Нижегородская область – не единственный субъект РФ, который пострадал от мошенничества недобросовестных застройщиков; по России количество обманутых дольщиков оценивается в 200 тыс. человек. Для решения этой проблемы, с 01.07.2018 г. правительством были внесены изменения в закон 214-ФЗ, согласно которым с 01.07.2019 все застройщики обязаны работать по эскроу-счетам [2].

Эскроу-договор – это новый финансовый инструмент, с помощью которого гарантируется безопасность сделки. Само название «эскроу» появилось от английского «escrow», что в переводе означает депонирование, т.е. организованный процесс хранения чего-либо, в данном случае денег. Изначально этот термин появился в США, т.к. в Америке очень развит процесс ипотечного кредитования населения, и правительству необходимо было разработать механизм, который будет регулировать безопасность сделок. Этот счет формируется отдельно от основного ипотечного счета и используется для определенных выплат по ипотеке, связанных со страхованием и налогами на недвижимость. Эскроу-агенты обязаны следить за тем, чтобы деньги на этом счете использовались исключительно по назначению. В мировой практике к услугам эскроу-компаний прибегают не только в рамках договоров купли-продажи недвижимости, но и при передаче таких видов собственности как веб-сайты и даже целых бизнес-процессов, вещей с аукционов, передаче арендной платы и прочих небольших сумм денег, продаже подержанных автомобилей и других видов предметов частной собственности. В юридической сфере РФ этот термин появился недавно и используется как банковский счет и эскроу-агентами могут быть только банки, т.е. невозможна передача любого другого имущества, кроме денежных средств [3].

Для застройщиков использование эскроу-счета означает то, что они теперь не смогут распоряжаться деньгами дольщиков до момента передачи объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности. Покупатель может спокойно выбирать понравившуюся ему квартиру, далее для осуществления покупки приобретатель квартиры и продавец отправляются в банк, который оказывает услугу эскроу. Составляется трехсторонний договор. Если жилье приобретается в ипотеку, то вместо заемщика денежные средства на него зачисляет банк, выдавший кредит на квартиру. Банк становится третьей стороной, хранит деньги дольщика и отслеживает исполнение всех договорных обязательств.

После подписания договора ни покупатель, ни продавец не могут забрать денежные средства до окончания выполнения всех обязательств по договору. Забрать средства дольщики могут только при расторжении договора долевого участия. Порядок возврата должен быть заранее отражен в договоре, но это возможно исключительно при наличии законных оснований, а именно:

- застройщик не передал квартиру в указанный в договоре срок;
- застройщик признан банкротом;
- застройщик ликвидирован по решению суда.

В данном случае следует отметить, что сроки ожидания решения суда могут занимать от 15 дней до нескольких месяцев, т.е. так или иначе на быстрое решение вопроса надеяться не приходится. Судебная практика, к слову, не изобилует случаями обращения пострадавшей стороной в суд.

Банкротство девелопера никак не влияет на судьбу денег покупателя, они всегда остаются на эскроу-счете. Помимо гарантии возврата средств, банк может сам найти средства и возможности для продолжения строительства, если при каких-либо обстоятельствах застройщик окажется не в состоянии достроить дом.

Риски при банкротстве банка также сведены к минимуму, т.к. каждый взнос на эскроу-счете, открытый для долевого строительства, застрахован государством на сумму

до 10 млн руб. В основном российское жилье стоит дешевле 10 млн., т.е. за сохранность денежных средств можно практически не беспокоиться. Исключением являются квартиры элит- и бизнес-класса, а также трехкомнатные квартиры в Москве и Санкт Петербурге.

Следует помнить, что эскроу-счет, это не обычный счет для размещения средств, т.е. процентов банк не начисляет. Вознаграждение не выплачивается.

С точки зрения безопасности применение эскроу-счетов обнадеживает покупателей квартир, но здесь есть свои сложности. Ранее застройщики получали деньги дольщиков и без затрат пользовались ими как собственными средствами. Если сейчас девелопер не имеет собственных средств на осуществление строительства, а с учетом объемов работ они весьма значительные, то эти деньги он берет в кредит у банка. Собственный вклад застройщика в строительство должен составлять как минимум 15% всего бюджета, то есть сумма займа может составлять до 85%. Процентная ставка по кредитам в рамках проектного финансирования у всех банков примерно одинаковая – от 11 до 14% годовых, в зависимости от репутации компании. При росте продаж и 100% выкупе всех квартир ставка будет понижаться до 4,5-6%. Компенсация затрат на обслуживание новых счетов и процентов по кредитам автоматически переносится на стоимость построенного жилья.

Международная аудиторская компания PricewaterhouseCoopers в России провела анализ влияния использования эскроу-счетов на себестоимость и рентабельность продаж в строительстве жилья и пришла к выводу, что за счет плавающей ставки кредитования и отсутствия взносов в компенсационный фонд долевого строительства рост себестоимости строительства составит от 3 до 3,8 процентов. Также аналитиками было учтено, что квартиры на начальных этапах продаются дешевле и скидка составляет 19%, а уменьшение дисконта до 10% сохранит рентабельность компании. Таким образом, снижение скидки на жилье на этапе строительства для застройщика является увеличением стоимости жилья для населения, т.е. цена квартир в долевом строительстве увеличится на 9%. Этот прогноз для многих застройщиков остается оптимистичным, реальные повышения стоимости некоторые оценивают на 15%, а снижение спроса на 7-10%.

Ситуацию, сложившуюся на данный момент оценил портал Domofond.ru. Результаты исследования, что стало с ценами на новостройки после перехода на эскроу-счета представлены на рис. 1 и табл. 1 [4]

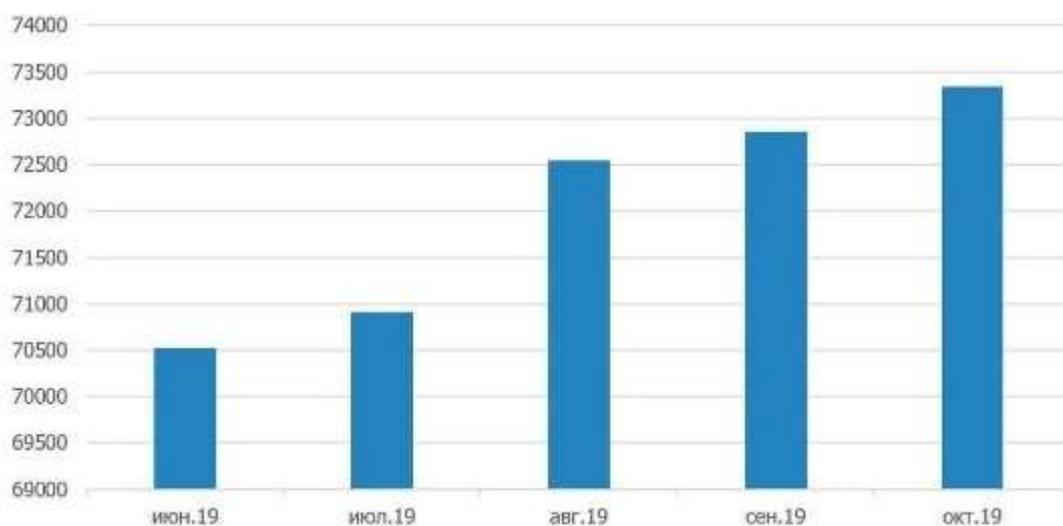


Рис. 1. Цены на рынке новостроек России, руб./м²

Ситуация осложняется тем, что реальные доходы населения уменьшаются, поэтому покупку квартиры позволить себе сможет далеко не каждый. Особенно тяжело придется тем, кто привлекает заемные средства. Собственные сбережения предоставляются только на первоначальный взнос, остальное тело кредита дает банк. Как известно, сначала выплачиваются проценты, а уже затем сама заемная сумма. Срок строительства как раз

совпадает со сроком выплаты процентов. Поэтому, если объект перейдет в разряд долгостроя, и дольщик будет возвращать свои деньги, то он получит только первоначальный взнос, проценты ему никто возвращать не будет (за исключением судебного решения).

Таблица 1

Динамика стоимости квартир в городах-миллионерах после введения эскроу-счетов

Место	Город	Регион	Цена в июне 2019 г., руб./м ²	Цена в октябре 2019 г., руб./м ²	Динамика
2	Новосибирск	Новосибирская область	63 691	68 360	7,3%
3	Пермь	Пермский край	59 685	63 711	6,7%
7	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	120 756	127 618	5,7%
8	Москва	Москва	231 121	243 753	5,5%
11	Уфа	Башкортостан	66 974	70 290	5,0%
17	Нижний Новгород	Нижегородская область	71 608	74 941	4,7%
20	Краснодар	Краснодарский край	52 220	54 284	4,0%
22	Волгоград	Волгоградская область	45 622	47 408	3,9%
27	Ростов-на-Дону	Ростовская область	51 916	53 429	2,9%
29	Челябинск	Челябинская область	39 891	41 041	2,9%
35	Воронеж	Воронежская область	49 335	50 562	2,5%
36	Красноярск	Красноярский край	55 421	56 783	2,5%
38	Казань	Татарстан	80 430	82 272	2,3%
50	Самара	Самарская область	54 173	54 877	1,3%
62	Омск	Омская область	45 979	45 941	-0,1%
63	Екатеринбург	Свердловская область	73 686	73 581	-0,1%

Застройщики также пострадают от нововведений, ведь уменьшение спроса автоматически ведет за собой уменьшение продаж. Строить на собственные средства

смогут только крупные застройщики, а привлечение до 85% заемных средств, приводит к огромным затратам. Таким образом, выживут только крупные организации, мелким и средним придется покинуть рынок.

По мнению вице-президента нижегородской гильдии риелторов Елены Соловьевой, применение эскроу-счетов может иметь обратный эффект, т.е. могут появиться новые обманутые дольщики. У нее есть опасения, что часть начатых или планируемых объектов не смогут реализоваться, т.к. банки будут раздавать деньги не всем подряд. Как итог, эксперт делает вывод, что в сегодняшнем виде эскроу-счета не выгодны ни дольщикам, ни застройщикам. В выигрыше остаются только банки, т.к. они могут безвозмездно пользоваться средствами покупателей в своих бизнес-целях до окончания срока строительства. Средства граждан в банках будут задействованы практически беспрерывно. Вдобавок они получают прибыль в виде процентов, выплачиваемых по ипотеке, и процентов, выплачиваемых на финансирование строительства.

Показателями оценки доступности жилья в России являются:

- коэффициент доступности жилья – отношение средней рыночной стоимости квартиры площадью 54 м² к средним доходам семьи из трех человек в год. Этот простой показатель, представлявший собой количество лет, необходимых для накопления средств на покупку жилья, является одним из целевых показателей госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России»;
- индекс доступности приобретения жилья – доступность ипотечного кредита для населения. Рассчитывается как соотношение среднего дохода домохозяйства к доходам домохозяйства, по которым семья из трех человек может приобрести в ипотеку квартиру площадью 54 м².
- доля семей, способных с помощью собственного и заемного капитала приобрести стандартное жилье.

Для оценки динамики доступности жилья теоретически возможно использовать любой из показателей. Лишь последний из них в виду отсутствия статистических показателей вынужденно может быть заменен на официальные данные о распределении населения по уровню среднедушевого дохода.

Коэффициент доступности жилья [5], рассчитанный по данным Росстата, показывает снижение с 1998 г. на 4 с лишним года (с 7,4 до 3,3), что расценивается в качестве положительного фактора. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье за счет сочетания собственных и заемных средств увеличилась с 1996 г. с 18,5 до 45%.

Показатели демонстрируют положительную динамику. Однако, в силу такой специфики отечественного рынка недвижимости, как значительная региональная неравномерность развития, стоит отметить, что не во всех городах и областях предоставляются описанные выше возможности для населения в приобретении собственного жилья. Причинами являются такие факторы как: значительная дифференциация в уровне доходов населения по регионам и различия в стоимости 1 м² жилья.

По данным Росстата обеспеченность населения жильем составляет в среднем 25,2 м² общей площади на одного россиянина. В Европе аналогичный показатель составляет 43 м², а в США 77 м². Не самым радужным в этой связи нововведением является строительство мини-жилья в Москве и Подмосковье в размере от 12-16 м² общей площадью. Это тревожный факт, ибо еще в советское время были рассчитаны нормы жилой площади на 1 человека с учетом соблюдения гигиенических, физиологических и психологических требований в размере 18 м².

Все вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что в повседневной жизни далеко не каждая семья может приобрести жилье. Недоступным его делает целый ряд факторов:

- стоимость 1 м² жилья в России близок к среднемировым (порядка 67000 руб./м²);

- средняя заработная плата россиянина ниже уровня развитых стран (выплаченная на руки заработная плата россиянина меньше на 46,9% от заявленной Росстатом в силу наличия в ее составе налогов);

- проценты по ипотечному кредитованию выше среднемировых (9-12% против 1-3,5%);

- наличие ипотеки в семье означает, что остаточный доход после выплаты процентов по кредиту делает остаточный доход семьи скромным (за рубежом критерием доступности жилья служит ежемесячный платеж в размере не более трети от семейного дохода);

- среднегодовое количество семей, совершающих сделки с недвижимым имуществом составляет порядка 8%, что в 5 раз меньше количества семей, которым по данным вышеприведенных расчетов доступно приобретение жилья. Из чего можно сделать вывод, что те семьи, которым необходимо жильё, не имеют для его приобретения финансовой возможности;

Основным фактором обеспечения доступности жилья для населения является обеспечение рынка недвижимости платёжеспособным спросом. Другими словами, необходимо снижение цен на жилье относительно доходов населения. Также необходимо введение специального госрегулирования, государственных и муниципальных программ, определяющих само понятие «доступное жилье». Для этого требуется ввести на официальном уровне понятие «доступного жилья». Пример классификации рынков жилья по критерию доступности приведен в табл.2.

Таблица 2

Классификация рынков жилья по критерию доступности

Категории рынка	Значение КДЖ, лет
Жилье доступно	менее 3
Жилье не доступно	3-4
Покупка серьезно осложнена	4-5
Жилье не доступно	более 5

Источник: Demography. <http://www.Demographia.com>

Также не стоит забывать о такой новой для нашей экономики проблеме, как растущая кредитная нагрузка на душу населения. Рост кредитов опережает рост доходов, в связи с чем увеличивается количество должников. Введение эскроу-счетов на этом фоне делает жилье еще менее доступным.

Список литературы:

1. Минченко М.Н., Ноздрин Н.Н. Динамика доступности жилья для населения России в 2008-2014 гг. // Проблемы прогнозирования. – 2017. - №2 (161). - с. 89-105.
2. Интернет-ресурс PWC.ru/Исследования и публикации/Анализ влияния использования эскроу-счетов на себестоимость и рентабельность продаж в строительстве жилья.
3. Ковалёв Н. С. Использование договора эскроу в мировой практике // Теория и практика современной науки. - 2017. - №1(19). – с. 46-50.
4. Интернет-ресурс Domofond.ru/Исследования/Что стало с ценами на новостройки после перехода на эскроу
5. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д./ Доступность жилья в России и за рубежом // Вопросы экономики. - 2019. - № 7. - с. 29-51.

INFLUENCE OF ESCROW ACCOUNTS ON ACCESSIBILITY OF HOUSING, as well as LEVEL AND QUALITY OF LIFE OF POPULATION

Natalia E. Raskova, Renata I. Cherneva

Annotation. The socio-economic and housing policies of many countries include the task of increasing housing affordability. This is due to the fact that it is impossible to solve the problem of absolutely all segments of the population. The task of acquiring housing is to provide the purchase of real estate with borrowed financial resources. There are many professional participants in the real estate market: builders, investors, realtors, developers, etc. At the same time, the state takes on the main function of regulating and guaranteeing the safety of private property.

Keywords: escrow account, real estate, real estate, housing, affordable housing, real estate market, housing market, living standards of the population.