**Механизм использования эскроу-счетов**

***Абдюшева Арина Илдусовна***

*Студент, Волгоградский институт управления- филиал РАНХиГС. РФ,*

*г. Волгоград*

***Малышева Елена Николаевна***

*Кандидат экономических наук, доцент, Волгоградский институт управления- филиал РАНХиГС. РФ,*

*г. Волгоград*

**Аннотация**: в статье были рассмотрены сведения о заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу; проанализирована статистика перехода банков на счета эскроу.

**Ключевые слова**: эскроу-счет; кредитный договор; застройщик; жилая недвижимость; строительство.

Эскроу-счет (от англ. Escrow) представляет собой особый тип доверительных счетов, который позволяет обезопасить совершаемые сделки. Эскроу-счет является аккредитивом, который не выплачивается застройщику до момента окончания строительных работ и выполнения всех установленных государством требований. Данный счет представляет собой нововведение, которое призвано решить существующую проблему обманутых дольщиков. Схема работы с эскроу-счетами в ипотечном кредитовании представлена следующим образом:

1. Депонент (покупатель) и бенефициар (застройщик) в коммерческом банке, который выбран в качестве эскроу-агента, заключают договор, в котором детализируются условия получения бенефициаром денежных средств депонента. Важным элементом договора является при этом срок действия договора.

2. Депонент вносит на эскроу-счет сумму, установленную договором.

3. Бенефициар выполняет условия договора и предоставляет в банк подтверждающие документы.

4. После проверки документов банк либо переводит деньги бенефициару, либо возвращает депоненту в случае невыполнения условий договора.

Следует обратить внимание на тот факт, что в настоящее время не разработано единого образца эскроу-договора. Каждый банк разрабатывает собственный договор данного вида.

Необходимо рассмотреть сведения о заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, представленные в таблице 1.

Таблица 1

Сведения о заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Федеральный округ | Количество заключенных кредитных договоров | Сумма кредитных договоров, млн руб. | Количество счетов эскроу | Остатки средств на счетах эскроу, млн руб. | Количество «раскрытых» счетов эскроу | Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб. |
| Приволжский ФО | 166 | 74 579,4 | 6 103 | 14 007,5 | 146 | 304,3 |
| Центральный ФО | 128 | 383 914,9 | 8 763 | 42 422,7 | 435 | 839,3 |
| УральскиФО | 73 | 40 323,6 | 3 201 | 6 339,4 | 102 | 114,4 |
| Южный ФО | 50 | 35 860,6 | 1 624 | 2 946,6 | 0 | 0,0 |
| Сибирский ФО | 43 | 19 109,4 | 1 332 | 2 872,5 | 0 | 0,0 |
| Северо-Западный ФО | 33 | 74 457,3 | 1 731 | 4 242,6 | 175 | 328,2 |
| Дальневосточный ФО | 23 | 11 328,5 | 362 | 977,5 | 1 | 1,2 |
| Северо-Кавказский ФО | 3 | 1 291,8 | 49 | 21,8 | 0 | 0,0 |
| Итого | 519 | 640 865,6 | 23 165 | 73 830,6 | 859 | 1 587,5 |

Согласно данным таблицы 1 на 28.10.2019 г. в России было заключено 519 кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Сумма договоров составила 640 865,6 млн. руб. В масштабах страны было открыто 23 165 эскроу-счетов, на которых насчитывается 73 830,6 млн. руб.

Лидирующие позиции по количеству заключенных договоров занимает Приволжский ФО – 166 договоров. На втором месте находится Центральный ФО –128 кредитных договоров. Однако несмотря на существенную разницу по данному показателю сумма кредитных договоров и количество эскроу-счетов в Центральном ФО существенно превышает значения Приволжского ФО, что обусловлено стоимостью жилой недвижимости в отдельных регионах Центрального округа. При этом в Приволжском ФО было раскрыто 146 эскроу-счетов, сумма по которым достигла 304,3 млн. руб., а в Центральном ФО – 435 счетов на сумму 839,3 млн. руб.

Несмотря на то, что в Уральском ФО заключено больше кредитных договоров, чем в Северо-Западном ФО (73 и 33 соответственно), сумма кредитных договоров во втором из указанных федеральных округов оказалась больше ввиду более высоких цен на жилье в регионах. По количеству счетов эскроу Уральский ФО занимает третье место в стране – 3 201, тогда как в Северо-Западном ФО – 1 731. Количество раскрытых счетов эскроу в Уральском ФО меньше, чем в Северо-Западном ФО – 102 и 175 соответственно.

Следует отметить, что в трех федеральных округах – Южном, Сибирском, Северо-Кавказском – количество закрытых эскроу-счетов равно нулю; в Дальневосточном – 1. Подобная ситуация может быть обусловлена тем, что в данных федеральных округах либо отмечается спад строительства жилых многоквартирных домов, либо региональными особенностями.

В таблице 2 отражена статистика перехода на счета эскроу в разрезе банков.

Таблица 2

Статистика перехода на счета эскроу в разрезе банков

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование банка | Дома, шт. | Разрешения на строительство, шт. | Площадь жилья, тыс. м² | Застройщики (юр. лица), шт. | Регионы, шт. |
| ПАО Сбербанк | 1 498 | 1 107 | 14 119 | 653 | 69 |
| ПАО ВТБ Банк | 239 | 144 | 3 214 | 97 | 34 |
| АО Банк ДОМ.РФ | 221 | 166 | 2 631 | 93 | 29 |
| АО Банк ГПБ | 51 | 30 | 666 | 22 | 17 |
| ПАО Банк ФК Открытие | 41 | 35 | 600 | 20 | 11 |
| ПАО Промсвязьбанк | 53 | 27 | 598 | 16 | 11 |
| АО АЛЬФА-БАНК | 54 | 43 | 530 | 31 | 15 |
| АО Россельхозбанк | 43 | 31 | 342 | 17 | 14 |
| ПАО Банк Санкт-Петербург | 18 | 15 | 221 | 11 | 3 |
| ПАО РНКБ Банк | 28 | 20 | 207 | 11 | 2 |

Согласно представленным данным, лидирующую позицию в работе по эскроу-счетам в ипотечном кредитовании занимает ПАО Сбербанк, который представлен в 69 регионах. Обширный охват позволяет банку сотрудничать с максимальным количеством застройщиков – 653.

На втором месте в рейтинге находится ПАО ВТБ Банк, который функционирует в 34 регионах в контексте эскроу-счетов. Банк сотрудничает с 97 застройщиками, которые обеспечивают возведение 3 214 тыс. м2 жилья.

АО Банк ДОМ РФ занимает третье место в рейтинге топ-10. Банк занимается открытием эскроу-счетов в 29 регионах, сотрудничая с 93 застройщиками.

Показатели оставшихся семи банков существенно ниже рассмотренных. Подобное положение обусловлено новизной практики использования эскроу-счетов, а также необходимостью соответствия установленным требованиям Правительства.

Таким образом, использование эскроу-счетов в российской практике является новым инструментом в ипотечном кредитовании. Эскроу-счет представляет собой новый инструмент, который призван сократить потенциальные риски для покупателя недвижимости, застройщика и банка.

Наибольшее количество эскроу-счетов было открыто в Центральном ФО. Ряд регионов не внедряет данный инструмент. В настоящее время совершенствуются требования к банкам, которые могут участвовать в эскроу-договорах. Наибольшую долю на рынке по эскроу-счетам имеет ПАО Сбербанк, который функционирует в 69 регионах и сотрудничает с 653 застройщиками. К крупным банкам, которые занимают значительную долю на рынке, относятся ПАО ВТБ Банк и АО Банк ДОМ РФ. Остальные банки из топ-10 функционируют в достаточно ограниченном количестве регионов.

**Список литературы:**

1. Галушка, А.С. Использование счетов эскроу и целевой проектной эмиссии как неинфляционный способ финансирования инвестиционных проектов / А.С. Галушка, А.К. Ниязметов // Стратегии бизнеса. – 2019 - №3. – С. 3-10.
2. Гурьев, О.В. Ипотека и ипотечный кредит в современном гражданском обороте / О.В. Гурьев. – Лаборатория книги, 2018. – 79 с.
3. Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк. – М., 2018. – 464 с.
4. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. – М.: Директ-Медиа, 2019. – 182 с.