

ЭКОНОМИКА

ФИНАНСЫ

Выписали счёт

Кому выгодно использование эскроу-счетов при финансировании долевого строительства

Полина Путякова

Эскроу-счета для финансирования долевого строительства появились как ответ на проблему обманутых дольщиков. Функция таких счетов — минимизировать риски покупателя на этапе строительства, то есть уберечь человека от потери денег в случае банкротства застройщика. Материальной выгоды ни владелец счёта, ни застройщик не получают: первый не будет получать никаких процентов с денег, которые лежат на эскроу-счёте, а второй — вместо прямого бесплатного привлечения средств дольщиков получает банковский кредит. Однако плюсы перевешивают минусы: застройщики и подрядчики смогут привлекать кредиты банков на более выгодных условиях, а физические лица получают защиту от рисков, связанных не только с крахом застройщика, но и с существенным увеличением сроков строительства.

Узкий круг

В работе с эскроу-счетами задействованы три стороны. Покупатель (депонент) переводит деньги на эскроу-счёт в уполномоченном банке. Этот счёт принадлежит ему, и сумма на этом счету также считается его денежными средствами. Нюанс в том, что банк, который исполняет функции специального агента, при соблюдении определённых условий перечисляет эти денежные средства компании-застройщику, с которой покупатель заключил договор купли недвижимости.

«Условия такого перечисления и его сроки строго оговорены. Застройщик может получить деньги в течение шести месяцев после сдачи дома в эксплуатацию, при условии регистрации в собственности как минимум одной квартиры в сданном доме. Если такие требования не выполнены, банк автоматически возвращает деньги на текущий счёт клиента — покупателя недвижимости», — рассказывает Владимир Рогозин, управляющий Приволжским филиалом банка «Открытие».

По словам начальника отдела проектов и развития Центра ипотечного кредитования ПАО Банк ЗЕНИТ Елены Ланько, договор эскроу-счёта может быть использован в сделках, связанных с приобретением недвижимости (не только в рамках долевого строительства). Подобная форма расчётов может применяться при передаче прав на интеллектуальную собственность, в случае депонирования ценных документов и бумаг, а также при резервировании средств для покупки корпораций и компаний.

В настоящее время открывать эскроу-счета имеют право 25 финансовых организаций. Елена Сударикова, бизнес-аналитик финансового супермаркета Банки.ру, полагает, что в будущем их количество может вырасти, но едва ли значительно: Центробанк предъявляет высокие требования к их отбору, поскольку в них будут храниться средства населения в больших объёмах. «Банки, упол-

номоченные открывать эскроу-счета в рамках 214-ФЗ, должны соответствовать тем же требованиям, что и банки, в которых размещаются средства федерального бюджета. В частности, банк должен иметь универсальную банковскую лицензию, собственный капитал не менее 25 млрд руб., рейтинги агентств АКРА не ниже А-(RU) либо «Эксперт РА» не ниже ruA-, являться участником системы страхования вкладов и т. д.», — рассказывает Роман Цивинюк, вице-президент, руководитель розничного блока СМП Банка.

В чём выгода

Применение эскроу-счетов приносит выгоду сторонам, но в основном нематериальную. Как отмечает Роман Цивинюк, кредитная организация ведёт эскроу-счета бесплатно. Для банка средства на таких счетах — источник формирования стабильной пассивной базы. Дохода от размещения средств на счёте участники процесса не получают. Единственная денежная выгода банка — это комиссия за открытие счёта, размер которой каждый банк устанавливает самостоятельно, подтверждает слова коллеги Елена Ланько.

Тем не менее определённые выгоды, пусть и нефинансовые, от введения системы эскроу-счетов получают многие. Например, очевидно, что банки получают дополнительные относительно длинные ресурсы, которые смогут использовать для более активного проектного финансирования и того же ипотечного кредитования. Впрочем, Роман Цивинюк напоминает, что полученные от дольщиков деньги застройщики и в настоящий момент размещают на счетах кредитных организаций, то есть дополнительного поступления средств в банковскую систему не ожидается.

Тем не менее определённые изменения всё-таки произойдут. Во-первых, доступ к этим ресурсам теперь получит только ограниченный круг банков, тогда как раньше застройщик выби-



ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ

рал кредитную организацию по своему усмотрению. Кроме того, новая система финансирования делает эти ресурсы для банков более стабильными. «Разница в том, что прежде компании-застройщики активно пускали их в оборот, в том числе переводили со счетов своего основного банка на счета в другие банки. Теперь же эти средства будут предоставлены уполномоченным банкам на чётко оговорённый срок, что позволит им планировать свою кредитную работу и вкладывать эти средства в реализацию долгосрочных проектов», — говорит Владимир Рогозин. По мнению эксперта, среди других плюсов введения системы эскроу-счетов можно назвать увеличение клиентской базы физических лиц и кросс-продажу всего спектра банковских продуктов (в первую очередь — ипотеки).

Также Владимир Рогозин не согласен с утверждением, что остальные стороны (покупатели, застройщики, подрядчики и т. д.) не получают бенефит от использования механизмов эскроу-счетов. Например, застройщики и подрядчики смогут привлекать кредиты банков на более выгодных условиях, физические лица получают защиту от рисков, связанных не только с крахом застройщика, но и с существенным увеличением сроков строительства.

Впрочем, Елена Сударикова видит не только позитивные стороны новой системы. «Что касается материальной выгоды, то ни заёмщик, ни застройщик её, конечно, не получают: заёмщик не будет получать никаких процентов с денег, которые лежат на эскроу-счёте, а застройщик вместо прямого бесплатного привлечения средств дольщиков получает банковский кредит. Но самая плохая новость для населения состоит в том, что, когда механизм в полной мере заработает, купить недвижимость со скидкой до 20–25% на ранних этапах строительства будет нельзя. Средства в процессе возведения недвижимости будут обходиться застройщику дорого, а значит, для льгот оснований нет», — говорит эксперт.

А где гарантии?

Система эскроу-счетов защищает покупателей недвижимости от обмана со стороны застройщика или его банкротства. Но и банк, в котором открыт счёт, может потерять лицензию. «Средства на эскроу-счетах застрахованы на случай отзыва лицензии у банка в размере до 10 млн руб. Если такой страховой случай произойдёт, деньги клиенту возместит Агентство по страхованию вкладов (АСВ). Остаток суммы свыше 10 млн руб. будет выплачиваться частному клиенту на общих основаниях вместе с другими кредиторами банка соответствующей очереди», — рассказывает Владимир Рогозин.

Выплата возмещения по эскроу-счёту, открытому для расчётов по договору долевого участия (ДДУ), производится Агентством по страхованию вкладов в течение 20 рабочих дней со дня предоставления вкладчиком подтверждающих документов. Выплата возмещения по эскроу-счёту, открытому для расчётов по ДДУ, осуществляется путём перечисления соответствующих денежных средств на эскроу-счёт вкладчика, открытый в другом банке для осуществления расчётов по ДДУ по тому же объекту долевого строительства. При обращении в АСВ с требованием о выплате возмещения вкладчик представляет также копию договора эскроу-счёта, открытого в другом банке.

Учитывая установленный лимит возмещения, Елена Сударикова говорит о том, что существующий механизм защиты в случае банкротства кредитной организации не идеален. «Сумма на эскроу-счетах застрахована в пределах 10 млн руб. Как застройщику возмещать расходы, превышающие этот лимит, пока непонятно. Есть вероятность, что на рынке появится новый страховой продукт, который так же, как страхование жизни и здоровья, ляжет на плечи заёмщика: он будет страховать, например, сумму сделки свыше 10 млн руб.», — считает эксперт.