

Секция «Обеспечение финансовой безопасности России: финансовые расследования в цифровой экономике»

Проценты по эскроу счетам: преимущества и недостатки

Научный руководитель – Анищенко Евгений Владимирович

Хубиева Лейла Энверовна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра экономических и финансовых расследований, Москва, Россия

E-mail: Khubieva_leila98@mail.ru

В минувшем году в законодательство о долевом строительстве были внесены поправки, кардинально изменившие систему строительства в РФ. С 1 июля 2019 года строительство в Российской Федерации переведено на проектное финансирование, ключевой особенностью которого является использование счетов эскроу.

Суть данной реформы заключается в том, что теперь лицо, желающее приобрести жилье у застройщика, не отдает ему деньги напрямую, как это было раньше, а кладет их в банк, заключая договор счета эскроу, и становится депонентом. Застройщик, согласно договору становится бенефициаром - лицом, которое получит денежные средства со счета вследствие выполнения условий договора, то есть только тогда, когда приобретаемое депонентом жилье будет полностью готово. Банк выступает эскроу-агентом или «хранителем» денежных средств депонента до окончания строительства.

Данный алгоритм использования счетов эскроу подразумевает, что денежные средства на счете будут «заморожены» до тех пор, пока застройщик не выполнит все условия договора. Исходя из этого, в Государственной думе возникла законодательная инициатива, вызвавшая споры как в самой нижней палате ФС РФ, так и в иных органах государственной власти. Речь идет о возможности получения размещения денежных средств на эскроу счете под проценты. Это позволит лицам, ожидающим окончания строительства извлекать доход со своего вклада.

Согласно законопроекту, для начисления процентов будет открываться дополнительный счет, проценты будут начисляться ежемесячно по среднерыночной ставке.

Данная инициатива получила немало негативных оценок, однако чтобы понять, полезна ли она на самом деле, необходимо выявить её преимущества и недостатки.

Конечно же, само получение дохода является первым фактором, выступающим в поддержку превращения счетов эскроу в депозитные, так как сумму, полученную в виде процентов, лицо может потратить по своему усмотрению. На сегодняшний день 90% жилья в РФ приобретается в ипотеку, и граждане платят огромные ежемесячные взносы. Получение процентов со счетов эскроу помогут немного снизить финансовую нагрузку на гражданина, который сможет потратить данную сумму на погашение взноса или, к примеру, на ремонт своего жилья.

Еще одним преимуществом является тот факт, что возможность извлечения дохода привлечет немалое количество клиентов в банки, а это колоссальная прибыль, так как банки выдают кредиты застройщикам для строительства под небольшие проценты. И чем больше клиентов, тем больше кредитов и прибыль банков растет.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что законодательное закрепление получения процентов со счетов эскроу пойдет на пользу, так как некоторым образом повлияет на уровень доходов граждан РФ и снизит дифференциацию по данному признаку, которая является одной из угроз экономической безопасности РФ.

Однако у данного законопроекта есть и существенные минусы.

В первую очередь, по мнению экспертов, в данной ситуации пострадают застройщики. Выплата процентов депонентам повлечет за собой увеличение стоимости финансирования банками застройщиков, то есть проценты по кредитам возрастут. Для многих строительных компаний большинство проектов станут невыгодными, что приведет к снижению предложений и повышению цен на жильё. «На плаву» останутся только крупные застройщики, осуществляющие строительство за счет собственных средств.

Еще одним недостатком является тот факт, что из-за повышения цен на жильё увеличатся суммы ипотечных кредитов, а, следовательно, и проценты по ним. Это создаст огромную финансовую нагрузку на граждан, покупающих жильё в ипотеку, так как проценты, получаемые с вклада, будут абсолютно несущественны и пользы не принесут.

На сегодняшний день ведутся активные споры по поводу начисления процентов с вкладов на эскроу счета. Комитет Государственной думы ФС РФ, Центральные банк России, а также многочисленные эксперты не поддержали данную законодательную инициативу, указывая на то, что все её недостатки повлекут негативные последствия в виде резкого повышения кредитных ставок, ущемления мелких застройщиков, повышения финансовой нагрузки населения.

Анализируя плюсы и минусы данного законопроекта, можно сделать вывод, что они создают некий «эффект домино» - преимущества влекут за собой недостатки и однозначный вывод на данный момент сделать сложно.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ
- 2) Законопроект № 844913-7 «О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (о процентах по счету эскроу)»