

Ерёменко Ева Анатольевна,
Магистрант, ООО «СЗ «ЭР-БИ-АЙ – ВОСТОК»

Пименова Анна Лазаревна,
доктор экономических наук,
Санкт-Петербургский государственный
экономический университет

ВНЕДРЕНИЕ ЭСКРОУ СЧЕТОВ, ИХ ВЛИЯНИЕ НА ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ БИЗНЕС И ОТЧЁТНОСТЬ В РФ

Аннотация. В статье изучены предпосылки появления института эскроу счетов в России, его влияние на современный рынок девелопмента, а также сложности, с которыми сталкиваются застройщики в условиях нестабильной экономической ситуации. Кроме того, работа рассматривает различные подходы к включению инструментов эскроу-счетов в финансовую отчетность организаций, обеспечивая правильную оценку и отражение соответствующих активов и обязательств.

Ключевые слова: МСФО, эскроу-счет, девелопер, застройщик, недвижимость, ключевая ставка, кредит.

Девелоперский бизнес России в 2024-2025 г. находится под существенным давлением из-за повышения ключевой ставки. Это приводит к значительному сокращению стартов новых проектов - застройщики приостанавливают вывод новых объектов на рынок, фокусируясь на существующих. Наблюдается увеличение времени принятия решений о покупке земельных участков и запуске проектов из-за необходимости тестирования финансовой модели на устойчивость к высокой процентной нагрузке. Статистические данные показывают, что в 2025 году объем ввода жилья снизился на 18%, а число стартов новых проектов упало на 23% по сравнению с прошлым годом. В первом квартале 2025 года объем выданных ипотечных кредитов упал на 49%, а общий объем кредитования — на 42% по сравнению с показателями 2024 года. Средняя ставка по ипотеке достигла исторического максимума в 21%.

В условиях высокой волатильности рынка происходит перераспределение долей: крупные игроки с устойчивым финансовым положением укрепляют позиции, в то время как небольшие компании испытывают серьезные трудности. Застройщики активно адаптируют бизнес-модели: внедряют программы субсидирования ипотеки, упрощают планировочные решения и ищут новые механизмы продаж. При этом сохраняется риск формирования дефицита предложения в среднесрочной перспективе, что может привести к ещё большему росту цен на первичном рынке жилья.

В текущих экономических условиях Центральный банк (ЦБ) Российской Федерации прогнозирует достижение пика инфляции во втором квартале 2025 года, после чего, предположительно ожидается постепенное снижение. С практической точки зрения для возвращения процентной ставки к более приемлемым значениям необходимы изменения в макроэкономической среде и внешней политике, включая отмену санкционных ограничений, увеличение поступлений валютной выручки, укрепление рубля, которое бы существенно повлияло на динамику снижения ставки.

С 1 июля 2019 года в России вступили в силу поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской



Федерации», обязывающие застройщика и покупателя впервые осуществлять сделку с использованием специального счета – эскроу.

С 1 марта 2025 года в России вступил в силу Федеральный закон от 22 июля 2024 года №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».

Понятие эскроу-счёт пришло из зарубежной практики, трактуется как «условный счёт», на котором хранятся денежные средства, до выполнения сторонами своих обязательств, при этом контроль над счетом осуществляет третья сторона - эскроу агент.

Описание понятия «эскроу» представлено в параграфе 3 главы 45 ГК РФ, где указывается, что «права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару», которые наступают после предоставления указанных документов застройщиком в банк [3].

Применение счетов эскроу в расчетах между дольщиками и застройщиками обязывает ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ [9]. Данная мера принята для недопущения риска потери дольщиками денежных средств, направленных на приобретение объекта недвижимости у застройщика в период возведения объекта строительства [4].

В строительной отрасли роли распределяются так, что:

- первая сторона – покупатель, осуществляющий оплату за приобретаемый объект недвижимости на эскроу-счет;
- эскроу-агент – банк, который осуществляет контроль над счетом;
- вторая сторона – застройщик, который получает деньги от банка, только после исполнения обязательств по передаче объекта недвижимости покупателю.

В рамках действующей модели финансирования строительства девелоперские компании лишены доступа к средствам участников долевого строительства, при этом реализация проекта требует существенных финансовых вложений. В таком случае банк, где открыт эскроу-счёт, становится основным инвестором проекта. Таким образом осуществился переход от долевого финансирования строительства к проектному финансированию.

Предпосылками перехода на новый вид финансирования послужили ряд исторических факторов и событий.

1. Многочисленные жалобы обманутых дольщиков и необходимость защиты их прав. Дольщики приобретали квартиры в строящихся домах, но из-за мошеннических схем застройщиков, оставались без жилья и денег. В России такие периоды чувствовались особо остро в 90-е и 2000-е годы.

В период после распада Советского Союза рынок долевого строительства активно развивался: множество застройщиков привлекало инвесторов возможностью участия в возведении жилья. Однако несовершенство правовой базы и экономический кризис 1998 года привели к масштабным проблемам: более 30% объектов жилищного строительства так и не были введены в эксплуатацию, а сроки строительства около 45% многоквартирных домов неоправданно растягивались, что причинило существенный материальный ущерб тысячам граждан. По данным статистики, более 150 тысяч семей оказались в сложной финансовой ситуации из-за срыва сроков сдачи жилья. Общий объем незавершенного строительства на пике кризиса оценивался в 25 миллионов квадратных метров, что сопоставимо с объемом жилищного строительства целого региона.

Финансовый кризис 2008-2009 годов спровоцировал новый приток проблем в строительной отрасли: волна банкротств среди девелоперских компаний привела к тому, что десятки тысяч участников долевого строительства остались без обещанного жилья. Потерпели крах в результате кризиса такие девелоперы как: группа СУ-155 (Москва), «Дон-Строй» (Москва), компания «Русский Дом-СН» (Санкт-Петербург). Масштаб этого явления заставили



власти принять чрезвычайные меры и создать государственную систему поддержки пострадавших граждан через специальные компенсационные фонды.

2. Финансовые риски застройщиков. Недобросовестные застройщики нередко допускали нецелевое использование средств участников долевого строительства: направляли их на финансирование сторонних проектов или осуществляли полный вывод денежных средств с рынка. Такие действия приводили к существенному росту количества объектов, строительство которых затягивалось или полностью останавливалось, что создавало дополнительные риски для инвесторов и увеличивало количество проблемных жилых комплексов.

Во второй половине 2010-х годов законодательство начало ужесточаться, появились первые меры защиты дольщиков, такие как обязательное страхование рисков застройщика. Однако проблема осталась, поскольку многие застройщики продолжали использовать средства дольщиков неэффективно, что приводило к задержкам и замораживанию строительства.

3. Стремление к повышению прозрачности сделок. Механизм эскроу-счетов создает систему контроля за перемещением денежных средств и их целевым использованием, в результате чего возрастает уровень доверия участников рынка.

4. Политика поддержки строительной отрасли. Переход на эскроу-счета стал частью государственной политики по стимулированию развития строительного сектора и обеспечению его стабильности.

Вышеперечисленные причины способствовали введению новой системы финансирования строительства через эскроу-счета, направленной на защиту интересов всех сторон процесса и обеспечение устойчивого развития рынка недвижимости.

Исходя из анализа различных предложений целевого финансирования можно сделать вывод, что Центральный банк РФ не устанавливает унифицированные подходы, требования для кредитных учреждений к услугам кредитования застройщиков, включая условия их предоставления [11], и поэтому каждое кредитное учреждение вправе предлагать свои условия целевого финансирования проекта строительства с учетом базовой и плавающей льготной ставки, которая напрямую зависит от суммы остатка на счетах эскроу. Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Принимая во внимание данный факт, можно сделать вывод, что достижение плановых показателей продаж в девелоперском бизнесе напрямую влияет на сумму остатка по эскроу-счетам и сумму процентов уплачиваемых банку за пользование кредитом.

В текущей экономической ситуации получать кредиты девелоперам стало сложнее, однако крупные игроки с более устойчивым финансовым положением этого не чувствуют, наоборот банки конкурируют между собой, чтобы закредитовать того или иного крупного застройщика. Основным интересом банков – это получение процентов за пользование кредитом.

Экономическая обстановка в России остро влияет на девелоперский бизнес, так на фоне роста инфляции и ключевой ставки увеличивается стоимость затрат на строительство проектов, которые как отмечено ранее в текущее время финансируются за счет банковских кредитов.

Банковские кредиты, выдаваемые застройщикам для строительства объектов, делятся на бридж-кредиты и кредиты на проектное финансирование. Повышение ключевой ставки Центрального Банка, оказывает наиболее существенное влияние на сегмент бридж-кредитования, который используется для приобретения земельных участков.

Проведенный анализ структуры данного сегмента финансового рынка демонстрирует трансформацию механизма процентного ценообразования, если в начале 2024 года преобладали



кредитные продукты с фиксированной процентной ставкой, то в текущем периоде 2025 года наблюдается доминирование плавающей процентной ставки, которая состоит из Ключевой ставки и маржинального процента. Такая ставка не зависит от наполнения эскроу счетов, таким образом, её снижение напрямую зависит от уровня ключевой ставки.

Бридж-кредит относится к этапу преддевелопмента, то есть этап до получения разрешения на строительства (РНС) и старта продаж по объектам недвижимости, данный период в целом несет в себе существенную нагрузку на себестоимость проекта, где проценты по кредиту составляют значительную часть, особенно в настоящее время с текущей ставкой.

Менее существенное влияние ключевая ставка оказывает на кредиты под проектное финансирование. Данный вид кредита выдается после получения РНС, двумя способами. Первый способ, перекредитование бридж-кредита в кредит под проектное финансирование, если ранее уже был взят кредит под покупку земельного участка. Второй способ, открытие новой кредитной линии под проектное финансирование, если на покупку земельного участка не был взят кредит. Данный вид кредита подразумевает использование льготных процентных ставок, которые могут значительно снижаться в зависимости от темпов наполнения эскроу-счетов. Таким образом, с хорошим выполнением плана продаж и наполнением эскроу-счетов ставка процентов по кредиту может достигать до 1%. Застройщики стремятся сбалансировать соотношение заемных и денежных средств, собранных на эскроу-счетах, чтобы снизить стоимость кредитных средств.

Согласно статье 3 Федерального закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан раскрывать промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года [9].

При работе с эскроу-счетами денежные средства дольщиков не отражаются на основных счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика. Это связано с тем, что застройщик не имеет контроля над этими средствами, а значит, они не могут признаваться его активом. На практике застройщики учитывают поступившие денежные средства от дольщиков на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». Правила учета полной суммы договора и задолженности дольщиков перед застройщиками не регламентировано в части отражения на счетах бухгалтерского учета. Как показывает практика компании используют для отражения данных сумм счет 86 «Целевое финансирование». Раскрытие информации о средствах на эскроу-счетах отражают в пояснениях к отчетности.

Кредиты, выданные под проектное финансирование, отражаются на основных счетах бухгалтерского учета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Раскрытие информации происходит в балансе в составе краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов, а также в пояснениях к отчетности. После выполнения застройщиком ключевого условия, то есть ввода объекта в эксплуатацию, осуществляется раскрытие эскроу-счетов, то есть поступление денежных средств на счет 51 «Расчетные счета», с практически одновременным погашением кредита на счете 66 или 67. В результате раскрытия эскроу счета все кредитные обязательства включая проценты перед банком погашаются, а остаток денежных средств за вычетом доп. комиссии банку можно считать маржинальным доходом от проекта, так как в период строительства объекта, абсолютно все затраты финансировались за счет банковского кредита под проектное финансирование.



Согласно статье 2 Федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» в России обязаны составлять отчетность по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО):

- кредитные организации;
- страховые организации (за исключением страховых медицинских организаций, осуществляющих деятельность исключительно в сфере обязательного медицинского страхования);
- негосударственные пенсионные фонды;
- управляющие компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов;
- клиринговые организации;
- федеральные государственные унитарные предприятия, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
- акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
- иные организации, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список, за исключением специализированных обществ и ипотечных агентов [10].

Анализируя перечень организаций, обязанных составлять МСФО отчетность, можно сделать вывод, что множество девелоперов в РФ не попадают в данную классификацию, так как компании носят организационно-правовую форму «ООО» и редко являются участниками рынка ценных бумаг. Однако в текущих условиях наблюдается тенденция, согласно которой предоставление отчетности по МСФО становится требованием ряда банков при кредитовании, поскольку является условием исполнения финансовых ковенантов. Таким образом, российские девелоперы вынуждены вести учет и представлять финансовую отчетность одновременно по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) и международным стандартам финансовой отчетности.

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) не содержат термина «эскроу», вследствие чего отсутствует детализированная регламентация по отражению влияния финансового компонента «эскроу» на учет и отчетность, поскольку данный механизм представляет собой отраслевую специфику Российской Федерации в сфере жилищного строительства. В связи с этим при подготовке отчетности по МСФО, организации могут столкнуться с трудностями, так как необходимо самостоятельно разрабатывать методологию учета операций с эскроу-счетами, обеспечивая при этом соответствие общим принципам МСФО и надлежащее раскрытие информации в примечаниях к отчетности.

Влияние финансового компонента «эскроу» показывает эффект в виде экономии процентных расходов по кредитам, которая формируется с учетом условий договора предоставления целевого финансирования проекта строительства между банком и застройщиком и условий предоставления льготной ставки, зависящей от остатка средств на счете эскроу [4].

Как показывает практика, эффект от эскроу выраженный в виде экономии процентов рассчитывается в разрезе каждого отдельного проекта, банка и кредитного договора учитывая стандарт (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» экономия процентов признается частью цены сделки, то есть учитывается как часть выручки скорректированной на процент готовности объекта.

Экономия рассчитывается как разница между эффективной базовой процентной ставкой (рассчитанной без учета остатка на счете эскроу) и сниженной процентной ставкой,



установленной в договоре кредитования, учитывающей остатки на эскроу-счетах на определенную отчетную дату. Формула для расчета выгоды от эскроу:

$$\text{Выгода от эскроу} = (\% \text{ баз.} \times \text{сумма кредита}) - (\% \text{ льгот.} \times \text{сумма кредита}),$$

где выгода от эскроу представляет собой экономию на процентных расходах по кредитам, выданным под проектное финансирование строительства объектов недвижимости, при условии применения эскроу-счетов в расчетах между застройщиком и участниками долевого строительства;

сумма кредита - сумма непогашенного долга застройщика перед банком по договору проектного финансирования строительства;

% баз. – базовая ставка по кредитному договору под проектное финансирование не зависящая от величины наполнения эскроу-счетов (в основном представлена в виде Ключевой ставки + 3-6%);

% льгот. – льготная ставка по кредитному договору под проектное финансирование изменяющаяся в соответствии с условиями договора и темпом наполнения эскроу-счетов.

Согласно МСФО 15 сумму сэкономленных процентных расходов необходимо признавать в составе выручки по объекту, скорректированной на процент завершенности объекта. Формула для расчета суммы процентов, включаемых в состав выручки:

$$\text{Признаваемая выручка от выгоды по эскроу} = \text{выгода от эскроу} \times \% \text{ завершенности},$$

где признаваемая выручка от выгоды по эскроу показывает сумму сэкономленным денежным средствам по договору проектного финансирования с использованием эскроу счетов, которую застройщик может признать в выручке учитывая процент завершенности объекта.

выгода от эскроу – экономия на процентных расходах по кредитам, выданным под проектное финансирование строительства объектов недвижимости, при условии применения эскроу-счетов в расчетах между застройщиком и участниками долевого строительства

% завершенности – показатель готовности объекта равный отношению выполненных работ выполненных на отчетную дату к общему объему работ по бюджету.

В отчетности, составленной по МСФО, информация об эскроу счетах и их влиянии раскрывается справочно в пояснения к отчетности и отражает: остаток денежных средств на счетах эскроу; эффект (выгоду) от эскроу счетов; информацию о раскрытии счетов эскроу; информацию об открытии новых банковских кредитных линий корректируемых в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Также некоторые компании раскрывают показатели чистого долга. Чистый долг представляет собой сумму кредитов и займов, включая проектное финансирование, за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

В настоящее время, институт эскроу-счетов является важным инструментом защиты прав участников долевого строительства в России. Его основное назначение заключается в обеспечении сохранности средств дольщиков до окончания строительства объекта недвижимости. Однако застройщики, использующие эскроу-счета терпят ряд трудностей в связи с текущей экономической ситуацией в стране. Наблюдается рост стоимости привлекаемых кредитов, высокие ставки увеличивают цену проектного финансирования для застройщиков, повышают общую долговую нагрузку и снижают рентабельность проектов. В связи с неопределенностью экономической ситуации значительное число девелоперов принимает решение приостановить старт новых объектов или перенести сроки реализации текущих проектов до момента установления стабильного уровня ключевой ставки.

Для покупателей рост ключевой ставки означает увеличение ипотечных ставок, что делает покупку жилья менее доступной. В результате спрос на новостройки снижается, что



негативно отражается на продажах застройщиков и уменьшает объемы привлеченных средств через эскроу-счета.

Внедрение механизма эскроу-счетов выступает объективно оправданным решением, направленным на укрепление гарантий прав граждан-участников долевого строительства. Вместе с тем функционирование данного механизма в условиях нестабильной экономической обстановки способно порождать дополнительные сложности для субъектов девелоперского бизнеса, приводящие к необходимости разработки эффективных стратегий управления рисками и ресурсами.

Список литературы:

1. Азизи А. М. Механизм защиты субъектов договора долевого участия в строительстве // Право и управление. – 2025. – №1. – С.377-382.
2. Гильманова Д. Б. Значение эскроу-счетов в обеспечении безопасности финансовых операций в строительной отрасли // Финансовые рынки и банки. – 2023. – №8. – С.7-11.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=m9l9yc36h2727025755 (дата обращения: 17.04.2025).
4. Керимов В.Э., Можина Е.Л. Совершенствование методики расчета и учета эффекта эскроу застройщиками на основе требований МСФО // Экономические системы. – 2024. – №3. – С.96-111.
5. Кувшинова В. С. Новеллы в ГК РФ: договор счета эскроу и договор эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – №1-3. – С.111-114.
6. Кархалев Д. Н. Договор счета эскроу в гражданском праве // Нотариус. – 2021. – №3. – С. 11.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»: введен в действие приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н. URL: <https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2015/02/main/IAS32.pdf?ysclid=m9l9ih65kl325246982> (дата обращения: 10.09.2025).
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»: введен в действие приказом Минфина России от 27.06.2016 № 98н. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2017/01/main/MSFO_IFRS_15.pdf?ysclid=m9la0t4oo7821905590 (дата обращения: 10.09.2025).
9. 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. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038 (дата обращения: 10.09.2025).
10. О консолидированной финансовой отчетности: Федеральный закон от 27.07.2010 № 208-ФЗ URL: https://minfin.gov.ru/ru/document/?id_4=10336-federalnyi_&ysclid=m9la57a93f984353899 (дата обращения: 17.04.2025).
11. Письмо Минфина России от 21.02.2024 № 05-05-08/15422. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/411420211/> (дата обращения: 10.09.2025).
12. Саврадым В. М., Шулекин А.Н., Шулекина Е.Н., Канунникова Е.Н. Развитие проектного финансирования в сфере жилищного строительства // Региональная и отраслевая экономика. – 2023. – №3. – С. 112-120.
13. Сафонов А. В., Алибекова А. А. Эскроу-счет в долевом строительстве // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. – 2022. – № 1. – С. 43-49.

