

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой: доцент, к. э. н.

_____/А. Ю. Чудновец/

«___»_____2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09.09 «Экономика предприятий и организаций (строительство)»

ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА СПРОС И
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ Г.КРАСНОЯРСКА)

Научный руководитель

подпись, дата

ст. преп. О. Н. Семенчук

Выпускник

подпись, дата

Е. Д. Кириллова

Консультант

подпись, дата

доцент, к.э.н. С. Б. Глоба

Нормоконтролер

подпись, дата

ассистент, М. Ю. Жуков

Красноярск 2019

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой: доцент, к.э.н.
_____/А.Ю. Чудновец/
« ____ » _____ 2019 г.

**ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ В ФОРМЕ
БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

Студенту (ке) Кирилловой Елизавете Дмитриевне
Группа ЭА 15-11Б

Специальность 38.03.01.09.09 «Экономика предприятий и организаций
(строительство)»

1. Тема выпускной квалификационной работы: Оценка влияния применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья (на примере г.Красноярска)

2. Утверждена приказом по университету № 5013/с от 16.04.2019

3. Руководитель ВКР ст. преп. О. Н. Семенчук каф. ЭУСК ИУБПЭ СФУ

4. Исходные данные для ВКР: статистические данные по г. Красноярску за 2014 - 2018 гг.

5. Перечень разделов ВКР, рассматриваемых в работе:

- теоретические основы влияния применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья;
- анализ влияния применения эскроу-счетов на рынок первичного жилья г.Красноярска;
- оценка влияния применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья в г. Красноярске.

Руководитель выпускной
квалификационной работы _____

ст. преп. О. Н. Семенчук

подпись

Задание принял к исполнению _____

Е. Д. Кириллова

подпись

« ____ » _____ 2019 г

РЕФЕРАТ

Выпускная бакалаврская работа по теме «Оценка влияния применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья (на примере г.Красноярска)» содержит 81 страницу текстового документа, 42 использованных источника, 21 рисунок, 12 таблиц.

Объект исследования - первичный рынок жилья г. Красноярска. Актуальность данного исследования обуславливается необходимостью анализа влияния применения эскроу-счетов на рынок первичного жилья.

Цель работы – оценить влияние применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья г. Красноярска.

В первой главе рассматриваются теоретические аспекты применения эскроу-счетов в строительстве, особенности формирования спроса и предложения на рынке жилья, проводится анализ рынка первичного жилья города Красноярска, а так же описываются схемы финансирования строительства объектов недвижимости.

Во второй главе проводится анализ показателей, обуславливающих спрос и предложение на рынке первичного жилья, а также анализ рынка первичного жилья на обязательность применения эскроу-счетов.

В третьей главе оценивается влияние применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья г. Красноярска.

Проведенное исследование показывает, что введение эскроу-счетов приведет к сжатию рынка первичного жилья г. Красноярска.

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК

выполнения этапов
бакалаврской работы

Наименование и содержание этапа	Срок выполнения	Примечание
1. Ознакомление с общими положениями применения эскроу-счетов в строительстве	15.04.19 - 21.04.19	
2. Составление предварительного варианта плана работы	22.04.19 - 28.04.19	
3. Изучение подобранной литературы, нормативно-правовой базы	29.04.19 - 15.05.19	
4. Сбор и обработка фактического материала	16.05.19 - 22.05.19	
5. Составление уточненного плана	23.05.19 - 26.05.19	
6. Написание текста выпускной работы	27.05.19 - 16.06.19	
7. Доработка текста и печатание (переписывание) работы	17.06.19 - 23.06.19	
8. Оформление выпускной работы и предоставление ее на кафедру	24.06.19 - 27.06.19	
9. Нормоконтроль выпускной работы	28.06.19 - 30.06.19	
10. Предзащита выпускной работы	01.07.19 - 03.07.19	
11. Подготовка к защите выпускной квалификационной работы	04.07.19 – 07.07.19	
12. Защита ВКР	08.07.19	

Руководитель
выпускной
квалификационной
работы

подпись

ст. преп. О. Н. Семенчук

Выпускник

подпись

Е. Д. Кириллова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ.....	8
1.1 Сущность эскроу-счетов и специфика их применения в строительстве.....	8
1.2 Особенности формирования спроса и предложения на рынке жилья	Ошибка! Закладка не определена.
1.3 Анализ рынка первичного жилья г. Красноярска	Ошибка! Закладка не определена.
1.4 Схемы финансирования строительства объектов недвижимости в современных экономических условиях	Ошибка! Закладка не определена.
2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ Г. КРАСНОЯРСКА	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Анализ ключевых показателей, обуславливающих спрос на рынке первичного жилья г. Красноярска.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Выявление показателей, влияющих на предложение на рынке первичного жилья	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Анализ рынка первичной недвижимости г. Красноярска на обязательность применения эскроу-счетов	Ошибка! Закладка не определена.
3 ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В Г. КРАСНОЯРСКЕ.....	Ошибка! Закладка не определена.
3.1 Оценка влияния применения эскроу-счетов на предложение первичного жилья г. Красноярска.....	Ошибка! Закладка не определена.
3.2 Оценка влияния применения эскроу-счетов на спрос на первичное жилье г. Красноярска	Ошибка! Закладка не определена.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	Ошибка! Закладка не определена.
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	12

ВВЕДЕНИЕ

Особенная роль жилищного строительства в обеспечении населения Российской Федерации доступным жильем, с безопасными и комфортными условиями проживания в нем, в процессе развития потребовала создания новой системы финансирования объектов жилищного строительства.

Основным фактором, тормозящим строительство жилых зданий, является дефицит долгосрочных финансовых вложений. Современная система финансирования сложилась на комплексном использовании собственных средств предприятий и физических лиц, государственных бюджетных источников и кредитных ресурсов. Недостаток средств вынуждает застройщиков пользоваться сравнительно дорогим банковским кредитом и финансировать строительство за счет средств граждан.

В связи с изменениями в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) происходит постепенный переход от заключения договоров долевого участия к проектному финансированию строительства.

Таким образом, актуальность данного исследования обусловлена важными изменениями в строительной отрасли в связи с переходом от заключения договоров долевого участия к договорам условного депонирования.

Объектом исследования является первичный рынок жилья г. Красноярска. Предметом исследования - спрос и предложение на первичное жилье г. Красноярска.

Цель дипломной работы – оценить влияние применения эскроу-счетов на спрос и предложение первичного жилья г. Красноярска.

Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

- обобщить теоретические аспекты применения эскроу-счетов в жилищном строительстве;

- оценить динамику социально-экономических показателей и их зависимость;
- провести анализ соответствия финансовой устойчивости и размера собственных средств застройщиков г. Красноярска;
- определить какие объекты можно достроить без использования эскроу-счетов;
- оценить спрос и предложение первичного жилья г. Красноярска с учетом перехода на проектное финансирование строительства.

Результаты анализа представлены в заключении данной работы.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

1.1 Сущность эскроу-счетов и специфика их применения в строительстве

С 1 июля 2018 года в ГК РФ введена новая глава (гл. 47.1), посвященная правовому регулированию договора условного депонирования (эскроу).

По договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование имущества (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований.

Основной особенностью договора условного депонирования является повышенный уровень иммунитета имущества, передаваемого эскроу-агенту. Так, не допускается обращение взыскания на депонированное имущество, арест такого имущества или принятие в отношении него обеспечительных мер по долгам эскроу-агента либо депонента [1].

Гражданский кодекс РФ устанавливает следующие правила для счета эскроу:

- эскроу-агентом может быть только банк, который заключает с лицом, размещающим денежную сумму (депонентом) договор условного депонирования;

- денежными средствами, находящимися на счете эскроу, не вправе распоряжаться ни депонент, ни бенефициар до наступления оснований, предусмотренных договором;

- зачисление на счет эскроу иных денежных средств депонента, помимо депонируемой суммы, не допускается;

- закрытие счета эскроу осуществляется банком по истечении срока действия или прекращения по иным основаниям договора условного депонирования денежных средств;

- вознаграждение банка как эскроу-агента не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу (если договором условного депонирования не установлено иное);

- право получить от банка информацию по счету эскроу имеет как депонент, так и бенефициар.

В связи с внесением изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ происходит переход от заключения договоров долевого участия к проектному финансированию.

Это означает, что застройщики больше не смогут привлекать деньги инвесторов на финансирование жилищного строительства.

В соответствии с указанными нововведениями счета эскроу должны использоваться в расчетах между застройщиком и дольщиком при одновременном наличии следующих условий:

- застройщик осуществляет строительство с использованием предоставляемого банком целевого кредита на строительство объектов недвижимости;

- кредитным договором предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) обязанности дольщика осуществлять платеж по ДДУ путем внесения денежных средств на счета эскроу, открытые в банке, кредитующем застройщика;

- банк, предоставляющий целевой кредит удовлетворяет требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, к кредитным организациям, в которых могут размещаться средства федерального бюджета на банковские депозиты.

С точки зрения застройщика использование счета эскроу в расчетах между застройщиком и дольщиком является крайне не привлекательным инструментом. Во взаимоотношениях с банком застройщик фактически становится заложником требований банка. Застройщик, фактически, в еще большей степени теряет самостоятельность в принятии решений, поскольку любые действия так или иначе либо должны согласовываться с банком, либо банк должен быть поставлен в известность о принятых решениях [7].

Счета эскроу – это счета, на которых задерживаются денежные средства инвестора на период строительства объекта жилищного строительства, и передаются застройщику только после исполнения им обязательств по договору. Гарантом, отслеживающим выполнение участниками обязательств, выступает банк [8].

Схема расчетов по эскроу представлена на Рисунке 1.

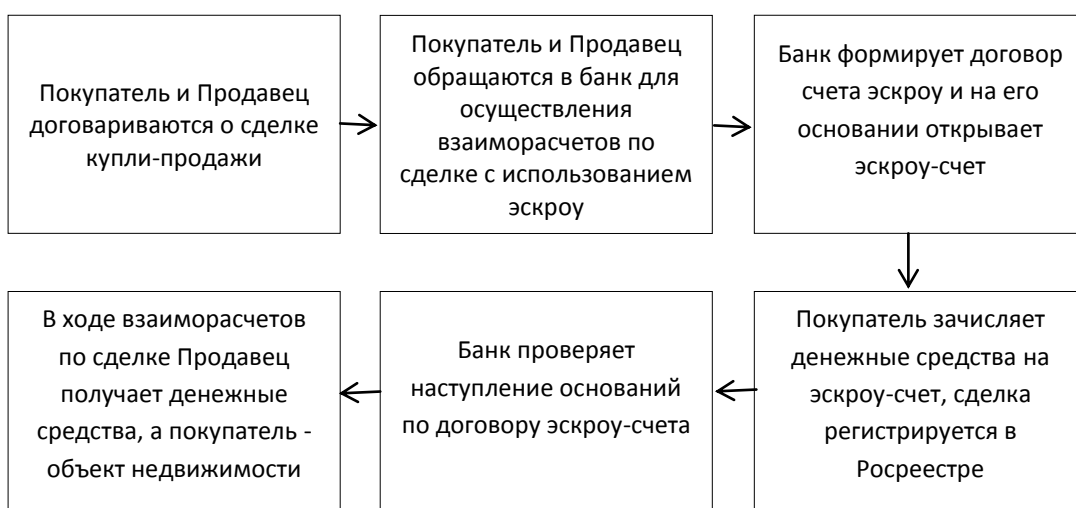


Рисунок 1 – Схема расчетов по эскроу

Сущность расчетов через такие счета заключается в том, что все денежные средства с него передаются эскроу-агентом в пользу застройщика только в том случае, если он выполнил свои обязательства по сделке перед покупателем.

Для привлечения внимания застройщиков к этой схеме предусмотрены определенные льготы: так, в отношении застройщиков, использующих счета

эскроу, не применяются правила об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика или о банковском поручительстве.

В сфере строительства эскроу-агентом является уполномоченный банк, бенефициаром является застройщик, депонентом – участник долевого строительства [4].

Договор такого счета находит применение в сделках различного характера. Схема его использования в ДДУ следующая: между банком, покупателем и застройщиком заключается трехсторонний договор, по которому денежные средства дольщика вносятся на специальный банковский счет (беспроцентный депозит) и блокируются на нем до того момента, когда застройщик выполнит свои обязательства (введет объект в эксплуатацию), и дольщики начнут оформлять права собственности на квартиры. После этого деньги со счета переводятся банком застройщику, а договор считается исполненным и закрывается.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. законот 30.12.2004 ред. от 29.06.2019. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>

2 Налоговый кодекс Российской Федерации. В 2 ч. Ч. 2. [Электронный ресурс] : федер. закон 06.06.2019 № 125-ФЗ от 19.07.2000 ред. от 31.05.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru>

3 Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 2. [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru>

4 Постановление Правительства РФ «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» (вместе с «Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика») [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 ред. от 13.03.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>

5 Постановление Правительства РФ № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в

долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 22.04.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>

6 Маликов А. Договор условного депонирования (эскроу): особенности, преимущества, перспективы / А. Маликов, А. Рябинин // «Банковское обозрение. Приложение «БанкНадзор» - 2018. - № 2.

7 Исаев Е. Счет эскроу как инструмент для расчетов между дольщиком и застройщиком [Электронный ресурс] / Е. Исаев // IPTGroup – Юридический и финансовый консалтинг – Режим доступа : <https://iptg.ru/press/articles/schet-eskrou-kak-instrument-dlya-raschetov-mezhdu-dolshchikom-i-zastroyshchikom/>

8 Федеральный сетевой методический центр Финансовая грамотность для ВУЗов [Электронный ресурс]: Счета эскроу в долевом строительстве. – Режим доступа : <https://fingramota.econ.msu.ru/sys/modules/Links/Links-rpc.php?cmd=displayDocument&id=542:105.120:94fdea8a-eace-4c1f-8933-ebfd6925cf6c>

9 Стерник Г. М. Эволюция качества жилья в экономике России [Электронный ресурс] / Г. М. Стерник., Е. В. Черных // доклад на научной конференции Европейской сети исследователей жилища, Вена. – Режим доступа : http://realtymarket.ru/docs/anl29_2.htm

10 Малкина М.Ю. Неоклассический и неоинституциональный анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации / М. Ю. Малкина, Е. А. Щулепникова // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). – 2012. – №3.

11 Малкина М. Ю. Инфляционные процессы и денежно-кредитное регулирование в России и за рубежом / М. Ю. Малкина – Москва : Инфра-М, 2016.

12 Трофимова Е. Рынку жилья кризис нипочем [Электронный ресурс] / Е. Трофимова // Ежедневная электронная газета Утро.ru. – Режим доступа : <http://www.utro.ru>

13 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.gks.ru>.

14 Первичный рынок недвижимости (Primaryrealestatemarket) [Электронный ресурс] // EconomicDefenition.– Режим доступа : http://economic-definition.com/Business/Pervichnyy_rynok_nedvizhimosti_Primary_real_estate_market_eto.html

15 Цены на квартиры в Красноярске, стоимость жилья по районам [Электронный ресурс] // Агентство недвижимости Красноярск Этажи. – Режим доступа : <https://kras.etagi.com/>

16 Социально-экономическое положение Красноярского края [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. - Режим доступа : <http://www.gks.ru/region/doc11104/Main.htm>

17 ПРЕСС-ВЫПУСК Жилищное строительство в Красноярском крае в 2018 году [Электронный ресурс] // Красноярскстат. – Режим доступа : <http://krasstat.gks.ru/>

18 Финансирование проектов жилой недвижимости [Электронный ресурс] // Банк ВТБ (ПАО). – Режим доступа : <https://www.vtb.ru/>

19 Уровень инфляции в России [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://уровень-инфляции.рф>

20 Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.cbr.ru/>

21 Козлов В. С. Теория статистики : учебник / В. С. Козлов. – Москва, 1975. – 392 с.

22 Справочная правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.consultant.ru>

23 «Бизнес платформа» Международный сайт по поиску и подбору инвестиций [Электронный ресурс] – Режим доступа : https://business-platform.ru/services/podgotovka-finansovoj-modeli.html?cultureKey=ru&utm=from_banner

24 РБК Недвижимость: главные новости недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://realty.rbc.ru/>

25 Глоба С. Б. Государственная итоговая аттестация «Бакалаврская работа»: организация, содержание и последовательность выполнения : учебно-методическое пособие / С. Б. Глоба, О. М. Зотков ; СФУ, ИУБПЭ. - Красноярск : СФУ, 2016. - 454 с.

26 Переход застройщиков на проектное финансирование [Электронный ресурс] // Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. – Режим доступа :<https://krasnadzor.ru/>

27 Аналитика рынка недвижимости г. Красноярска [Электронный ресурс] // Агентство недвижимости в Красноярске АРЕВЕРА-недвижимость. – Режим доступа : <http://www.arevera.ru/>

28 Средняя стоимость квадратного метра в г. Красноярск [Электронный ресурс] // Недвижимость Красноярска на Krasdom.ru. – Режим доступа : <https://krasdom.ru/>

29 Графики цен, статистика средней стоимости квадратного метра по районам г. Красноярска [Электронный ресурс] // НЕАГЕНТ-Система недвижимости. – Режим доступа : <https://neagent.info>

30 Счета эскроу: как будет работать новая система покупки жилья [Электронный ресурс] // РБК Недвижимость. – Режим доступа : <https://realty.rbc.ru>

32 Макушкин В. О. Счет эскроу: Особенности правового режима и актуальные проблемы нормативно-правового регулирования / В. О. Макушкин // Вестник университета. – 2017. - №1. – 158 с.

33 Договор счета эскроу: особенности и перспективы развития [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа : <http://www.garant.ru/>

34 Приобретение строящегося жилья [Электронный ресурс] // ПАО Сбербанк. – Режим доступа : <https://www.sberbank.ru/ru/person/>

35 Справочная правовая система «Гарант»[Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.garant.ru/>

36 СПАРК – Проверка контрагента [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.spark-interfax.ru/>

37 Застройщики в Красноярске: список, перечень всех крупных компаний, база [Электронный ресурс] // Агентство недвижимости Красноярск Этажи. – Режим доступа : <https://kras.etagi.com/>

38 Эскроу-счета вместо долевого строительства: новые риски [Электронный ресурс] // ЦИАН: база недвижимости в Красноярске.– Режим доступа : <https://krasnoyarsk.cian.ru/>

39 Право.ru: законодательство, судебная система, новости и аналитика [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://pravo.ru/>

40 Застройщики Красноярска и Красноярского края [Электронный ресурс] // СИБДОМ – сибирский портал новостроек и недвижимости.– Режим доступа : <https://www.sibdom.ru/>

41 Новости в России и мире – ТАСС [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://tass.ru/>

42 PwCв России [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.pwc.ru>

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой: доцент, к. э. н.

 /А. Ю. Чудновец/

«03» Июля 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09.09 «Экономика предприятий и организаций (строительство)»

ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ НА СПРОС И
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ Г.КРАСНОЯРСКА)

Научный руководитель


подпись, дата

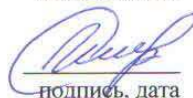
ст. преп. О. Н. Семенчук

Выпускник


подпись, дата

Е. Д. Кириллова

Консультант


подпись, дата

доцент, к.э.н. С. Б. Глоба

Нормоконтролер


подпись, дата

ассистент, М. Ю. Жуков

Красноярск 2019