

Вестник МИРБИС. 2022. № 3 (31)'. С. 87–95.

Vestnik MIRBIS. 2022; 3 (31)': 87–95.

Научная статья

УДК 658.51

DOI: 10.25634/MIRBIS.2022.3.9

Влияние введения системы эскроу-счетов на динамику строительства в РФ

Намик Низамиевич Абрамов — Московская международная высшая школа бизнеса «МИРБИС» (Институт), Москва, Россия. abramovnamik@gmail.com.

Аннотация. Актуальность статьи заключается тем, что затронутая тема неразрывно связана со строительной сферой последние годы, и играет важнейшую роль в жилом строительстве в Российской Федерации. Цель исследования определяется в названии статьи влияние введения системы эскроу-счетов в динамику строительства в РФ. Практическая значимость: в статье рассмотрены аспекты предшествовавшие введению системы эскроу-счетов, а также изменения и последствия произошедшие после. Статья будет интересна ученым-экономистам, студентам экономических и строительных вузов для расширения и углубления знаний в предметной области.

Ключевые слова: жилое строительство, эскроу-счета, динамика строительства, проектное финансирование, застройщик.

Для цитирования: Абрамов Н. Н. Влияние введения системы эскроу-счетов на динамику строительства в РФ. DOI 10.25634/MIRBIS.2022.3.9 // Вестник МИРБИС. 2022; 3: 87–95.

JEL: M11

Original article

The impact of the introduction of escrow accounts on the dynamics of construction in the Russian Federation

Namik N. Abramov – Moscow International Higher School of Business MIRBIS (Institute), Moscow, Russia. abramovnamik@gmail.com

Abstract. The relevance of the article lies in the fact that the affected topic is inextricably linked with the construction sector in recent years, and plays an important role in residential construction in the Russian Federation. The purpose of the study is defined in the title of the article the impact of the introduction of escrow accounts in the dynamics of construction in the Russian Federation. Practical significance: the article discusses the aspects that preceded the introduction of the escrow account system, as well as the changes and consequences that occurred after. The article will be of interest to economic scientists, students of economic and construction universities to expand and deepen knowledge in the subject area.

Key words: residential construction, escrow accounts, construction dynamics, project financing, developer.

For citation: Abramov N. N. The impact of the introduction of escrow accounts on the dynamics of construction in the Russian Federation. DOI 10.25634/MIRBIS.2022.3.9. *Vestnik MIRBIS*. 2022; 3: 87–95 (in Russ.).

JEL: M11

Введение

Актуальность исследования: автор считает, что данная тема является одной из самых актуальных тем в строительной сфере. Так как за последние 10 лет строительный рынок в Российской Федерации сильно изменился и еще будет продолжать меняться. Для нашей страны строительный сектор в особенности жилое строительство был и всегда останется одним из самых важных секторов экономики, так как он решает социальные вопросы граждан страны. Актуальность исследо-

вания автора заключается в том, что с июля 2019 года применение эскроу-счетов стало обязательным в рамках сделок между застройщиками и покупателями жилья. Введение новой системы дал новый виток не только в структуре строительного сектора, но и в законодательной базе. В связи с этим, анализ, изучение и оценка влияния введения системы эскроу-счетов на динамику строительства в РФ, очень важно для специалистов, работающих в строительном секторе [Количество открытых счетов... 2020].

Исследовательская проблема: в настоящий момент отсутствуют подробные исследования,

описывающие положительные и отрицательные эффекты для участников рынка от введения системы эскроу-счетов в РФ.

Цели и вопросы исследования: целью данной работы является более подробное изучение, анализ и оценка влияния введения системы эскроу-счетов на динамику строительства в РФ. По моему мнению следующие вопросы помогут разобраться в нашей проблеме:

1. Улучшился ли рынок строительства после нововведения?
2. Какие современные проблемы проектного финансирования?
3. Изменилось ли количества частных застройщиков?
4. Какие изменения произошли на строительном рынке?
5. Изменилось ли количество обманутых дольщиков в РФ с 2019 года?
6. Анализ темпов роста объема строительных работ в РФ и по регионам с 2019 года.
7. Разработка практических рекомендаций по введению бизнеса после введения эскроу-счетов.

Метод сбора первичных данных в данной исследовательской работе — опрос. Автор работает в строительном секторе, и мне было легко провести данный опрос, как говорится на поле. Было задано несколько вопросов:

- «Как Вы считаете, введение эскроу-счетов являлось необходимой мерой?». Большинство сказали, да в момент введения это была необходимая мера.
- «Какие положительные или отрицательные эффекты от нововведения для покупателей?». Отрицательный эффект — это повышение стоимости жилья. Положительный эффект — это снижение риска потери денежных средств, а также снизилось количество долгостроев.
- «Улучшился ли рынок предложения?». Рынок предложения, разумеется, сократился в количественном эквиваленте девелоперов. Так как с недобросовестными застройщиками исчезли и добросовестные мелкие застройщики, которые потенциально могли стать средними, а возможно крупными игроками рынка в долгосрочной перспективе.



Рис. 1. Взаимоотношения субъектов эскроу-счетов

Источник: рисунок автора

Как изменились цены?

В рамках творческой работы возьмем, для анализа один регион, в нашем случае это г. Москва. Ниже рассмотрим два графика: «Индекс стоимости жилья в Москве с декабря 2016 года до декабря 2021 года» и «Индекс стоимости по типам жилья в Москве с декабря 2016 года до декабря 2021 года». Проанализируем данные графики и можем заметить, что резкий ракетный рост происходит с начала сентября 2020 года.



Рис. 2. Индекс стоимости жилья в Москве. Средний уровень цен на жилье, руб./кв.м.

Источник [Динамика стоимости жилья... 2022]

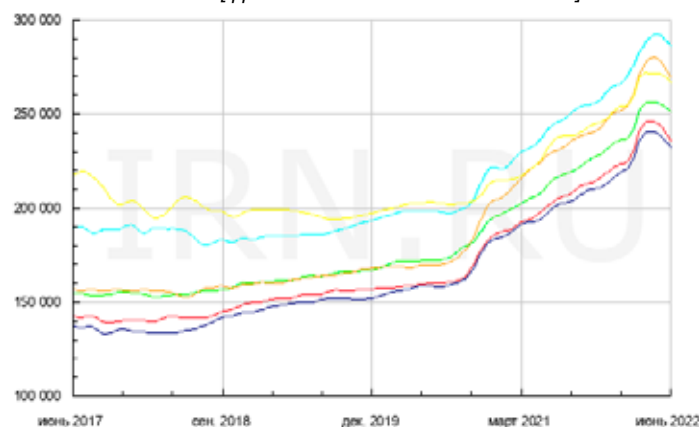


Рис. 2. Индекс стоимости жилья в Москве. Средний уровень цен на жилье, руб./кв.м.

Источник [Динамика стоимости жилья... 2022]

Примечание к рисунку 3:

- **синяя линия** — старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)
- **красная линия** — типовая панель (9–14 этажей, типовые площади)
- **зеленая линия** — современная панель (от 16 этажей и иные кв. увеличенных площадей)
- **оранжевая линия** — старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)
- **голубая линия** — сталинки и типовой кирпич (6–11 эт., и иные квартиры с небольших площадей)
- **желтая линия** — современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увеличенных площадей)
- **коричневая линия** — элитное жилье

Как мы знаем система эскроу-счетов была введена в июле 2019 года, исходя из графика индекса стоимости жилья в Москве мы можем посмотреть средний уровень цен на жилье на тот момент и спустя некоторое время, чтобы проанализировать изменение цен. Итак, средний уровень цен на жилье был в районе 177,5 тысяч рублей. На сегодняшний день цена колеблется в районе 260–270 тысяч рублей. Что является увеличением более чем на 45 % [Севостьянов 2011]. Спустя не малое количество времени с уверенностью можно сказать, что факторами роста стоимости были не только введение системы эскроу счетов, но и льготная ипотека и рекордное снижение ключевой ставки ЦБ до 4,5 % годовых. Все это повлияло на рост цен. Также рост цен на первичном рынке произошел из-за повышения цен на строитель-

ные материалы и топливо, а также ослабление рубля.

Справедливо сказать, что проектное финансирование — это стабильная экономическая модель девелоперского проекта. До июля 2019 года у застройщиков было три источника финансирования строительства: собственные средства (которых у многих компаний не было), кредитные средства (дорогие, под 13–18 % годовых), и самые основные — долевыми. Говоря о последнем источнике финансирования, чтобы он не приближался к 0, некоторые девелоперы пользовались любыми способами пытались удержать определённый комфортный уровень спроса для себя посредством скидочных программ, либо вырабатывали дополнительные котлованы, для показания что спрос есть, чего могло и не быть.

Основные показатели жилищного строительства

По данным сайта *наш.дом.рф*, мы использовали информацию которую можно увидеть ниже. Занимательно, что с 01.07.2019 года только 501 дом из 9169 шт. строятся без привлечения денежных средства граждан, то есть без использования проектного финансирования со стороны третьих лиц. А этого всего 5,5 %, очень низкий показатель. На сегодняшний день, мы видим, что 80 % проектов с использованием счетов эскроу. В январе 2021 года этот показатель подходил к 58 %, а в январе 2020 года всего 28 %. Можем предположить, что через год цифра будет в районе 90 %+.

Механизм привлечения средств граждан	Застройщик, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Домы, шт.	Жилая площадь, тыс. м²	Квартиры, тыс. шт.
Все механизмы	3 413	6 077	6 233	9 169	95 754	1 918
С использованием счетов эскроу	2 820	4 909	4 995	7 079	73 759	1 477
С уплатой взносов в компенсационный фонд	606	898	951	1 589	18 513	373
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	131	294	303	501	3 482	69

Рис. 4. Основные показатели жилищного строительства
Источник [Основные показатели... 2022]

Какая динамика строительства к количеству обманутых дольщиков?

На момент написания статьи был сделан запрос в Фонд развития территории для получения официальной статистики по годам по количеству обманутых дольщиков, для того чтобы проанализировать динамику изменения. Но исходя из имеющихся данных, таких как Единый реестр про-

блемных объектов (ЕРПО) можно сделать первичный анализ (рисунок 5).

На рисунках 6 и 7 можно рассмотреть две таблицы по применению механизмов восстановления прав граждан (участники долевого строительства). По 26,3 % участникам долевого строительства было принято решение о выплате компенсаций Фондом защиты прав граждан (рисунок

б). По 23,5 % участникам долевого строительства субъектом Российской Федерации для последующего строительства здания (рисунок 7).

	Регионов	Застройщиков	Домов	Жилая площадь, тыс. м ²
Открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ	66	470	1 166	7 187
Введена иная процедура банкротства в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ	10	15	112	318
Нарушены сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев	57	176	459	2 777
Нарушены сроки передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев	36	100	201	1 663
Итого	70	739	1 938	11 944
в т.ч. требуется восстановление прав граждан - участников долевого строительства	66	519	1 308	8 323

Рис. 5. Единый реестр проблемных объектов
Источник [Основные показатели... 2022]

	Домов	Жилая площадь, тыс. м ²	Доля
Принято решение Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства о выплате компенсаций	509	3 008	26.3%
Принято решение Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства о завершении строительства	410	2 709	21.2%
На рассмотрении Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства	272	1 458	14%
Итого	1 191	7 175	61.5%

Рис. 6. Механизмы Фонда защиты прав граждан (участники долевого строительства)
Источник [Основные показатели... 2022]

	Домов	Жилая площадь, тыс. м ²	Доля
Привлечение инвестора субъектом Российской Федерации	455	2 885	23.5%
Восстановление прав за счет средств или имущества субъекта Российской Федерации	175	1 342	9%
Не применимо или отсутствуют граждане, заключившие ДДУ	73	313	3.8%
Иной механизм восстановления прав граждан - участников долевого строительства	44	228	2.3%
Итого	747	4 768	38.5%

Рис. 7. Механизмы субъектов Российской Федерации
Источник [Основные показатели... 2022]

Как работает новая схема финансирования строительства?

Когда покупатель выбрал понравившуюся квартиру он вносит деньги на определенный счет, который с июля 2019 года называется эскроу-счет. Застройщик данные денежные средства может забрать только в том случае пока не выполнит ранее оговоренные и прописанные условия по договору. Промежуточным звеном между покупателем и продавцом являются банки, где и открываются данные счета. Они и являются в своем роде гарантом выполнения условий договора.

Данный механизм предотвращает потерю денежных средств покупателем, как ранее это было. Ипотека платилась, а дома нет, как говорится, а

воз и ныне там. Денежные средства покупателя вносятся на счет только после регистрации договора о долевом участии. Средства покупателей замораживаются для застройщика до того момента, когда появится первое право регистрации квартиры в собственность в достроенном доме. Мы прекрасно понимаем, что у застройщика могут в любой момент возникнуть какие-либо проблемы со строительством именно поэтому в случае возникновения таких ситуаций, покупатель может даже не беспокоиться, все денежные средства будут возвращены по новому механизму. То есть новый механизм не позволит дольщику остаться без денег и квартиры. Самое примечательное то, что банки не только сберегают денежные сред-

ства дольщиков, но и выдают кредиты банкам под строительство этих же самых домов, как проектное финансирование. То есть эскроу-счета и выдача кредита застройщикам происходит от одного и того же банковского института. Из этого всего вытекает то, что финансовые средства по эскроу-счетам являются источником дешевого фондирования застройщиков. В свою очередь успешные продажи квартир позволят застройщику снизить процентную ставку кредита [Финансирование долевого строительства 2022].

Какое влияние эскроу-счетов на спрос?

Как нам известно, после 1 июля 2019 года еще долгое время не были обязательными для проектов, где были уже оформленные разрешения на строительство. Они их завершали, поэтому у них был плавный переход на новую систему. С переходом на новую систему для застройщиков, произошло и изменение среди покупателей. Новые покупатели рассматривали данную систему как защиту своих финансовых активов с надежной защитой в рамках инвестиций, то есть появились не только покупатели жилья для жизни, но и для инвестирования. Увеличение стоимости жилья на них не являлось помехой для покупки. Влияние эскроу-счетов на предложение и спрос необходимо рассматривать в купе с другими факторами, например ценовая политика, локация объекта, экономическая ситуация, ключевая ставка ЦБ

многие другие. По данным Банка России на 1 мая 2022 года количество эскроу-счетов составило более 733 тысяч штук. А их денежный эквивалент равен 3,8 триллионов рублей. В ноябре 2021 эти показатели равнялись 600 тысяч штук и 2,8 триллиона рублей соответственно. По данным показателей можно смело утверждать, что система работает, доверие к ней есть.

Изменилось ли количества частных застройщиков?

Данные на 09.01.2022, которые говорят о том, что застройщиков 2205 организаций. Самые ранние данные, которые удалось найти после введения системы эскроу-счетов это 1 октября 2019 года, всего пару месяцев прошло после нововведения. По ним можем сказать, что на тот момент было 3048 застройщиков. То есть за 2,5 года работы новой системы количество застройщиков сократилось на 843 организации, иными словами сокращение на 28 %, цифра не маленькая. Также можем отметить то, что все остальные показатели по таблице тоже сократились: Общая площадь квартир на 20 Основополагающее то, что количество застройщиков в Москве сократилось на 20 %. Разрешений на строительство, Количество Домов и квартир — по 24 %. Основополагающее то, что количество застройщиков в Москве сократилось на 20 %.

Проекты строительства жилья						
№	Девелопер	Площадь, тыс. м ²	РНС, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
ИТОГО		118 162	8 022	11 923	2 371 314	100
3041	АМУРСКИЕ ЗОРИ	0	2	2	0	<0,01
3042	СВЕЖИЙ ВЕТЕР ДЕВЕЛОПМЕНТ	0	2	6	0	<0,01
3043	СК "НОВАЦИЯ"	0	2	2	0	<0,01
3044	ЕВРОПЕЙСКАЯ СЛОБОДА	0	2	3	0	<0,01
3045	СТОЛИЦА СПЕЦ СТРОЙ	0	1	1	44	<0,01
3046	ХУА-СИН	0	2	2	60	<0,01
3047	СК "НОВЫЙ ГОРОД"	0	1	1	0	<0,01
3048	ИНВЕСТСТРОЙ	0	1	1	182	<0,01

Рис. 8. Данные по количеству застройщиков в начале 2019 году
 Источник [Основные показатели... 2022]

Проекты строительства жилья

№	Девелопер	Площадь, тыс. м ²	РНС, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
ИТОГО		95 754	6 077	9 169	1 917 979	100
2199	ЭТПК СРЕДНЯЯ ВОЛГА	0	1	1	8	<0,01
2200	МУ ФСБ	0	1	1	8	<0,01
2201	Маслянинская строительная организация	0	1	1	4	<0,01
2202	ТЕХНОЛОГИЯ И СЕЛЕКЦИЯ	0	1	1	6	<0,01
2203	ФОРУМ-М	0	1	1	4	<0,01
2204	ДОМ-63	0	1	1	4	<0,01
2205	ДОРСТРОЙИНДУСТРИЯ	0	1	1	4	<0,01

Рис. 9. Данные по количеству застройщиков в начале 2022 года
 Источник [Основные показатели... 2022]

Проекты строительства жилья

№	Девелопер	Площадь, тыс. м ²	РНС, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
ИТОГО		16 661	439	808	288 563	100
104	БРОД-ЭСТЕЙТ	8	1	1	152	0,05
105	PALLADIO GROUP (ПАЛЛАДИО ГРУПП)	5	1	1	39	0,03
106	ЛОМОНОСОВСКИЙ ПЛЮС	5	1	1	56	0,03
107	ИЗМАЙЛОВСКОЕ 20	5	1	1	72	0,03
108	ВИС-ИНВЕСТ	4	1	1	17	0,03
109	СТРОЙТЭКС	3	1	1	20	0,02
110	КОРУНДСТРОЙ	3	1	1	40	0,02
111	КОМПАНИЯ АСН-ИНВЕСТ	3	1	1	18	0,02

Рис. 10. Данные по количеству застройщиков в Москве за 01.09.2019
 Источник [Основные показатели... 2022]

По рисункам 8–13 наглядно можно заметить, няется почти 81 %. В процентном отношении уве- как изменились показатели проектного финан- личение в 6 раз. сирования в разрезе субъектов Российской Фе- дерации с 01.08.2019 года по сегодняшний день. Количество РНС, Площади жилья, застройщиков сократилось. Но самое важное то, что количество разрешений на строительство предусматриваю- щие использование эскроу-счетов были равны 14 % от общего числа выданных в Росскийской Федерации. А спустя 2,5 года это число уже рав-

Проекты строительства жилья

№	Девелопер	Площадь, тыс. м ²	РНС, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
ИТОГО		15 566	374	698	282 345	100
83	СЗ СТАРОМОНЕТНЫЙ 19	5	1	1	26	0,03
84	Расцветай	5	1	1	112	0,03
85	ВИС-ИНВЕСТ	5	1	1	14	0,03
86	Palladio Group	5	1	1	39	0,03
87	ЛАЙОН ГЕЙТ	4	1	1	9	0,03
88	Стройтэкс	3	1	1	20	0,02
89	СЗПОЛИНЕССО	3	1	1	24	0,02
90	Группа ПСН	1	1	1	4	<0,01

Рис. 11. Данные по количеству застройщиков в Москве за 09.01.2022
 Источник [Основные показатели... 2022]

Субъект Российской Федерации	Строится застройщиками-юридическими лицами*, всего			Предусматривающие использование счетов эскроу		
	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²	Застройщики (юр. лица), шт.	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²	Застройщики (юр. лица), шт.
1	2	3	4	9	10	11
Российская Федерация	8 005	120 560	3 926	1123	17 179	643
Центральный ФО	2 269	40 873	1 049	335	6 573	168
Северо-Западный ФО	1 058	22 850	572	128	2 135	86
Южный ФО	987	15 511	498	115	2 399	55
Северо-Кавказский ФО	244	2 516	125	42	579	20
Приволжский ФО	1 563	18 180	811	207	2 430	149
Уральский ФО	767	8 603	317	195	1 810	84
Сибирский ФО	844	9 415	399	68	807	49
Дальневосточный ФО	273	2 611	166	33	446	32

Рис. 12. Анализ темпов роста объема строительных работ в РФ и по регионам с 2019 года. Данные на 01.08.2019
 Источник [Основные показатели... 2022]

Субъект Российской Федерации	Строится застройщиками-юридическими лицами ¹⁾ , всего			Предусматривающие и использование счетов эскроу		
	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²	Застройщики (юр. лица), шт.	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²	Застройщики (юр. лица), шт.
1	2	3	4	9	10	11
Российская Федерация	6 077	95 754	3 413	4908	73 755	2819
Центральный ФО	1 735	34 065	981	1305	25 282	732
Северо-Западный ФО	740	15 733	449	588	11 217	356
Южный ФО	648	11 940	354	493	8 958	277
Северо-Кавказский ФО	187	1 913	100	120	1 324	67
Приволжский ФО	1 284	14 476	708	1127	12 156	638
Уральский ФО	642	7 751	309	594	6 894	289
Сибирский ФО	587	6 947	377	457	5 357	289
Дальневосточный ФО	254	2 989	193	224	2 567	175

Рис. 13. Анализ темпов роста объема строительных работ в РФ и по регионам с 2019 года. Данные на 10.01.2022

Источник [Основные показатели... 2022]

Заключение

Ровно 3 года назад, в июле 2019 года, в Российской Федерации появилась новая система строительных отношений между застройщиками, покупателями и банками. Российские строители перешли от одной системе к более новой усовершенствованной. Если ранее было долевой строительство, то сейчас система проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Это нововведение обеспечила безопасность вложения денежных средств граждан, что послужило

росту числа клиентов и заключенных контрактов. Появление новых обманутых дольщиков сделало невозможным в связи с введением системы эскроу-счетов [Ситуация с обманутыми... 2018; Упразднен реестр... 2019; Названо число обманутых... 2021]. На данный момент из 224 застройщиков в Москве, 189 используют эскроу-счета. А это 260 тысяч квартир жилой площадью 14 041 тысяч м². То есть в Москве более 84 % разрешений с использованием эскроу-счетов и более 72,5 % всех домов.

Список источников

1. Динамика стоимости жилья... 2022 — Динамика стоимости жилья в Москве на графике за 3 года в рублях. Текст : электронный // Индикаторы Рынка недвижимости [сайт]. URL: <https://www.irm.ru/gd/za-3-goda/#begin> (дата обращения 09.06.2022).
2. Количество открытых счетов... 2020 — Количество открытых счетов эскроу в долевом строительстве в декабре выросло почти на четверть. Текст : электронный // Банк России [сайт]. URL: <https://cbr.ru/Press/event/?id=5328#:~:text=Количество%20счетов%20эскроу%20выросло%20почти,долевого%20строительства%20на%20счетах%20эскроу>. Дата публикации 23.01.2020.
3. Названо число обманутых 2021 — Названо число обманутых дольщиков в России. Текст : электронный // Ведомости [сайт]. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/24/871092-obmanutih-dolschikov>. Дата публикации 24.05.2021.
4. Основные показатели... 2022 — Основные показатели жилищного строительства. Текст : электронный // Минстрой России [сайт]. URL: https://наш.дом.пф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения 14.06.2022)
5. Севостьянов 2011 — Севостьянов А. В. Совершенствование массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / А. В. Севостьянов, В. А. Севостьянов, Е. В. Короткова. EDN: WAKLCW // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы Международной научно-практической конференции. Москва : Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова, 2011. 268 с. С. 110-117. SBN: 978-5-7307-0764-1.
6. Ситуация с обманутыми... 2018 — Ситуация с обманутыми дольщиками в российских регионах: возможные политические последствия. Текст : электронный // Единый реестр застройщиков [сайт]. URL: <https://erzrf.ru/publikacii/situatsiya-s-obmanutymi-dolshchikami-v-rossiyskikh-regionakh->

[vozmozhnyye-politicheskiye-posledstviya?tag=TOPZhK](#). Дата публикации 16.04.2018.

7. Упразднен реестр... 2019 — Упразднен реестр обманутых дольщиков. Текст : электронный // Прокуратура Московской области [сайт]. URL: https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_50/sections?section=4919152. Дата публикации 21.10.2019.
8. Финансирование долевого строительства 2022 — Финансирование долевого строительства. Текст : электронный // Банк России [сайт]. URL: https://cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/ (дата обращения 14.06.2022).

References

1. Dinamika stoimosti zhil'ya v Moskve na grafike za 3 goda v rublyakh [The dynamics of the cost of housing in Moscow on the chart for 3 years in rubles]. Text : electronic. *Indikator Rynka nedvizhimosti* [Indicators of the Real Estate Market] [website]. Available at <https://www.irn.ru/gd/za-3-goda/#begin> (Accessed 06/09/2022).
2. Kolichestvo otkrytykh schetov eskrou v dolevom stroitel'stve v dekabre vyroslo pochti na chetvert' [The number of open escrow accounts in shared construction increased by almost a quarter in December]. Text : electronic. *Bank of Russia* [website]. Available at <https://cbr.ru/Press/event/?id=5328#:~:text=The number of%20accounts%20escrow%20 has increased%20 almost, share%20construction%20on%20accounts%20escrow>. Publication date 01/23/2020.
3. Nazvano chislo obmanutykh dol'shchikov v Rossii [Named the number of deceived equity holders in Russia. Text : electronic]. *Vedomosti* [website]. Available at <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/24/871092-obmanutih-dolschikov>. Publication date 05/24/2021.
4. Osnovnyye pokazateli zhilishchnogo stroitel'stva [Key indicators of housing construction]. Text : electronic. *Ministry of Construction of Russia* [website]. Available at https://our.dom.rf/analytics/indicators_of_housing_construction (accessed 06/14/2022).
5. Sevostyanov A. V., Sevostyanov V. A., Korotkova E. V. Sovershenstvovaniye massovoy otsenki nedvizhimosti dlya tseyey nalogooblozheniya [Improving the mass valuation of real estate for taxation purposes]. EDN: WAKLCW. *Sovremennyye problemy upravleniya proyektami v investitsionno-stroitel'noy sfere i prirodopol'zovanii* [Modern problems of project management in the investment and construction sector and environmental management] : materials of the International Scientific and Practical Conference. Moscow: Plekhanov Russian University of Economics Publ., 2011. 268 p. pp. 110-117. SBN: 978-5-7307-0764-1.
6. Situatsiya s obmanutymi dol'shchikami v rossiyskikh regionakh: vozmozhnyye politicheskiye posledstviya [The situation with defrauded equity holders in the Russian regions: possible political consequences]. Text : electronic. *Unified register of developers* [website]. Available at <https://erzrf.ru/publikacii/situatsiya-s-obmanutymi-dolshchikami-v-rossiyskikh-regionakh-vozmozhnyye-politicheskiye-posledstviya?tag=TOPZhK>. Publication date 04/16/2018.
7. Uprazdnen reyestr obmanutykh dol'shchikov [The register of deceived equity holders has been abolished]. Text : electronic. *Prosecutor's Office of the Moscow Region* [website]. Available at https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_50/sections?section=4919152. Publication date 10/21/2019.
8. Finansirovaniye dolevogo stroitel'stva [Financing of shared construction]. Text : electronic. *Bank of Russia* [website]. Available at https://cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/ (Accessed 14.06.2022).

Информация об авторе:

Абрамов Намик Низамиевич — студент магистратуры, Московская международная высшая школа бизнеса МИРБИС (Институт), ул. Марксистская, дом 34, корп.7, Москва 109147, Россия.

Научный руководитель: **Суетин Сергей Николаевич** – кандидат экономических наук, доцент, Институт МИРБИС. РИНЦ AuthorID: 445014.

Information about the author:

Abramov Namik N – master student, Moscow International Higher School of Business MIRBIS (Institute), st. Marksistskaya, 34/7, Moscow 109147, Russia.

Supervisor: **Suetin Sergey N.** – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, MIRBIS Institute. RSCI AuthorID: 445014.

Статья поступила в редакцию 27.05.2022; одобрена после рецензирования 09.06.2022; принята к публикации 20.09.2022. The article was submitted 05/27/2022; approved after reviewing 06/09/2022; accepted for publication 09/20/2022.