

pISSN 2073-5081
eISSN 2311-9381

Контроль. Ревизия. Аудит

ДИСКУССИОННЫЕ АСПЕКТЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОТРАЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЕЙ-ЗАСТРОЙЩИКОМ ОПЕРАЦИЙ ПО СЧЕТАМ ЭСКРОУ

Маргарита Фридриховна САФОНОВА ^{a,*},
Юлия Васильевна МАРЧЕНКО ^b

^a доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой аудита,
Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (Кубанский ГАУ),
Краснодар, Российская Федерация
safsf@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-5825-4316>
SPIN-код: 1863-4932

^b аспирантка кафедры аудита,
Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (Кубанский ГАУ),
Краснодар, Российская Федерация
julia_777@inbox.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: отсутствует

* Ответственный автор

История статьи:

Рег. № 111/2021
Получена 04.03.2021
Получена в
доработанном виде
22.03.2021
Одобрена 05.04.2021
Доступна онлайн
15.04.2021

УДК 657.222
JEL: M41

Аннотация

Предмет. Защитные действия государства, выработанные для повышения безопасности сохранности средств дольщиков, приобретающих жилье по договорам участия в долевом строительстве, такие как изменения в законодательстве, выражены в обязательном открытии счетов эскроу в определенных банках. Это изменило действующую на практике схему отражения всех фактов хозяйственной жизни в отношении «дольщик – застройщик» для тех организаций, которые в новых условиях внесенных изменений в законодательство заключают договоры с дольщиками. Банковский контроль должен способствовать не только целевому применению находящихся на счетах денежных средств дольщиков-депонентов, но и сократить количество привлекаемых недобросовестных подрядчиков, повысить ответственность застройщика перед дольщиками. Авторы считают, что информация о расчетах с дольщиками может отражаться не только на забалансовых счетах, но и находить отражение на балансе застройщика.

Цели. На основе нормативно-правового анализа, статистической информации определить степень перехода к проектному финансированию жилищного строительства с применением эскроу-счетов, изучить варианты учета поступающих средств дольщиков и разработать методику, не позволяющую исказить валюту баланса организаций-застройщиков.

Методология. Использованы общенаучные и специальные методы исследования: индукция, дедукция, анализ, синтез, расчетно-графический, монографический, учетно-аналитический.

Ключевые слова:

застройщик, дольщик,
счета эскроу,
забалансовый учет,
средства целевого
финансирования,
депонент,
бенефициар

Результаты. Полученные данные в ряде случаев выявили значительные расхождения в порядке организации учета средств, поступающих на счета эскроу. Проведенный анализ причин данных отклонений подтвердил необходимость разработки методики учета с применением забалансового счета.

Область применения. Результаты представленной статьи могут быть использованы в теории и практике строительных компаний в процессе организации бухгалтерского учета и составления отчетности хозяйствующими субъектами различных форм собственности, а также для дальнейших научных разработок и практического применения.

Выводы. Уточненная методика построена таким образом, что на счете 86 «Целевые финансирование» у застройщика учитываются целевые средства инвесторов. Для расчетов с дольщиками следует использовать счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», а сами средства, размещенные банком на счетах эскроу, в учете застройщика отражаются на забалансовом счете, не искажая валюту баланса.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2021

Для цитирования: Сафонова М.Ф., Марченко Ю.В. Дискуссионные аспекты бухгалтерского учета отражения организацией-застройщиком операций по счетам эскроу // *Международный бухгалтерский учет*. – 2021. – Т. 24, № 4. – С. 438 – 458.
<https://doi.org/10.24891/ia.24.4.438>

Строительная отрасль в экономике любого государства является одним из наиболее кредитуемых секторов, что повышает риски финансово-хозяйственной деятельности в кризисных условиях функционирования¹. На российском рынке недвижимости приобретение объектов строительства в форме долевого участия организовано с давнего времени и занимает значительное место.

Изменения в отечественном законодательстве, связанные с жилищным строительством, в частности формирование системы финансирования с привлечением средств граждан на счета эскроу, что по мнению экспертов-практиков и экономистов сделает прозрачной строительную отрасль, значительно повлияли на динамику развития данного направления отечественной экономики [1].

Следует отметить, что часть финансово нестабильных организаций, занимающихся строительным бизнесом, которые не смогли функционировать в новых условиях финансирования, вынуждены были прекратить хозяйственную деятельность. В то же время эти изменения

¹ Кисилевич Т.И., Хачемизова Е.Н. *Налоговый аудит в строительстве: учеб. пособие*. М.: Финансы и статистика, 2006. 208 с.

способствовали более быстрыми темпами вводить в 2019 г. объекты жилого строительства в эксплуатацию.

Еще одной причиной увеличения ввода жилья в 2019 г. на 5% по сравнению с предыдущим годом являлось повышение спроса и доходов населения, государственная поддержка в виде льготной ипотеки для семей с детьми и ряд других новаций. В 2020 г. в период общей стагнации наблюдается торможение и в строительной отрасли, о чем свидетельствует снижение объема выполненных строительно-монтажных работ на 0,4%². Данный факт объясняется в первую очередь приостановлением проектов из-за возникшей неопределенности в результате пандемии.

Ужесточение законодательства относительно расходования средств дольщиков строительными и финансовыми компаниями, осуществляющими строительство жилого фонда за счет собственных средств и средств дольщиков, повлияло на темпы развития отрасли, и об этом свидетельствуют статистические данные. В частности конечный финансовый результат крупных строительных компаний (топ-170)³ за 2019 г. – убыток, который составил 22,5 млрд руб. Этот же показатель в предыдущем году – прибыль в размере 14,6 млрд руб.⁴.

Еще одна тревожная тенденция, о которой следует сказать, по результатам проведенного исследования выявлен рост долгосрочных займов с 4,1–4,3 трлн руб. до 5 трлн руб., что свидетельствует о нестабильном финансовом состоянии организаций исследуемой отрасли. По данным Capital IQ коэффициент концентрации собственного капитала для таких организаций в России находился в пределах 12–17%, тогда как в других странах (Китае, США, Великобритании) он существенно больше – 40–47%.

Для более глубокого понимания состояния отрасли рассмотрим ситуацию существования строительных организаций на рынке. По данным системы СПАРК на 01.01.2020 всего существовало экономических субъектов по ОКВЭД «Строительство» 1,2 млн организаций, при этом 368 тыс. фигурировали как действующие, что более чем на 5% меньше по сравнению с предыдущим годом. За три десятка лет всего было ликвидировано 785 тыс. экономических субъектов в отрасли строительства и пик пришелся на 2019 г. – 93,9 тыс. организаций, то есть на 18,2 тыс. больше, чем в 2018 г.

² По данным Росстата.

³ Как выглядел топ-170 крупнейших строительных компаний в 2018 и 2019 гг., можно узнать в аналитических обзорах «Инвестиции в инфраструктуру. Строительство» и «Инвестиции в инфраструктуру. Строительство 2019».

⁴ По данным Росстата.

Таким образом, рост ликвидированных строительных организаций в 2019 г. составил 12%. В 2020 г. рост прекративших свою деятельность строительных компаний, а их величина уменьшилась на 73 тыс., замедлился на 22% по сравнению с предыдущим годом⁵.

Аналогичная ситуация характерна и для строительной отрасли Краснодарского края. Согласно данным Росстата за четыре месяца 2020 г. наблюдалось снижение ввода жилья почти на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. В апреле 2020 г. в Краснодарском крае введено 274,2 тыс. м² жилья. Это на 16,9% или на 55,8 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2019 г.

Процесс приспособления к новым нормативно-правовым условиям финансирования требует определенных временных затрат, но при этом банковский сектор и застройщики стали постепенно увеличивать количество и объемы операций по счетам эскроу. В частности, в четвертом квартале 2019 г. было открыто порядка 27 тыс. новых счетов эскроу (рис. 1).

Расчеты через счета эскроу существенно раздвинули границы организаций строительной отрасли, занимающихся жилищным строительством, за счет вовлечения дополнительного финансирования в связи с ростом доверия со стороны кредиторов.

Процесс использования застройщиками средств, находящихся на счетах эскроу, в конце 2019 г. активизировался, о чем свидетельствует заключение 788 кредитных договоров с уполномоченными банками в целом на сумму свыше 900 млрд руб. Данные средства банки предоставляли застройщикам поэтапно в процессе выполнения строительного проекта. В конце 2019 г. эта сумма достигла 300 млрд руб.⁶.

Оценивая качество предоставляемых застройщикам кредитов с применением новой системы финансирования, банки констатировали, что в начале 2020 г. порядка 90% требований по указанным кредитным линиям были первой и второй категории качества (стандартные и нестандартные ссуды).

Высокое качество предоставляемых кредитов для финансирования жилищного строительства по достаточно низким процентам, минимизация рисков как для дольщиков, так и для застройщиков, обеспечивают

⁵ По данным Росстата.

⁶ По данным Росстата.

привлекательность внедряемой системы финансирования строительства, что расширяет ее применение.

Анализируя данные, представленные официальным источником АО «ДОМ.РФ», было установлено, что в конце 2019 г. доля жилищного строительства, осуществляемого с применением счетов эскроу, составила 25% (26,4 млн м²). По ранее утвержденным регламентам строится 63% жилья (68,4 млн м²)⁷ – экономические субъекты получили заключение о соответствии критериям, установленным Постановлением № 480⁸ (рис. 2).

Для экономических субъектов строительной отрасли минимизация влияния кризисных явлений на финансовое состояние будет зависеть от возможности оптимизировать производственные процессы, применять новые строительные технологии, внедрять новые финансовые инструменты. При этом государству в преодолении определенной стагнации отводится главенствующая роль.

В частности, как свидетельствует практика применения нормативно-правового законодательства, в 2020 г. наблюдается некоторое смягчение в функционировании строительной деятельности, например, в отношении получения разрешения на строительство, изъятия земель и согласования проектных работ в части ряда инфраструктурных секторов и других направлений.

Но следует понимать, что без более серьезных позитивных трансформаций в строительной отрасли, реформирования регламентов строительной деятельности и финансирования государственного заказа достаточно сложно будет преодолеть кризисные явления в данном секторе экономики, как минимум в ближайшие три-пять лет. В силу достаточно большой инертности отрасли с учетом отложенного эффекта те отрицательные явления, которые начали проявляться в 2020 г., могут усилиться в 2021–2024 гг.

⁷ По данным АО «ДОМ.РФ».

⁸ Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 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.». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72128724/>

Позитивные корректировки в дальнейшем развитие отрасли может внести майский Указ Президента РФ № 204⁹, в соответствии с которым в 2024 г. должно быть окончательно завершено формирование процессов финансирования строительства жилья, позволяющих минимизировать финансовые риски граждан и обеспечить защиту их прав.

Актуальность вопросов изменения учетной практики в организациях-застройщиках вызвана, как видим, произошедшими изменениями в законодательстве, направленными на усиление контроля над своевременностью возводимых строек, в том числе объектов жилого фонда посредством целевого и своевременного расходования денежных средств [2].

Открытие счетов эскроу в определенных банках направлено на повышение прозрачности финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях недопущения фактов наличия «обманутых дольщиков», своевременности выполнения взятых перед дольщиками обязательств, исключения из договорных отношений контрагентов, которые оказываются недобросовестными.

На сегодняшний день еще не решены проблемы недостроев по регионам. В Краснодарском крае, например, эта ситуация разрешается успешно: с начала 2020 г. завершено строительство 44 долгостроев, но остается еще более двухсот домов. Изменения, обеспечивающие контроль расходования средств дольщиков, внесены и в Гражданский кодекс РФ введением в главу «Банковский счет» дополнительных новых статей: 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10, регулирующих взаимоотношения сторон по договору, вопросы использования счета эскроу и др.¹⁰.

Отметим, что кроме этого, бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, несмотря на обязательный аудиторский контроль [3, 4], а также контроль со стороны соответствующих надзорных департаментов, подвергалась некоторым искажениям самими застройщиками для минимизации убытков от финансово-хозяйственной деятельности, завышения активов для увеличения размера чистых активов до нужного значения, например, неправомерное отражение понесенных затрат как расходы будущих периодов [5]. Все заинтересованные граждане и

⁹ О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204. URL: <https://base.garant.ru/71937200/>

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

юридические лица могут получить полную информацию о масштабах и развитии жилищного строительства в РФ в ЕИСЖС (www.наш.дом.рф).

Важным в деятельности застройщиков и контролирующих органов являлись финансовые и нефинансовые показатели по отчетности, предоставляемой ежеквартально в соответствующий департамент, например, в Краснодарском крае – это предоставление отчетности застройщика в Департамент по надзору в строительной сфере на основании приказа Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр (ред. от 01.11.2019 № 668/пр)¹¹.

Стремление застройщика выдержать допустимые отклонения от нормативных значений показателей, расчет которых производится по финансовой (бухгалтерской) отчетности, может искажать как валюту баланса, так и конкретные статьи. С введением счетов эскроу повышается прозрачность всей деятельности застройщика. В настоящих условиях деятельности застройщиков наиболее популярным по открытию счетов эскроу стало ПАО СБЕРБАНК. По состоянию на 30.11.2020 этот банк-агент привлек 2 789 строящихся жилых домов, что составило 63,1% от всего количества аналогичного строительства в РФ, а всего в программе принял участие 31 банк на 4 418 домов.

В *табл. 1* по состоянию на 30.11.2020 представлена информация по счетам эскроу по банкам РФ¹².

В связи с тем, что введение счетов эскроу не оказывает принципиального влияния и изменений на налоговый учет в организации, рассмотрим вопросы отражения в бухгалтерском учете средств дольщиков с введением счетов эскроу, открываемых на имя покупателя [6].

В настоящих условиях ведения деятельности застройщиком средства дольщиков не поступают на расчетный счет застройщика, находятся под непосредственным контролем соответствующего банка. Но застройщик тоже осуществляет определенный контроль в рамках заключенного с дольщиком договора. Возникает закономерный вопрос учета денежных

¹¹ Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства: приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр (ред. от 01.11.2019). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318734/

¹² Банк России. URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-06-01>

средств дольщиков, которые находятся на открытых расчетных счетах в выбранных и рекомендованных банках.

С одной стороны, взносы дольщиков не являются активами застройщика. Отметим, что актив сам по себе является объектом учета в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», но закон не содержит определения актива, оно приведено в соответствующих положениях по бухгалтерскому учету применительно к конкретному рассматриваемому объекту учета.

По этой причине средства дольщиков целесообразно учитывать на забалансовых счетах, применяемых организацией в соответствии с рабочим Планом счетов и поименованных в учетной политике. Аналогичное мнение выражается Минфином России в письме от 11.11.2019 № 03-11-06/2/86786¹³, в котором отмечает, что в отношении отражения денежных средств дольщиков, находящихся на счетах эскроу, в учете следует применять имеющийся счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», застройщику целесообразно ввести данный счет для учета за балансом средств дольщиков в банке.

В связи с изменением условий деятельности застройщика, а по мнению авторов, это нововведение является существенным и важным, требующим внесения корректировок в свою учетную политику, следует скорректировать рабочий План счетов, в частности, рекомендуется внести изменения и в регламент отражения типовых фактов хозяйственной жизни, которые характерны для учета средств инвесторов [7]. Следует рассматривать дольщика как депонента, а застройщика, получающего прибыль от своей деятельности – бенефициаром. Не принципиально само название забалансовых счетов, которые не участвуют в двойной записи, но важен экономический смысл той информации, которую они могут раскрыть в аналитическом учете и возможность ее оперативного получения и применения для управленческих нужд.

Отмечаем, что для забалансового учета следует не только определить соответствующий бухгалтерский счет, но и закрепить в графике документооборота типовой внутренний учетный документ (возможно с шифром) для систематизации внутренней управленческой документации. В этом случае на балансе организации-застройщика операции по поступлению и расходу денежных средств, их возврату по условиям договора, их движению по каждому дольщику не отражаются.

¹³ Письмо Минфина России от 11.11.2019 № 03-11-06/2/86786.

URL: https://www.audat-info.ru/na/article/view/type_id/15/doc_id/66726/

В бухгалтерском продукте 1С.БИТ.Строительство рекомендован счет 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе договоров и дольщиков. Программа предлагает отражать в бухгалтерском учете застройщика операции по зачислению и возврату средств на счет непосредственно с использованием указанного забалансового счета 009 (рис. 3).

В этой связи можно апробировать следующую схему учета поступивших денежных средств от дольщиков на счета в банк с применением счетов для учета расчетов введением конкретных субсчетов к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» [8]. По нашему мнению, можно рассматривать вариант применения счета 86 «Целевое финансирование», не включаемого в группу собственных источников с соответствующим субсчетом, например, «Обязательства по строительству» в разрезе дольщика и объекта.

Например.

1. Начислены к поступлению на счета эскроу суммы средств от дольщиков (по дольщикам, договорам, объектам) в полном объеме финансирования строительства:

Дебет счета 76.10.1 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет «Дольщики» (по договорам, объектам)

Кредит счета 86 «Целевое финансирование» субсчет «Обязательства по строительству».

2. Поступили средства на счет эскроу в сумме конкретного размера поступления в аналитическом учете по дольщику, договору, объекту:

Дебет счета 76.10.2 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет «Обязательства дольщиков» (по дольщикам, договорам, объектам)

Кредит 76.10.1 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет «Дольщики» (по договорам, объектам).

Счет 86 «Целевое финансирование» следует рассматривать как счет для учета потенциально необходимых к освоению средств по каждому дольщику и объекту в целом по договору, а в бухгалтерском балансе отражать отдельной строкой в долгосрочных обязательствах. Увеличение валюты баланса застройщика не повлияет на критерии обязательности проведения аудита, так как застройщики попадают под обязательный аудит

не по экономическим критериям, а по требованиям Федерального закона № 214-ФЗ¹⁴.

Одновременно возникает вопрос о том, есть ли возможность застройщику (бенефициару) контролировать потоки средств на открытых счетах эскроу? При каких обстоятельствах конкретно застройщик (бенефициар) узнает о том, как и в какой мере исполнены обязательства дольщиков по внесению средств по договору, каков порядок предоставления данной информации. Необходим согласованный тремя сторонами регламент взаимоотношений.

В данной ситуации обратимся к разъяснениям, доведенным до застройщиков Информацией Банка России. Ссылаясь на ст. 860.9 ГК РФ, Банк считает, что депонент и бенефициар, как заинтересованные лица, в договоре должны самостоятельно определить порядок взаимоотношений получения и анализа сведений по открытым счетам.

Исходя из изложенного, застройщику необходимо наладить информационное сообщение с банком, в котором открыты счета эскроу для своевременного отражения информации о зачислении денежных средств.

Другая проблема, с которой сталкиваются застройщики в процессе информационного взаимодействия с банком, это отслеживание исполнения обязательств по договору эскроу депонентом, таких как зачисление средств по срокам, зафиксированным договором с дольщиком. В настоящий период правовая база о строительстве за счет средств дольщиков не содержит положения об обязанностях банка анализировать сроки зачисления денежных средств в соответствии с предусмотренными и согласованными периодами в договоре. Поэтому вопросы контроля своевременности зачисления денежных средств в соответствии с договором и начисление предусмотренных санкций являются также актуальными и решаются оперативно каждым застройщиком, к сожалению, пока самостоятельно, в рамках локальных инструкций.

Однако есть и преимущества для системы внутреннего контроля застройщика, связанные с введением счетов эскроу, которые выявлены и сгруппированы автором (табл. 2).

Внесение изменений в законодательство о долевом участии в строительстве продиктовало застройщикам новые правила, касающиеся применения

¹⁴ 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. (последняя редакция).
URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/

принципов прозрачности ведения бухгалтерского учета в отношении средств дольщиков, внесенных на счета эскроу, и поставило новые задачи перед бухгалтерской службой, перед системой внутреннего контроля, в которую необходимо вносить изменения в связи с новыми отношениями в цепочке «дольщик – застройщик» [9].

Практически всегда застройщики используют целевое кредитование, формирование бухгалтерских записей по которому отражено далее.

1. Поступили средства целевого кредита на расчетный счет застройщика:

Дебет счета 51 «Расчетные счета»

Кредит счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

2. Начислены проценты за пользование целевым кредитом:

Дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы»

Кредит счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Таким образом, бухгалтерской службе застройщика, который работает сейчас или будет осуществлять деятельность в условиях применения счетов эскроу, целесообразно разработать для оптимизации учета и повышения информативности оперативного бухгалтерского учета схему отражения операций по движению денежных потоков не только на забалансовых счетах, но и порядок учета средств дольщиков на счетах эскроу.

Резюмируя изложенное, необходимо отметить, что применение новой системы финансирования строительства жилищных объектов через счета эскроу, по мнению значительной части девелоперов, существенно снижает предпринимательские риски, но при этом внедренные новации произошли достаточно быстро и это усложнило деятельность организаций, так как есть серьезные пробелы в нормативно-правовом регулировании указанных операций. Строительные компании высказывают требование по расширению реального списка банков, работающих по проектному финансированию.

Безусловно, есть сложности в отражении указанных операций в учетно-аналитической системе экономических субъектов, занимающихся долевым строительством, о чем также свидетельствует ряд вопросов со стороны бухгалтерского сообщества. По нашему мнению, необходимо проводить сверки с дольщиками путем составления актов сверки расчетов, форму

которых застройщик может разработать самостоятельно, предусмотрев штрафные санкции сторон, и сделать акт сверки приложением к договору долевого строительства.

В связи с необходимостью и подтверждаемой учетной практикой целесообразностью развития системы внутреннего контроля в организациях контроль за исполнением договоров долевого участия сторонами и оперативная бухгалтерская работа с дольщиками должны стать одной из основных задач, связанных с повышением эффективности системы внутреннего контроля. Внутренний контроль должен осуществляться и на этапе составления отчетности застройщиком по привлечению средств дольщиков [8].

Доверие дольщиков повышается не только налаженной оперативностью в получении информации, соблюдении срока строительства, но и возможностью получения информации, связанной с исполнением обязательств по договору.

Актуальность формирования оперативной и достоверной базы учета расчетов с участниками долевого строительства обусловлена законодательной необходимостью ежеквартального предоставления сведений об использовании застройщиком средств, поступающих от участников договора долевого строительства, и информации в орган по надзору в сфере долевого строительства.

Таблица 1

Счета эскроу в банках (эскроу-агентах) по состоянию на 30.11.2020 по количеству строящихся домов

Table 1

Escrow bank accounts (escrow agents) as of November 30, 2020, on the number of houses under construction

№	Наименование банка	Количество домов	Удельный вес, %
1	ПАО СБЕРБАНК	2 789	63,13
2	АО «БАНК ДОМ.РФ»	421	9,53
3	БАНК ВТБ (ПАО)	439	9,94
4	ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»	188	4,26
5	АО «АЛЬФА-БАНК»	96	2,17
6	АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	102	2,31
7	БАНК ГПБ (АО)	105	2,38
8	ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	69	1,56
9	РНКБ БАНК (ПАО)	49	1,11
10	ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	22	0,5
11	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	12	0,27
12	АО «АБ «РОССИЯ»	20	0,45
13	АО «МСП БАНК»	11	0,25
14	АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»	22	0,5
15	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	18	0,41
16	ПАО «СОВКОМБАНК»	9	0,2
17	ПАО «АК БАРС» БАНК	11	0,25
18	ПАО «ЗАПСИБКОМБАНК»	6	0,14
19	«АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК» (ПАО)	5	0,11
20	АО КБ «ХЛЫНОВ»	3	0,07
21	ООО «ЭКСПОБАНК»	3	0,07
22	БАНК «ВБРР» (АО)	2	0,05
23	АО «ГЕНБАНК»	2	0,05
24	ПАО КБ «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	5	0,11
25	АО «ОТП БАНК»	2	0,05
26	«СДМ-БАНК» (ПАО)	1	0,02
27	АО БАНК «СНГБ»	1	0,02
28	БАНК «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО)	1	0,02
29	АО «СМП БАНК»	1	0,02
30	ПАО АКБ «МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК»	2	0,05
31	Банк не указан	1	0,02
Итого		4 418	100

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Таблица 2**Преимущества в системе контроля ведения деятельности застройщика****Table 2****Benefits in the system of control over the developer's activities**

№ п/п	Критерии ведения финансово-хозяйственной деятельности застройщика	Оценка		Примечание
		до введения счетов эскроу	с введением счетов эскроу	
1	Открытие расчетного счета в самостоятельно выбранном банке	+	–	Привлечение средств дольщиков на начальном этапе строительства, но нет уверенности, что в связи с уровнем инфляции привлеченных денежных средств будет достаточно для завершения строительства
2	Открытие расчетного счета в уполномоченном банке	–	+	Достаточная уверенность, что кредитных средств хватит для завершения строительства
3	Денежные средства дольщиков вносятся на счета эскроу	–	+	Безопасный механизм для участников долевого строительства в связи с тем, что банк-посредник является гарантированным участником сделки, страхование рисков
4	Контроль банка над своевременностью внесения средств депонентами	–	–	Застройщик самостоятельно должен осуществлять контроль
5	Контроль банка над направлениями расхода денежных средств депонентов застройщиком	–	+	Оперативный и последующий контроль банка
6	Риски банкротства банка	+	+	Сведены к минимуму
7	Комплексный анализ договора тремя сторонами	–	+	–
8	Гарантии банка перед депонентами	–	+	–
9	Отчетность в Департамент по надзору в строительной сфере (региональный департамент)	+	–	Расходование денежных средств застройщика полностью подконтрольно уполномоченному банку
10	Отнесение счетов эскроу к средствам целевого финансирования	–	+	В статью 251 части второй Налогового кодекса РФ внесены поправки, в соответствии с которыми к средствам целевого финансирования также относятся средства дольщиков, которые поступили на счета эскроу. При этом затраты застройщика, возмещаемые в последующем, должны быть отражены отдельно

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

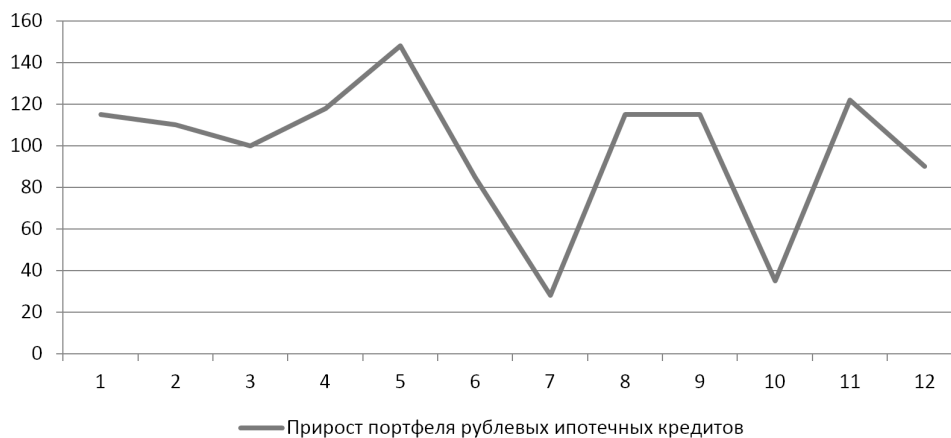
Рисунок 1

**Показатели конъюнктуры ипотечного рынка в 2019 г.
(по данным Банка России)**

Figure 1

Mortgage market indicators in 2019, according to the Bank of Russia data

млрд руб.



Источник: авторская разработка

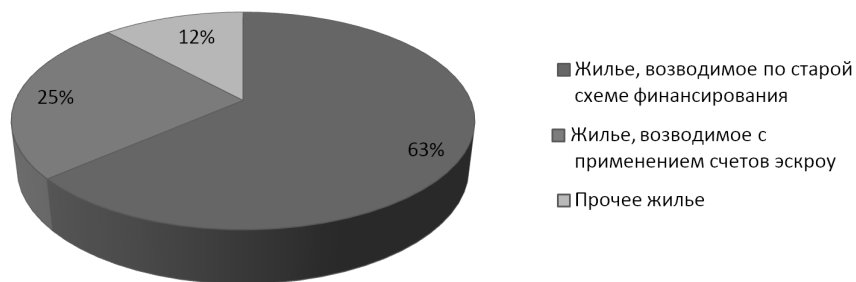
Source: Authoring

Рисунок 2

Структура финансирования жилищного строительства на 01.01.2020, %

Figure 2

Housing finance structure for January 1, 2020, percentage



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 3

Учет средств дольщиков на счетах эскроу

Figure 3

Accounting of equity construction investors' funds on escrow accounts



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. *Фетисов А.Ю., Серебрякова Т.Ю.* Приемы и методы управления налоговыми рисками на предприятии сферы жилищного строительства // Вестник Российского университета кооперации. 2018. № 1. С. 80–83.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priemy-i-metody-upravleniya-nalogovymi-riskami-na-predpriyatii-sfery-zhilischnogo-stroitelstva>
2. *Ильшева Н.Н., Бельских В.Б.* Модель бухгалтерского учета как инструмент управления строительными организациями: Международный опыт и российская практика // Международный бухгалтерский учет. 2010. Т. 13. Вып. 8. С. 7–16.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/model-buhgalterskogo-ucheta-kak-instrument-upravleniya-stroitelnyimi-organizatsiyami-mezhdunarodnyy-opyt-i-rossiyskaya-praktika>
3. *Козменкова С.В., Анциферова А.И.* Отличительные особенности и перспективы развития аудита в сфере строительства // Вестник Нижегородской государственной сельскохозяйственной академии. 2015. № 3. С. 58–64. URL: https://nnsaa.ru/wp-content/uploads/2019/12/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-37_2015.pdf
4. *Жуков А.Л., Кисилевич Т.И.* Аудит деятельности организаций по договорам участия в долевом строительстве // Экономика и предпринимательство. 2015. № 6-3. С. 419–422.
5. *Мельник М.В.* Транспарентность информации о промышленном капитале в отчетности организации // Инновационное развитие экономики. 2017. № 1. С. 111–118. URL: <http://elib.fa.ru/art2017/bv223.pdf>
6. *Карпова Т.П., Шарафутина С.Ф.* Особенности отражения счетов эскароу в бухгалтерском учете застройщиков // Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных организациях. 2019. № 11. С. 60–70.
7. *Сафонова М.Ф., Калинина И.Н.* Учетная политика как важнейший источник информации для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности строительных организаций // Естественно-гуманитарные исследования. 2020. № 30. С. 248–252.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uchetnaya-politika-kak-vazhneyshiy-istochnik-informatsii-dlya-audita-buhgalterskoy-finansovoy-otchetnosti-stroitelnyh-organizatsiy>

8. Гопонинко А.О., Макаренко С.А. Методические рекомендации по внедрению процедур контроля расчетов с контрагентами в строительных организациях // *Инновационное развитие экономики*. 2018. № 5. С. 256–264.
9. Макаренко С.А., Грабовец О.В. Методика внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности // *Аудит и финансовый анализ*. 2017. № 3-4. С. 169–173.
URL: https://www.auditfin.com/fin/2017/3-4/fin_2017_31_41_rus_04_01.pdf

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

pISSN 2073-5081
eISSN 2311-9381

Control and Audit

DEBATING POINTS OF ACCOUNTING TO REFLECT ESCROW ACCOUNT TRANSACTIONS BY THE DEVELOPER ORGANIZATION

Margarita F. SAFONOVA ^{a,*},
Yuliya V. MARCHENKO ^b

^a Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin (Kuban SAU),
Krasnodar, Russian Federation
safsf@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-5825-4316>

^b Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin (Kuban SAU),
Krasnodar, Russian Federation
julia_777@inbox.ru
ORCID: not available

* Corresponding author

Article history:

Article No. 111/2021
Received 4 March 2021
Received in revised
form 22 March 2021
Accepted 5 April 2021
Available online
15 April 2021

JEL classification:
M41

Keywords: developer,
equity holder, escrow
accounts, off-balance
accounting, target
financing funds,
depositor, beneficiary

Abstract

Subject. This article discusses the issues of reflection of information on settlements with equity construction investors both on off-balance and balance sheet accounts of the developer.

Objectives. The article aims to determine the extent of the transition to project financing of housing construction using escrow accounts, explore options for accounting for incoming funds of equity construction investors, and develop a methodology that helps avoid tampering with the balance sheet total of developers.

Methods. For the study, we used induction, deduction, analysis, synthesis, and the calculation and graphic, monographic, and accounting and analytical methods.

Results. In some cases, the findings have revealed significant discrepancies the way funds available to escrow accounts get accounted for. An analysis of the causes of these deviations confirms the need to develop an off-balance sheet accounting methodology.

Conclusions and Relevance. The updated methodology is structured in such a way that the investors' funds are accounted by the developer in one account, another account is used for settlements with the equity construction investors, and the funds placed by the bank on the escrow accounts are reflected in the off-balance sheet of the developer, without misrepresenting the balance sheet total. The results can be used in the theory and practice of construction companies in the process of accounting and reporting by business entities of various forms of ownership, as well as for further scientific developments and practical applications.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2021

Please cite this article as: Safonova M.F., Marchenko Yu.V. Debating Points of Accounting to Reflect Escrow Account Transactions by the Developer Organization. *International Accounting*, 2021, vol. 24, iss. 4, pp. 438–458.
<https://doi.org/10.24891/ia.24.4.438>

References

1. Fetisov A.Yu., Serebryakova T.Yu. [Techniques and methods of management of tax risks at the enterprise specializing in the sphere of housing construction]. *Vestnik Rossiiskogo universiteta kooperatsii = Vestnik of Russian University of Cooperation*, 2018, no. 1, pp. 80–83.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priemy-i-metody-upravleniya-nalogovymi-riskami-na-predpriyatii-sfery-zhilischnogo-stroitelstva> (In Russ.)
2. Ilysheva N.N., Bel'skikh V.B. [Accounting model as a management tool for construction organizations: International and Russian practices]. *Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet = International Accounting*, 2010, vol. 13, iss. 8, pp. 7–16. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/model-bukhgalterskogo-ucheta-kak-instrument-upravleniya-stroitelnyimi-organizatsiyami-mezhdunarodnyy-opyt-i-rossiyskaya-praktika> (In Russ.)
3. Kozmenkova S.V., Antsiferova A.I. [Distinctive features and prospects of development of audit in the sphere of construction]. *Vestnik Nizhegorodskoi gosudarstvennoi sel'skokhozyaistvennoi akademii = Vestnik of Nizhny Novgorod State Agricultural Academy*, 2015, no. 3, pp. 58–64.
URL: https://nnsaa.ru/wp-content/uploads/2019/12/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-37_2015.pdf (In Russ.)
4. Zhukov A.L., Kisilevich T.I. [An audit of the organizations under contracts of a joint construction]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2015, no. 6-3, pp. 419–422. (In Russ.)
5. Mel'nik M.V. [Transparency of information about industrial capital in the organization's reporting]. *Innovatsionnoe razvitie ekonomiki = Innovative Development of Economy*, 2017, no. 1, pp. 111–118.
URL: <http://elib.fa.ru/art2017/bv223.pdf> (In Russ.)
6. Karpova T.P., Sharafutina S.F. [Features of reflection of escrow accounts in the accounting of developers]. *Bukhgalterskii uchet i nalogoblozhenie v byudzhetykh organizatsiyakh*, 2019, no. 11, pp. 60–70. (In Russ.)
7. Safonova M.F., Kalinina I.N. [Accounting policies as a critical source information for the audit of accounting (financial) statements of construction

organizations]. *Estestvenno-gumanitarnye issledovaniya = Natural Humanitarian Studies*, 2020, no. 30, pp. 248–252.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uchetnaya-politika-kak-vazhneyshiy-istochnik-informatsii-dlya-audita-buhgalterskoy-finansovoy-otchetnosti-stroitelnyh-organizatsiy> (In Russ.)

8. Goponinko A.O., Makarenko S.A. [Methodological recommendations for the implementation of control procedures of payments to contractors at construction organizations]. *Innovatsionnoe razvitie ekonomiki = Innovative Development of Economy*, 2018, no. 5, pp. 256–264. (In Russ.)
9. Makarenko S.A., Grabovets O.V. [Method of internal control of receivables and payables]. *Audit i finansovyi analiz = Audit and Financial Analysis*, 2017, no. 3-4, pp. 169–173. URL: https://www.auditfin.com/fin/2017/3-4/fin_2017_31_41_rus_04_01.pdf (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.