

УДК 330.322

**Громницька Ірина Юріївна**  
магістрант факультету фінансів  
ДВНЗ „КНЕУ імені Вадима Гетьмана”  
(03057, Україна, Київ, проспект Перемоги, 54/1)  
E-mail: irusskagrom@gmail.com

## **ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЕКСКРОУ-РАХУНКІВ В УКРАЇНІ**

### **Анотація**

**Мета дослідження.** Дослідити особливості відкриття та ведення ескроу-рахунків в зарубіжних країнах і визначити проблеми та перспективи їх запровадження в Україні.

**Методологія.** Автором здійснено порівняльний аналіз порядку відкриття та ведення ескроу-рахунків в США та Україні. Використано метод логічного узагальнення метод (у процесі теоретичних умовиводів і формування висновків), статистичний і графічний методи (під час обробки та узагальнення даних статистики) та емпіричні методи досліджень.

**Отримані результати.** Визначено, що популярність іпотечного кредитування несе в собі небезпеку як для покупців, так і для продавців. Доведено необхідність створення рахунку, який би гарантував безпеку для всіх сторін угоди, якщо вони до цього моменту часу не співпрацювали. Обґрунтовано необхідність імплементації досвіду використання ескроу-рахунків в Україні.

**Цінність дослідження.** Фактично, щоразу, коли виникають сумніви щодо належного виконання умов договору однією стороною, і здійснення своєчасної оплати іншою, проблема може бути вирішена за допомогою ескроу-рахунку, який відкривається у незацікавленій третій стороні, котрій довіряють всі інші учасники угоди. В дослідженні виявлено шляхи взаємодії учасників угоди купівлі-продажу нерухомості. Подальший розвиток іпотечного кредитування в Україні є запорукою економічного зростання та фінансової стабільності.

**Ключові слова:** ескроу-рахунок, ескроу, рахунок тимчасового зберігання, іпотека, іпотечне кредитування, Escrow Account.

**Постановка проблеми та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** В сучасних умовах набуває розвитку іпотечне кредитування, в межах якого оформлюється договір банківського кредиту, згідно з яким права кредитора, тобто банку, забезпечені нерухомим майном.

До сьогодні в Україні залишається проблема забезпечення населення якісним житлом у достатньому обсязі. Розв'язати цю проблему можна шляхом розвитку іпотечного кредитування. Однак, через політичну й економічну нестабільність у країні, ресурсна база банків має переважно короткостроковий характер,

а ставки за кредитами є досить високими і потенційні позичальники прагнуть не ризикувати.

З іншого боку, на рішення позичальника, щодо отримання іпотеки впливають масові шахрайські діяння продавців нерухомості. Велика кількість потенційних клієнтів відмовляється від угоди купівлі-продажу через недовіру до іншої сторони. Це призводить до зменшення кількості купленої нерухомості та впливає на темпи будівництва в країні. Вирішенням цієї проблеми є запровадження саме ескроу-рахунку, що дає змогу перекласти відповідальність за детальну перевірку всіх сторін, угод і майна на високо кваліфікованих банкірів і юристів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дана проблема є відносно новою, тому достатньо широко не розкрита в економічній літературі. Основна увага питанням ведення та регулювання ескроу рахунків приділяється провідними американськими банками (Wells Fargo, JPMorgan Chase, Citigroup, Bank of America та інші) та найгнотівніше дослідження з приводу ескроу, на наш погляд, представлено в роботі Тіма Сенфорда (Tim Sanford) [1]. Фахівцями окреслено роль та особливості ведення даних рахунків та безпеки, що можливі при їх використанні. Наразі, українські вчені не приділяли увагу дослідженню такого банківського продукту, як ескроу.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується стаття.** Досвід використання та регламентації ескроу-рахунків потребує адаптації до імплементації, а також визначення їх перспективності в Україні.

**Формулювання мети і завдань дослідження.** Метою даної роботи є дослідження механізму дії ескроу-рахунків, особливостей їх регулювання згідно зі світовим досвідом і розробка рекомендацій щодо покращення вітчизняної законодавчої бази. Завданнями при підготовці та написанні статті є: — дослідження змісту та порядку використання ескроу-рахунків; — обґрунтування необхідності ескроу в Україні; — надання рекомендацій щодо імплементації світового досвіду регулювання та ведення рахунків тимчасового зберігання в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Сфера будівництва є одним із рушіїв сталого економічного зростання, а індикатори ринку нерухомості є одними із основних при дослідженні фінансової стабільності в країні.

Протягом багатьох століть населення прагне володіти власною нерухомістю. Разом з тим, населення планети зростає швидкими темпами (7,6 млрд осіб на поч. 2018 р.), а ринок житла, на жаль не встигає за попитом, та й не всі покупці можуть забезпечити 100 % оплату. Одним із шляхів вирішення проблеми купівлі нерухомості є іпотека. Іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Як свідчить міжнародний досвід, це достатньо надійний засіб забезпечення виконання зобов'язань.

Термін “іпотека” (з грец. *hypothekē* — заклад, застава) виник у VI столітті до нашої ери в Стародавній Греції і пов'язувався із забезпеченням відповідальності боржника перед кредиторами певними земельними володіннями [2, с. 17].

Відносини іпотеки в Україні виникли у XVII столітті, але система іпотечного кредитування набула розвитку зі створенням відповідної законодавчої бази — прийняттям Закону України “Про іпотеку”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, “Про заставу”.

Складність іпотечного кредитування полягає у тому, що воно може бути і як чинником покращення інвестиційного клімату країни, так і чинником глибокої кризи через низький платоспроможний попит і проблеми з реалізацією нерухомості, оскільки вона не відноситься до розряду високоліквідних активів. Проте нерухомість як об'єкт іпотечного кредиту має суттєву перевагу — не втрачати повністю своєї вартості (цінності), а з часом, як свідчить господарська практика, ціна її навіть зростає. Також іпотечне кредитування впливає на ризики банківської діяльності, а тому вимагає від персоналу комерційних банків спеціальних знань і високої фахової кваліфікації. Особливого значення цей фактор набуває через необхідність правильної оцінки кредитоспроможності позичальника, а також вартості нерухомого майна.

Через високу вартість нерухомості та довготривалий термін кредитування популярність іпотеки в Україні не значна (рис. 1). Також на динаміку іпотечних кредитів вплинула іпотечна криза 2007–2008 років, котра хвилею накрила весь світ. Україна оговтавшись від її наслідків продемонструвала позитивні тенденції росту іпотеки та нового будівництва у 2011–2012 роках. На жаль, політична та економічна нестабільність, анексія Криму, військові дії на Сході країни, а найголовніше девальвація гривні та висока

інфляція призвели до тотальної недовіри населення до банків і зменшення доходів і кредитоспроможності населення України.

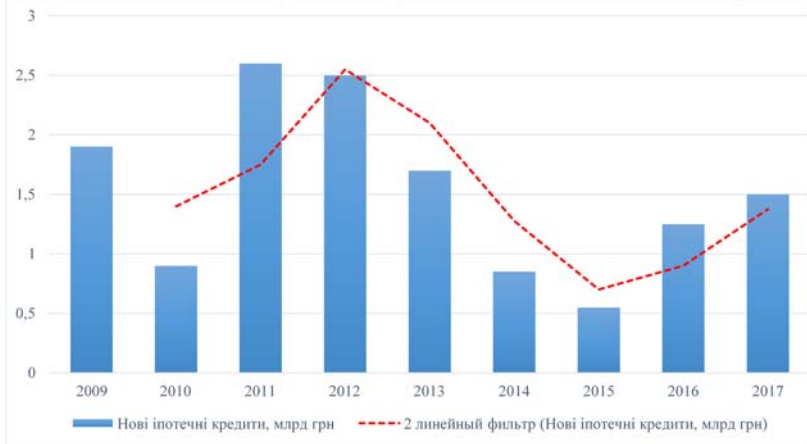


Рис. 1. Обсяги іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні, млрд грн

Джерело: створено автором за матеріалами Державної служби статистики України [3].

«Реанімація» української економіки відобразилася на сегменті іпотечного кредитування позитивними зрушеннями протягом 2016–2017 рр. Очищення банківської системи від токсичних активів (в основному NPL в іноземній валюті) і виведення з ринку неплатоспроможних банків поступово сприяло відновленню довіри населення до банків. Завдяки політиці інфляційного таргетування інфляції в країні зменшилася і стабілізувався валютний курс внаслідок впровадження вільного плавання національної грошової одиниці (визначення курсу через попит і пропозицію на валюту) стабілізувало курс на одному рівні. І вже на кінець 2017 року спостерігаємо збільшення попиту на іпотечне кредитування серед фізичних осіб (див. рис. 1), що є основними споживачами даного продукту.

Покращення економічного клімату, підвищення добробуту населення та попит на нову нерухомість сприяв і збільшенню будівництва в країні. Основним індикатором є кількість побудованих квартир (так як дані є офіційними і надаються забудовниками) (рис. 2).

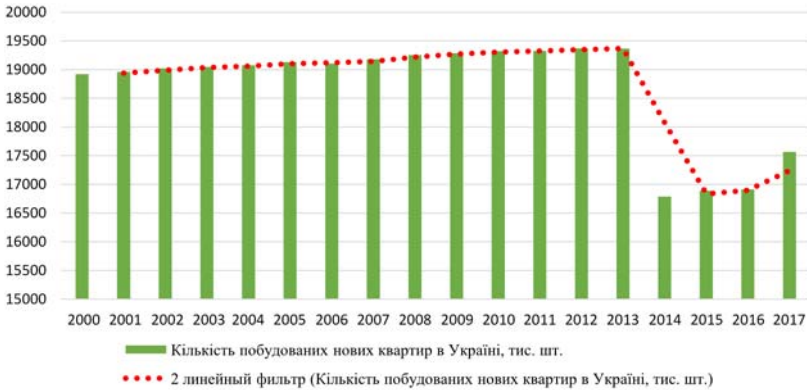


Рис. 2. Кількість побудованих нових квартир до продажу в Україні, тис. шт.

Джерело: створено автором за матеріалами Державної служби статистики України [3].

Одним із визначальних факторів впливу на рішення щодо іпотеки є можливі шахрайські діяння як з боку продавців нерухомості, так і з боку покупців. На жаль, продаж квартир у недобудованих будинках, а потім зникнення фірми забудовника та неповернення коштів є реаліями на ринку нерухомості сьогодні. Також економічна недосвідченість і фінансова неграмотність приводить покупців у руки аферистів, або ж, що ще гірше, вони потрапляють у боргові пастки, з котрих тяжко вирватися. Це призводить до зменшення кількості купленої нерухомості та впливає на темпи будівництва в країні.

Через недовіру однієї сторони до іншої сторони велика кількість потенційних клієнтів відмовляється від прямої угоди купівлі-продажу нерухомості. Вирішенням проблеми придбання нерухомості є впровадження ескроу-рахунку, що дозволяє перекласти відповідальність за детальну перевірку всіх сторін угод і майна на високо кваліфікованих банкірів і юристів.

З прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення рівня корпоративного управління в акціонерних товариствах» [4] раніше невідомий українському праву, але при цьому такий необхідний фінансовий інструмент, як рахунок умовного зберігання (ескроу), що забезпечує проведення розрахунків між сторонами в ході виконання угоди (зокрема в операціях з нерухомістю), став реальністю в нашій країні.

Як правило, саме транзакції з нерухомістю відрізняються комплексною і досить складною для аналізу документацією. А також існує ризик для обох сторін: продавець — ризикує можливістю відмови покупця, а покупець — сплатою авансу або завдатку, повернення якого буде супроводжуватися зайвими витратами для покупця.

**Ескроу-рахунок (англ. Escrow Account)** — спеціальний умовний рахунок, на якому враховуються майно, документи або грошові кошти до настання певних обставин чи виконання певних зобов'язань. У світовій практиці послуги по відкриттю ескроу-рахунків можуть надавати банки, юридичні компанії, спеціалізовані фірми або інші ескроу-агенти [5]. Найчастіше такі рахунки застосовуються в торгових операціях. У США ескроу-рахунки широко використовуються в операціях з нерухомістю. У такій угоді беруть участь три сторони: покупець, продавець і ескроу-агент (стежить за ходом операції купівлі-продажу нерухомості та видає гроші з ескроу-рахунки продавцеві в момент підписання всіх необхідних документів).

Ескроу-рахунок виник у США на початку 1960-х років — великий попит на нерухомість і поява значної кількості невідомих забудовників, сприяли цьому. Перекладання всієї відповідальності вимагало захисту банків від ризиків. У 1974 році Конгресом США було прийнято "Закон про процедури врегулювання нерухомості — RESPA", котрий визначив права та обов'язки всіх сторін угоди ескроу.

Відповідно до RESPA відкривати ескроу-рахунки можуть банки та юридичні компанії. Їх обов'язком є ведення рахунку, перевірка інформації та репутації всіх сторін угоди, документації, стану нерухомого майна та зберігання коштів без права їх використання. За умов проходження всіх перевірок і належного виконання зобов'язань покупцем і продавцем відбувається підписання договору купівлі-продажу та ескроу-агент чи банк стежить за відрахуваннями податкових платежів і страхових платежів за об'єктом нерухомості.

Розділ 10 RESPA обмежує суму грошових коштів до 50 % від суми майна, які кредитор може вимагати від позичальника утримувати на ескроу-рахунку для сплати податків, страхування тощо. Відповідно до законодавства, банки не повинні додатково резервувати кошти на рахунках ескроу та створювати буфери під них, бо фактично дані кошти зберігаються в сейфах банків (як і в юристів). На такому рахунку тимчасово зберігаються кошти із задалегідь відомим цільовим призначенням.

Розрізняють два типи ескроу-рахунків:

- перший — для зберігання коштів, що належать покупцеві майна, до того часу, коли до нього фактично перейде право власності, після чого вони будуть виплачені продавцю;
- другий — відкривається і обслуговується іпотечним кредитором.

Фактично, ескроу — це умовний депозит грошових коштів, який одна зі сторін угоди передає у тимчасове володіння банку до настання визначених договором умов і пред'явлення банку визначених договором документів. До цього моменту банк зберігає кошти на ескроу, відкритому на ім'я того, хто здійснює переказ коштів. При настанні підстав, передбачених договором і надання банку відповідних документів, фінансова установа зобов'язана в установленій договором термін перерахувати суму з ескроу бенефіціару повністю або частинами. У разі якщо певні обставини не настали, банк повертає кошти особі, яка їх депонувала. Схему здійснення угоди ескроу представлено на рис. 3.



Рис. 3. Схема здійснення угоди ескроу

Джерело: створено автором.

Коли покупець робить пропозицію покупки майна, вона завжди супроводжується завдатком, який розміщується на ескроу-рахунку до того моменту, поки не буде завершено процес продажу, а сам рахунок закритий. Після купівлі нерухомості новий власник бере на себе зобов'язання сплачувати податок на нерухомість. Крім того, більшість кредиторів вимагають, щоб домовласник мав страховий поліс на придбану нерухомість. Якщо податок не сплачений вчасно, податкова служба може арештувати майно, і зняти арешт після погашення заборгованості по податках, що наражає на небезпеку інтереси кредитора [6].

Для виконання перелічених умов кредитори вимагають, щоб домовласники здійснювали щомісячні платежі на ескроу, для сплати податків і страхових внесків. У момент видачі іпотеки позичальник платить певну суму, яка згодом буде врахована при оплаті регулярних щомісячних платежів, що здійснюються для погашення основної суми та відсотків по іпотеці. Коли настає момент сплати податку або внесення страхового внеску, платіж здійснюється іпотечною компанією з ескроу-рахунку. Перевагою є те, що домовласник не повинен відслідковувати ці платежі.

Ескроу-рахунки також можуть відкриватися і з іншими цілями. Наприклад, кошти кредиту на будівництво будинку будуть утримуватися на ескроу-рахунку, і виплачуватися поетапно, у міру завершення чергової фази будівництва. У цьому випадку компанія-забудовник отримує гарантію оплати своїх послуг, а замовник отримує гарантію того, що кошти будуть виплачені за фактом виконання робіт [7].

Згідно з вітчизняним досвідом окремі питання щодо відкриття та ведення ескроу-рахунків врегульовано Постановою Правління Національного банку України від 18.12.2017 № 133 “Про затвердження змін до деяких нормативно-правових актів Національного банку України” [8], зокрема:

- відкриття ескроу можуть здійснювати, на відміну від світової практики, лише банківські установи;
- Договір рахунку умовного зберігання (ескроу) укладається в письмовій формі (паперовій або електронній);
- рахунки-ескроу можуть бути відкриті в національній та іноземній валютах резидентами та нерезидентами України;
- вкладення коштів здійснюється у готівковій і в безготівковій формі з власного рахунку у банку;



➤ для відкриття рахунку-ескроу необхідно надати копію паспорта, ідентифікаційного коду для фізичної особи та статут і ліцензії компанії забудовнику.

➤ відкриття ескроу та методика перевірки документації здійснюється за зразком, що надано в Постанові;

➤ визначено порядок встановлення особи бенефіціара та перевірка наявності в нього права на одержання коштів;

➤ перерахування коштів бенефіціарам відбувається протягом трьох років.

Отже, даною Постановою врегульовано такі питання:

- визначено порядок відкриття та закриття ескроу;
- надано перелік документів, які клієнт подає до банку під час відкриття ескроу;
- визначено виключний перелік операцій, які можна здійснювати за рахунком-ескроу.

Законодавством України, встановлено банківську монополію на ведення ескроу. Але ще на початку 2017 року OLX, UAPAY і Нова Пошта запустили перший в Україні сервіс, в основу якого покладено принцип умовного депонування (escrow). Суть сервісу, що діє за аналогією до ескроу, полягає в захисті інтересів і покупця, і продавця, які зустрічаються на торговому інтернет-майданчику для здійснення угоди.

На відміну від традиційних покупок онлайн, списані з карти покупця гроші не зараховуються продавцю відразу ж, а зберігаються на транзитному рахунку до завершення угоди. Якщо покупець отримав товар, переконався в його якості та відповідності своїм очікуванням — гроші надходять продавцеві, якщо товар не підійшов — автоматично повертаються на карту покупця.

Даними компаніями створюються транзитні рахунки, на яких кошти зберігаються протягом періоду транспортування та отримання товару покупцями. На сьогодні не має законодавчої бази, яка б регулювала та захищала інтереси цих компаній.

Інтернет майданчиками створено онлайн голосування щодо нового продукту, де покупці і продавці активно голосують «за». Тобто обидві сторони обирають безпечні покупки. Такими розрахунками вже скористалися 1,3 млн клієнтів (на суму понад 830 млн грн). Також активно відбувається розміщення товарів з можливістю оплати безпечно через транзитний рахунок.

Наразі, попит на депоновані рахунки зростає та можна зробити висновок., що й на рахунки ескроу він буде значним.

До абсолютних переваг використання ескроу можна віднести:

- надійніший захист інтересів сторін при здійсненні розрахунків;
- не можна накладати арешт і вимог стягнення;
- відносно низька ціна в порівнянні з аналогічними банківськими продуктами, які захищають торговельні операції, наприклад, гарантіями;
- підвищення комерційної та фінансової довіри до транзакції, особливо у випадку нових торговельних відносин;
- виключення затримок і порушень термінів розрахунків, оскільки функція контролю виплати покладається на банківську установу.

У той же час слід визнати і деякі проблеми використання ескроу-рахунків:

- виведення коштів з обороту підприємства не дозволяє їм працювати на повну, при цьому банку виплачується винагорода за зберігання коштів на такому умовному рахунку, що несе додаткові витрати для однієї зі сторін;
- некомпетентність персоналу банку, щодо «підводних каменів» окремих транзакцій та особливостей тієї чи іншої галузі;
- окрім менеджера банку справи ескроу повинен вести юрист так, як рахунки пов'язані зі складним документообігом;
- у разі банкрутства банку ФГВФО не повертатиме кошти з рахунків ескроу.

**Висновки і перспективи подальших досліджень у даному напрямку.** Інноваційність та актуальність Escrow для ринку e-commerce та банків підкреслює попит на дані рахунки та їх захищеність.

Фактично, щоразу, коли виникають сумніви щодо належного виконання умов договору однією стороною, і здійснення своєчасної оплати іншою, проблема може бути вирішена за допомогою ескроу-рахунку, який відкривається у незацікавленій третій стороні, котрій довіряють всі інші учасники угоди.

Проте, виникає питання фахової підготовки банківських працівників здатних надавати адекватну оцінку заставному майну та управляти ризиками, що супроводжують операції пов'язані з ескроу-рахунками, зокрема, кредитними та операційними ризиками.

Подальшого дослідження потребують питання управління операційним ризиком ескроу-рахунків.

### **Бібліографічний список**

1. Tim Sanford. Up and Running / Vending Times — August 2005 — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.vendingtimes.com/articles/up-and-running-6803?iid=43736AA44A6840059F9B258F4E620E3F>
2. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні/ С. Кручок. — К.: Урожай, 2003. — 256 с.
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України— [Електронний ресурс]. — Режим доступу:<http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення рівня корпоративного управління в акціонерних товариствах» -2017 — № 25, ст. 289. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1983-19>
5. The Economic times — [Електронний ресурс]. — Режим доступу:<https://economictimes.indiatimes.com/definition/escrow-account>
6. Investopedia, LLC, 2018 — [Електронний ресурс]. — Режим доступу:<https://www.investopedia.com/terms/e/escrow.asp>
7. «Escrow», How Does An Escrow Account Work?— [Електронний ресурс]. — Режим доступу:<https://www.escrow.com/escrow-account>
8. Постанова Правління Національного банку України від 18.12.2017 № 133 “Про затвердження змін до деяких нормативно-правових актів Національного банку України” — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://bank.gov.ua/document/download?docId=60894130>

### **References**

1. Tim Sanford. Up and Running / Vending Times — August 2005 — [Electronic resource] — Available at:<https://www.vendingtimes.com/articles/up-and-running-6803?iid=43736AA44A6840059F9B258F4E620E3F> [In English]
2. S. Kruchok. Ipotechne kredyтування: ievropejs'ka praktyka ta perspektyvy rozvytku v Ukraini // S. Kruchok. — K.: Urozhaj. — 2003. — 256 s [In Ukrainian].
3. Ofitsijnyj sajt Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy— [Elektronnyj resurs]. — Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> [In Ukrainian]
4. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy schodo pidvyschennia rivnia korporatyvnoho upravlinnia v aktsionermykh tovarystvakh» -2017 — № 25, st.289 — [Elektronnyj resurs]. — Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1983-19> [In Ukrainian]
5. The Economic times — [Electronic resource] — Available at: <https://economictimes.indiatimes.com/definition/escrow-account>[In English]

6. Investopedia, LLC, 2018 — [Electronic resource] — Available at: <https://www.investopedia.com/terms/e/escrow.asp> [In English]

7. «Escrow», How Does An Escrow Account Work? — [Electronic resource] — Available at: <https://www.escrow.com/escrow-account> [In English]

8. Postanova Pravlinnia Natsional'noho banku Ukrainy vid 18.12.2017 № 133 “Pro zatverdzhennia zmin do deiakykh normatyvno-pravovykh aktiv Natsional'noho banku Ukrainy” — [Elektronnyj resurs]. — Available at: <https://bank.gov.ua/document/download?docId=60894130> [In Ukrainian]

Стаття надійшла до редакції 31 травня 2018 р.

UDC 330.322

**Iryna Hromnytska,**

Master Student at the Faculty of Finance  
Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman  
(54/1, Peremohy Ave., Kyiv, 03680, Ukraine)  
E-mail: [irusskagrom@gmail.com](mailto:irusskagrom@gmail.com)

## Perspectives for use of escrow-accounts in Ukraine

### **Abstract**

**Research objective.** The aim is to analyse the issues of opening and management of escrow accounts in foreign countries, and define prospects for their introduction in Ukraine.

**Methodology.** The author carried out a comparative analysis of the opening and maintenance of escrow accounts in the USA and Ukraine. The research used the logical generalization method (for theoretical reasoning and conclusions), statistical and graphical methods (at processing and generalization of data) and empirical research methods.

**Findings.** The research concluded that the popularity of mortgage lending has some threats for both buyers and sellers. The author proves the need of an account that would guarantee security for all transaction parties if they did not cooperate before. The paper substantiates the necessity of implementation of the escrow accounts experience in Ukraine.

**Value added.** In practice, whenever there are doubts on the proper fulfilment of the contract terms by one party and the timely payment of another party, the problem can be solved through an escrow account opened by an uninterested third party trusted by all other parties of the transaction. The research revealed the ways of interaction between the mortgage transaction parties. The further development of mortgage lending in Ukraine is the pledge of economic growth and financial stability.

**Key words:** escrow account, escrow, temporary storage account, mortgage, mortgage lending.