6. минимизация количества отходов, внедрение малоотходных, безотходных и ресурсосберегающих технологий. Это значит, что отходы одной отрасли хозяйства должны стать сырьем для другой;

7. уменьшение на государственном уровне инвестиций в отрасли, эксплуатирующие природу, и повышение удельного веса наукоемких отраслей и технологий.

Потребительское отношение человечества к живой природе определило противоречие между экономическим и экологическим развитием. Направленность развития на экономический рост привело к глобальным экологическим проблемам, современные масштабы которых бесчислимы.

С экономической точки зрения при решении противоречия между природой и экономикой, речь идет не об абсолютном прекращении экономического роста, а о новых направлениях экономического развития, которые сочетаются с экологическим. Рациональное природопользование, подразумевающее использование альтернативных ресурсов, экологизация экономики, учитывающая экологические факторы в производстве и технологии.

На данный момент экологические проблемы возможно разрешить экономическим путем. Тем не менее, это вызывает новые противоречия. Экологическое развитие в принципе подрывает основную задачу экономики: получение прибыли. В целом, конфликт остается практически неразрешимым.

Современный мир старается и стремится к воплощению идеи консолидации разнообразных принципов - социальных, правовых, политических - для решения конфликта. Но это неосновательное решение проблемы.

В дальнейшем выход из сложившейся ситуации допустим только в коренном пересмотре самих основ человеческого бытия, в перемене человеческих потребностей, объединении научного подхода с мировоззренческим, при сочетании научных исследований с духовным пониманием содержания проблемы. Именно таким путем возможно достичь разрешения данной проблемы.

1. Василенко В.А. Экономика и экология: проблемы и поиски путей устойчивого развития. Новосибирск, 1995г.
2. Е. Р. Разумова статья «экология и экономика» (<http://refoteka.ru/r-99071.html>)
3. <http://www.ereport.ru/>

Сохарев А.В.

**Влияние введения эскроу-счетов на банковский сектор на примере
Свердловской области**

*Уральский государственный экономический университет
(Россия, Екатеринбург)*

doi: 10.18411/lj-10-2018-92

idsp: 000001:lj-10-2018-92

Аннотация

В статье рассмотрены тенденции развития банковской сферы и сферы девелопмента в России на примере Свердловской области после вступления в силу закона об обязательном использовании эскроу-счетов при долевом строительстве объектов недвижимости. Влияние введения эскроу-счетов на региональные, федеральные банки, девелоперов, а также дольщиков.

Ключевые слова: эскроу-счет, финансирование, банковская система, девелопмент, долевое строительство.

Annotation

The article discusses trends in the development of the banking sector and the development sphere in Russia on the example of the Sverdlovsk region after the entry into force of the law on the mandatory use of escrow accounts in the shared construction of real estate. The impact of the introduction of escrow accounts on regional, federal banks, developers, as well as equity holders.

Keywords: escrow account, financing, banking system, development, shared construction.

В июле 2018 года принято изменение нормативной базы России, направленное на создание новой системы финансирования жилищного строительства. Новый способ покупки жилья подразумевает, что покупатель передает денежные средства не напрямую застройщику, а на застрахованный счет эскроу в уполномоченный банк, который хранит их и отдает застройщику только после того, как объект строительства будет введен в эксплуатацию [1]. Надо отметить, что данный механизм уже рассматривался в отечественной литературе [5], [6], [7], однако время реализации данных новаций наступило только сейчас. При этом законодательное регулирование отношений строительных организаций и застройщиков-дольщиков уже реализуется в нашей стране [2].

Вопросы кредитного сопровождения инвестиционного процесса рассматривались во многих работах, при этом особое внимание уделялось тем рискам, которые несет кредитор при осуществлении кредитного процесса [13], [14].

Законом устанавливается, что с 1 июля 2018 года использование эскроу-счетов для застройщиков будет являться добровольным. С 1 июля 2019 года применение застройщиками эскроу-счетов станет обязательным [1].

В связи с тем, что строительная компания не может использовать денежные средства дольщиков на протяжении всего срока строительства, она должна возводить дома на собственные или кредитные средства.

Данные законодательные изменения в значительной мере повлияют на конъюнктуру как строительного бизнеса, так и банковского сектора. При этом следует учесть, что общая экономическая ситуация в стране не является безоблачной [9].

По состоянию на октябрь 2018 года по данным СПАРК-Интерфакс в Свердловской области зарегистрировано 7 853 строительные организации (ОКВЭД Строительство жилых и нежилых зданий) [11]. Почти четыре тысячи компаний имеют положительные чистые активы, при этом средний размер чистых активов составляет 13,3 млн. руб., а медиана 397 тыс. руб. Данные объемы собственных средств, по мнению автора, не позволят без дополнительного финансирования возвести многоквартирный дом. По данным Росстат средняя себестоимость возведения 1 квадратного метра жилья составляет порядка 40 тыс. руб. То есть, например, себестоимость возведения 16 этажного дома составляет около 300 млн. руб. (размер этажа 30 на 15 метров). [11], [12]. Такой объем чистых активов есть только у 26 (менее 1% всех организаций отрасли) строительных компаний Свердловской области, таких как «Атомстройкомплекс», «Стройтек», «Брусника-Екатеринбург» и других.

Следовательно, оставшимся организациям для дальнейшего своего развития и возможности строительства многоквартирных домов необходимо привлечение заемных средств. Из 3 685 организаций 2 444 имеют положительную чистую прибыль и смогут воспользоваться привлечением банковских кредитов (31% всех организаций отрасли).

Но не во всех банках будет возможно привлечение заемных средств. По состоянию на 1 сентября 2018 года только в 58 кредитных организациях возможно открытие эскроу-счетов. Одним из основных условий возможности открытия эскроу-счетов, а как следствие возможности кредитовать застройщиков является наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня "A-(RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного кредитным рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство [3].

На территории Свердловской области по данным Центрального банка Российской Федерации зарегистрирована 71 кредитная организация и только 29 организаций имеют право открывать эскроу-счета [10]. В данном списке нет ни одного из 10 региональных банков, зарегистрированных в Свердловской области (см. табл. 1 и 2).

Также стоит отметить, что кредитный портфель региональных банков Свердловской области снизился на 29 млрд. руб. или 13%. Наибольшее снижение кредитного портфеля произошло у банка УБРИР на 23 млрд. руб. или 22%.

У крупных Федеральных банков ситуация с динамикой кредитного портфеля противоположная той, что складывается у региональных банков – рост на 7 777 млрд. руб. или 25%.

Если говорить в целом про банковскую систему страны, то общий объем кредитного портфеля банков изменился на 8 444 млрд. руб. или 22%. То есть 92% прироста кредитного портфеля сконцентрировано в 10 банках [4].

Таблица 1

Динамика кредитного портфеля банков, зарегистрированных в Свердловской области [10]

Название банка	Кредитный портфель, млн. руб.		Изменение за год	
	сентябрь 2017	сентябрь 2018	млн. руб.	%
ПАО КБ "УБРИР"	104 717	81 608	-23 109	-22%
ПАО "СКБ-банк"	73 666	59 870	-13 796	-19%
ПАО "МЕТКОМБАНК"	16 680	18 880	2 201	13%
ООО КБ "КОЛЬЦО УРАЛА"	12 567	12 754	186	1%
АО "ВУЗ-банк"	4 661	11 441	6 779	145%
ПАО "Банк "Екатеринбург"	5 580	5 302	-278	-5%
ПАО "Уралтрансбанк"	5 430	4 209	-1 221	-22%
БАНК "НЕЙВА" ООО	1 725	1 037	-688	-40%
АО "ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК"	277	813	536	193%
ООО КБ "Уралфинанс"	175	74	-101	-58%
Итого	225 478	195 987	-29 490	-13%

Таблица 2

ТОП 10 банков по кредитному портфелю [10]

Название банка	Кредитный портфель, млн. руб.		Изменение за год	
	сентябрь 2017	сентябрь 2018	млн. руб.	%
ПАО Сбербанк	15 554 778	18 113 389	2 558 611	16%
Банк ВТБ (ПАО)	5 053 617	8 555 679	3 502 062	69%
Банк ГПБ (АО)	3 527 619	4 135 115	607 495	17%
АО «Россельхозбанк»	1 807 713	2 155 767	348 055	19%
АО «АЛЬФА-БАНК»	1 658 593	1 958 142	299 549	18%
ПАО «Московский Кредитный Банк»	1 430 376	1 694 297	263 921	18%
ПАО Банк «ФК Открытие»	829 843	791 126	-38 716	-5%
АО ЮниКредит Банк	685 901	764 841	78 940	12%
АО «Райффайзенбанк»	535 763	647 955	112 192	21%
ПАО РОСБАНК	392 225	437 750	45 525	12%
Итого	31 476 428	39 254 061	7 777 633	25%

Таким образом, нововведения, которые вступят в силу с 1 января 2019 года отразятся как на гражданах страны, так и на организациях занимающихся строительством, и банковской сфере страны.

Дольщики с одной стороны получают высокую защищенность своих средств, с другой стороны – удорожание стоимости жилья т.к. только менее 1% застройщиков способны финансировать строительство многоквартирных домов из собственных средств, остальные застройщики будут прибегать к банковскому финансированию, ранее же они могли пользоваться денежными средствами дольщиков.

Изменения коснутся девелоперов – с рынка уйдут слабые игроки, останутся только финансово-устойчивые компании, которые будут иметь достаточный объем собственных средств или будут иметь возможность привлекать банковское финансирование.

Для банковской сферы – будет ускоряться тенденция к укрупнению банков и концентрации капитала в крупных федеральных банках, и ослаблению региональных банков.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26.01.1996г. N 14-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2004г. N 214-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018г. N 697. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
4. Информационный портал Банки.Ру: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.banki.ru/>, свободный.
5. Казак А.Ю., Марамигин М.С. Денежно-кредитная политика и инвестиции в транзитивной экономике. Екатеринбург, 2001.
6. Казак А.Ю., Марамигин М.С., Юзович Л.И. Оценка инвестиций и финансовый анализ инвестиционного процесса. Екатеринбург, 2007.
7. Марамигин М.С., Кураченкова Н.Ю. Инвестиции как денежный поток. Екатеринбург, 1999.
8. Официальный сайт Правительства Российской Федерации: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.government.ru/>, свободный.
9. Официальный сайт Центра макроэкономического анализа и кратко-срочного прогнозирования: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.forecast.ru>, свободный.
10. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>, свободный.
11. СПАРК-интерфакс: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.spark-interfax.ru>, по логину.
12. Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>, свободный.
13. Maramygin M., Razumovskaia E., Reshetnikov A., Strelnikov E., Prokofyeva E. Comparative analysis of Russia Republic sector pension scheme// Journal of Applied Economic Sciences. 2018. T. 12. № 8. С. 2399-2413.
14. Yuzvovich L., Knyazeva E., Mokeeva N., Avramenko E., Maramygin M. Impact of financial globalization on banking risks // American Journal of Applied Sciences. 2016. T. 13. № 4. С. 391-399.

Сайфидинов Б., Тимофеев С.

Интеллектуальный капитал, как основной ресурс современного предприятия

(Россия, Екатеринбург)

doi: 10.18411/lj-10-2018-93

idsp: 000001:lj-10-2018-93

Аннотация

В статье рассмотрена роль интеллектуального капитала в успешной работе предприятия в современных экономических условиях.