

УДК 336.77

АНАЛИЗ АККРЕДИТИВА КАК ИНСТРУМЕНТА МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫХ СДЕЛОК В НЕДВИЖИМОСТИ

Е.Е. АБУШОВА¹, В.А. БЛУДЧИЙ²

¹ к.э.н., доцент кафедры Высшей школы
производственного менеджмента,

²студент учебной группы 3733802/10301

Санкт-Петербургский политехнический университет
Петра Великого

г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Аннотация. В период ограничительных мер значительно увеличились сделки по приобретению недвижимости, совершаемые покупателями, которые не являются резидентами данного региона. Данные операции сопряжены с множеством рисков для участников. Межрегиональный аккредитив является эффективным инструментом минимизации рисков при данном виде расчетов, способный обеспечить гарантию платежа, юридическую защиту сторон и контроль за исполнением обязательств.

Ключевые слова: аккредитив, межрегиональные сделки, недвижимость, регион.

ANALYSIS OF A LETTER OF CREDIT AS A TOOL FOR INTERREGIONAL REAL ESTATE TRANSACTIONS

E.E. ABUSHOVA¹, V.A. BLUDCHIY²

¹docent Graduate School of Production Management, Candidate
of Economics

²student of study group 3733802/10301

Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University
Saint Petersburg, Russian Federation

Annotation. During the period of restrictive measures, real estate transactions made by buyers who are not residents of the region increased significantly. These operations involve many risks for the participants. These operations involve many risks for the participants. An interregional

letter of credit is an effective tool for minimizing risks in this type of settlement, capable of providing a guarantee of payment, legal protection of the parties and control over the fulfillment of obligations.

Keywords: letter of credit, interregional transactions, real estate, region.

На основе исследования данных за 2024 год о выдаче льготных ипотечных кредитов на рынке новостроек (60%), было выявлено что 33% (66 млрд рублей) сделок было совершено за пределами домашнего региона [1].

Основными точками притяжения инвестиций в недвижимость становятся регионы с относительно высокой и стабильной динамикой роста заработной платы (оклад в регионах-реципиентах в среднем была на 38% выше), а также жилье в курортных зонах и в крупных экономических центрах. Наибольшей популярностью среди мобильной части населения пользуются столичные и южные регионы. Недвижимость в Москве и МО по статистике в большей степени приобретается нерезидентами соседних регионов ЦФО (Тульской, Владимирской обл.), субъектов Поволжья (Саратовской обл., Чувашии), ЮФО (Краснодарского края, Волгоградской обл.). Среди граждан, приобретающих жилплощадь в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, лидируют жители СЗФО (Мурманской, Архангельской обл.), ПФО (Башкирия, Оренбургская обл.), ЦФО (Москвы и МО, Белгородской обл.). Что касается южных регионов, а именно Краснодарского края, то здесь 39% сделок на рынке недвижимости совершают граждане из других регионов, преимущественно из соседних областей Южного федерального округа, таких как Ростовская область и Республика Адыгея, а также из Центрального федерального округа, в том числе Москвы, Московской области и Белгородской области, и Сибирского федерального округа, включая Красноярский край и Кузбасс [2].

Самыми оседлыми являются жители следующих субъектов: Санкт-Петербурга и Ленобласти (6%), Москвы и Московской области (9%), а также не склонны к смене места жительства граждане из Свердловской области (10%), Татарстана (11%), Новосибирской области (11%) [1].

Риелторы и другие участники рынка недвижимости выделяют следующие причины тенденции увеличения межрегиональных сделок по покупке жилья:

1. Инвестиции в недвижимость как сохранение накоплений.

Активность населения на рынке новостроек выросла с прошлогодних 5-6% в общем объеме сделок до 15-16%. Многие покупатели рассматривают недвижимость как инвестицию, в связи с этим они готовы пойти на срочную продажу своего жилья или использовать схему trade-in, для того чтобы приобрести жилье с большей ликвидностью и стабильно растущей ценой за квадратный метр [3].

2. Активное развитие онлайн-сервисов на рынке недвижимости

Одной из важных причин роста сделок, совершаемых в регионах-реципиентах с недвижимостью, является активное развитие онлайн-платформ и цифровых технологий в данной отрасли. Интернет-инструменты смогли существенно ускорить и упростить взаимодействия между участниками сделок, в том числе в случаях, когда они находятся в разных регионах [3].

3. Распространение удаленной работы

Развитие тенденции к удаленной работы, которая начала активно развиваться после пандемии, позволила сотрудникам переезжать в регионы с более низкой стоимостью жилья. Многие переезжают из столицы в региональные города, по причине возможности приобрести там квартиру большей площади за меньшую стоимость. При этом качество жилья и уровень инфраструктуры будут на высоком уровне.

Таким образом, можно констатировать развитие сделок, совершаемых покупателями за пределами домашнего региона. Преимущественно основная масса расчетов при совершении подобных операций на рынке недвижимости осуществляется в безналичном расчете. Но для безопасности сделки рассмотрим такой инструмент как банковский аккредитив, выполняющий функцию виртуальной ячейки для хранения денег. Схема расчетов по аккредитиву представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Схема расчетов по аккредитиву

В операциях по аккредитиву различают пять основных участников: авизирующий банк, банк-эмитент, бенефициар, исполняющий банк и заявитель аккредитива. На практике в основном сделки с использованием данного инструмента проходят при четырех участниках (авизирующий банк также выступает в роли исполняющего) или в редких случаях при трех участниках (авизирующий банк выступает и роли исполнителя и в роли эмитента) [4].

Различают следующие виды аккредитивов:

- отзывный или безотзывный - первый аккредитив по инициативе покупателя можно изменить или отменить без предварительного согласования с продавцом, то есть написав заявление. Безотзывный аккредитив может быть скорректирован или аннулирован только при согласии обеих сторон.

- покрытый (депонированный) и непокрытый (гарантированный) - при покрытом аккредитиве банк покупателя сразу переводит всю сумму в банк продавца, полностью обеспечивая обязательства. Непокрытые (гарантированные) аккредитивы более распространены в трансграничных операциях. В этом случае банк покупателя дает

право банку продавца списывать необходимую сумму с его счета по мере выполнения условий.

- подтвержденный и неподтвержденный - подтвержденный аккредитив часто применяется в международных сделках, когда эмитент просит сторонний банк подтвердить аккредитив, обеспечивая дополнительную гарантию исполнения договора. При неподтвержденном аккредитиве обязательства берет на себя только эмитент банка.

- кумулятивный и некумулятивный - Кумулятивный аккредитив позволяет покупателю присоединить неизрасходованные средства к новому аккредитиву, накапливая деньги. Такая схема удобна для тех, кто часто использует аккредитивы в одном банке. Некумулятивный аккредитив не предусматривает накопление неиспользованных средств.

Сделки, совершаемые между продавцом и покупателем недвижимости, которые в первый раз видят друг друга, что особенно актуально для межрегиональных сделок, нуждаются в инструментах способных снизить риски [5]. Рассмотренный выше вид безналичных расчетов (аккредитив) значительно снижает вероятность мошенничества с обеих сторон, поскольку [6]:

- расчеты через аккредитив прозрачны и безопасны как для продавца, так и для покупателя;

- приобретателю недвижимости гарантированно возвращается полная сумма, если сделка отменена;

- открытию аккредитива не требуется личное присутствие продавца, его можно оформить онлайн и в мобильном приложении банка;

- отдельная оплата аванса необязательна при выборе соответствующего вида аккредитивных счетов;

- контроль и поддержка банка на каждом этапе.

Несмотря на ряд очевидных преимуществ, использование аккредитива в сделках с недвижимостью имеет и свои недостатки, которые необходимо учитывать при выборе данного вида безналичных расчетов [7]:

- раскрытие аккредитива требует точное соблюдение всех прописанных условий, что указывает на сложный документооборот;

- комиссионные банку за открытие аккредитива (средние значения – 3-6 тыс. рублей);

- превышение страховой суммы несет определенные риски;
- операции с долевой недвижимостью требуют открытия еще нескольких счетов.

Проведенное в данной статье исследование продемонстрировало, что операции на рынке недвижимости, совершаемые за пределами домашнего региона, показывают стабильный рост, благодаря увеличению спроса со стороны мобильной части населения, заинтересованной в сохранении своих накоплений и подстраивающийся современные условия труда. Риски, возникающие при осуществление подобных сделок, можно значительно снизить благодаря аккредитиву, при котором деньги перечисляются покупателем продавцу не напрямую, а при посредничестве банка. Подобный вид безналичных расчетов является эффективным инструментом, способным обеспечить безопасность межрегиональных операций с недвижимостью. Вместе с тем, при использовании аккредитива следует ознакомиться, что его применение имеет ряд недостатков.

ЛИТЕРАТУРА

1. ДОМ.РФ - Банк ДОМ.РФ: около трети клиентов покупают жилье за пределами домашнего. – URL: <https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-okolo-treti-klientov-pokupayut-zhile-za-predelami-domashnego-regiona/> (дата обращения 15.03.2025)

2. ДОМ.РФ - Межрегиональные сделки на первичном рынке жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/media/kxmjmqb5pefi2f0nn34shfob6j0v2qbl.k8pczgoxfcrw..pdf> (дата обращения 15.03.2025)

3. Коваленко, М. А. Сравнительный анализ симметричного и асимметричного шифрования в сфере недвижимости / М. А. Коваленко, В. А. Блудчий // Молодежная неделя науки института промышленного менеджмента, экономики и торговли: Сборник трудов всероссийской студенческой научно-учебной конференции. В 6-ти частях, Санкт-Петербург, 27 ноября – 02 2023 года. – Санкт-Петербург: Политех-Пресс, 2023. – С. 166-169. – EDN KSDTRO.

4. Лещукова И.В. Аккредитивы, их виды, преимущества и недостатки // Инновационная наука. 2018. №11. – URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/akkreditivy-ih-vidy-preimuschestva-i-nedostatki> (дата обращения: 15.03.2025).

5. RB.RU - Аккредитив при купле-продаже квартиры [Электронный ресурс]. URL: <https://rb.ru/story/akkreditiv-pri-kuple-prodazhe/> (дата обращения 15.03.2025)

6. Козлов, А. В. Оценка рисков экономического развития регионов в условиях цифровой трансформации / А. В. Козлов, Е. Е. Абушова, Н. С. Ключарева // Современные проблемы регионального развития : материалы IX Всероссийской научной конференции с международным участием, Биробиджан, 24–26 мая 2022 года / под редакцией Е.Я. Фрисман. – Биробиджан: Институт комплексного анализа региональных проблем Дальневосточного отделения РАН, 2022. – С. 73-76. – DOI 10.31433/978-5-904121-35-8-2022-73-76. – EDN IBMXBQ.

7. Герцберг Лора Яковлевна УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА. ФОРМИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК // Academia. Архитектура и строительство. 2022. №3. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ustoychivye-goroda-formirovanie-gradostroitelnyh-predposylok> (дата обращения: 19.03.2025).

REFERENCES

1. THE HOUSE.RF - DOM.RF Bank: about a third of clients buy housing outside their home [Electronic resource]. URL: <https://domrf-bank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-okolo-treti-klientov-pokupayut-zhile-za-predelami-domashnego-regiona> / (accessed 03/15/2025).

2. THE HOUSE.RF - Interregional transactions in the primary housing market [Electronic resource]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/media/kxmjmqb5pefi2f0nn34shfob6j0v2qbl.k8pczgoxferw.pdf> (accessed 03/15/2025).

3. Kovalenko, M. A. Comparative analysis of symmetric and asymmetric encryption in real estate / M. A. Kovalenko, V. A. Bludchy // Youth Science Week of the Institute of Industrial Management, Economics and Trade: Proceedings of the All-Russian student scientific and educational conference. In 6 parts, St. Petersburg, November 27 – 02, 2023. – St. Petersburg: Polytech Press, 2023. – pp. 166-169. – EDN KSDTRO.

4. Leshchukova I.V. Letters of credit, their types, advantages and disadvantages // Innovative Science. 2018. No. 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/akkreditivy-ih-vidy-preimuschestva-i-nedostatki> (date of request: 03/15/2025).

5. RB.RU - Letter of credit for the purchase and sale of an apartment [Electronic resource]. URL: <https://rb.ru/story/akkreditiv-pri-kuple-prodazhe/> (accessed 03/15/2025).

6. Kozlov, A.V. Assessment of the risks of economic development of regions in the context of digital transformation / A.V. Kozlov, E. E. Abushova, N. S. Klyuchareva // Modern problems of regional development : proceedings of the IX All-Russian Scientific Conference with International Participation, Birobidzhan, May 24-26, 2022 / edited by E.J. Frisman. – Birobidzhan: Institute for Complex Analysis of Regional Problems of the Far Eastern Branch of the Russian Academy of Sciences, 2022. – pp. 73-76. – DOI 10.31433/978-5-904121-35-8-2022-73-76. – EDN IBMXBQ.

7. Herzberg, Laura Yakovlevna SUSTAINABLE CITIES. FORMATION OF URBAN PLANNING PREREQUISITES // Academia. Architecture and construction. 2022. No. 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ustoychivye-goroda-formirovanie-gradostroitelnyh-predposylok> (date of request: 03/19/2025).