

ВЕНГЕРОВСКИЙ Евгений Леонидович,
кандидат юридических наук,
доцент, доцент кафедры
гражданско-правовых дисциплин,
Российский экономический Университет
им. Г. В. Плеханова,
e-mail: vengerovskiy.el@rea.ru

НЕКРАСОВ Марат Ринатович,
студент 4 курса,
студент Высшей школы права,
Российский экономический Университет
им. Г. В. Плеханова,
e-mail: nekrasov381@gmail.com

ЭСКРОУ-СЧЁТ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ И АНАЛИЗ РИСКОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Аннотация. В статье рассматривается применение эскроу-счёта как ключевого инструмента обеспечения расчетов в долевом строительстве в условиях возможного банкротства одного из участников. Автор подробно анализирует правовую природу эскроу-счёта, его роль в реализации проектного финансирования строительства жилой недвижимости, а также выделяет этапы и правовые механизмы, направленные на защиту денежных средств дольщиков. Особое внимание уделено оценке соответствия использования данного механизма требованиям законодательства, в частности положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», что позволяет выявить пробелы в нормативной базе. Анализируется ситуация, когда депонированные на эскроу-счёте средства становятся единственным гарантом возврата инвестиций в случае несоблюдения обязательств застройщиком или его банкротства. Рассматриваются последствия раскрытия эскроу-счёта, а также вопросы участия конкурсных кредиторов и возможности применения закона по аналогии для их защиты. В статье обсуждаются риски, связанные с нестабильной макроэкономической обстановкой, которая может повлечь за собой финансовые потери не только у застройщиков и дольщиков, но и негативно сказаться на банковской системе. Мнения отечественных экспертов подчеркивают необходимость пересмотра правовых механизмов и разработки альтернативных схем привлечения средств. Таким образом, исследование демонстрирует многогранность проблемы применения эскроу-счёта в условиях банкротства и актуальность дальнейшего совершенствования законодательства для защиты интересов всех участников долевого строительства. Статья также акцентирует внимание на необходимости интеграции современных методов правового анализа и разработки регулятивных мер, способных обеспечить баланс интересов инвесторов, застройщиков и кредитных организаций в условиях повышенной финансовой нестабильности.

Ключевые слова: эскроу-счёт, долевое строительство, банкротство, защита денежных средств, страхование вкладов, правовые риски, нормативные пробелы, обманутые дольщики.

VENGEROVSKY Evgeny Leonidovich,
Candidate of Law, Associate professor,
Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines,
Plekhanov Russian University of Economics

NEKRASOV Marat Rinatovich,
4th year student,
Student of the Higher School of Law,
Plekhanov Russian University of Economics

ESCROW ACCOUNT IN SHARED CONSTRUCTION: LEGAL MECHANISMS FOR PROTECTING SHAREHOLDERS' FUNDS AND RISK ANALYSIS IN CASE OF BANKRUPTCY OF A DEVELOPER

Annotation. *The article discusses the use of an escrow account as a key tool for ensuring settlements in shared-equity construction in the context of possible bankruptcy of one of the participants. The author analyzes in detail the legal nature of the escrow account, its role in the implementation of project financing for the construction of residential real estate, and highlights the stages and legal mechanisms aimed at protecting the funds of shareholders. Special attention is paid to assessing the compliance of the use of this mechanism with the requirements of legislation, in particular the provisions of the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)", which allows to identify gaps in the regulatory framework. The article analyzes the situation when funds deposited in an escrow account become the only guarantee of a return on investment in case of non-compliance with obligations by the developer or his bankruptcy. The consequences of the disclosure of an escrow account are considered, as well as the issues of the participation of bankruptcy creditors and the possibility of applying the law by analogy to protect them. The article discusses the risks associated with an unstable macroeconomic environment, which can lead to financial losses not only for developers and equity holders, but also negatively affect the banking system. The opinions of domestic experts emphasize the need to review legal mechanisms and develop alternative schemes for raising funds. Thus, the study demonstrates the versatility of the problem of using an escrow account in bankruptcy and the relevance of further improving legislation to protect the interests of all participants in shared-equity construction. The article also focuses on the need to integrate modern methods of legal analysis and the development of regulatory measures capable of balancing the interests of investors, developers and credit institutions in conditions of increased financial instability.*

Key words: *escrow account, shared-equity construction, bankruptcy, money protection, deposit insurance, risks, regulatory gaps, defrauded shareholders.*

Введение

В условиях динамично развивающегося рынка жилой недвижимости и необходимости обеспечения прозрачности финансовых операций в сфере строительства, особое место занимают механизмы защиты интересов участников долевого строительства. Одним из ключевых инструментов в данном контексте выступает эскроу-счет, реализуемый в рамках проектного финансирования. Его основная задача заключается в обеспечении сохранности денежных средств дольщиков и предотвращении финансовых рисков, связанных с недобросовестным исполнением обязательств застройщиком. Экономическая концепция использования эскроу-счета заключается в том, что внесенные дольщиками денежные средства временно изолируются от прямого доступа застройщика. Параллельно с этим, финансирование проекта осуществляется посредством целевого банковского кредита, гарантирующего наличие дополнительного обеспечения в виде залога имущества. Это условие служит гарантией того, что средства будут использованы исключительно после завершения строительства, при обязательном соблюдении застройщиком всех своих договорных обязательств, ведь иначе, в случае, если застройщик не выполнит свои обязательства или, согласно решению суда, будет объявлен банкротом, дольщик будет иметь право расторгнуть дого-

вор долевого участия и вернуть свои средства со счета эскроу, тем самым не позволяя себе стать «обманутым дольщиком».

Однако на данный момент в условиях нестабильной макроэкономической обстановки, сопровождаемой взаимосвязанными кризисными явлениями, наблюдается тенденция удорожания участия в строительстве и роста стоимости ипотечного кредитования, способная привести к двум возможным негативным исходам такой обстановки: от частичных убытков строительных компаний до полной несостоятельности застройщиков, неспособных покрыть свои расходы за счет средств дольщиков, что, в свою очередь, делает невозможным своевременное погашение целевого банковского кредита. О. П. Плешанова указывает на то, что существующая нормативная база для застройщиков, использующих эскроу-счета, учитывает лишь минимальный риск их банкротства, не приспособившись к реалиям кризисных явлений на рынке депонирования средств. Таким образом, нестабильные условия работы эскроу-счетов фактически перекладывают риск банкротства с застройщиков на банковскую систему, что может привести к возникновению системного кризиса в финансовой сфере [3].

На основании всего вышеперечисленного представляется актуальным выявление нюансов и проблем в сфере применения эскроу-сче-

тов в долевом строительстве при потенциальном банкротстве одного из участников такого строительства.

Эскроу-счет как механизм исполнения обязательств в условиях процедуры банкротства

В первую очередь, следует детально изучить правовую природу эскроу-счета как механизма исполнения обязательств в условиях процедуры банкротства. Согласно пункту 2 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ, бенефициару предоставляется право на получение полного исполнения обязательств от депонента, признанного несостоятельным, в течение шести месяцев от начала конкурсного производства. При этом, в случае не наступления условий, способствующих раскрытию эскроу-счета в указанный срок, депонированное имущество автоматически включается в конкурсную массу, что приводит к полной утрате обеспечения и лишению кредитора каких-либо преимуществ при удовлетворении его требований. Данный подход свидетельствует о том, что применение эскроу-счета в качестве средства обеспечения в рамках процедуры банкротства не соответствует установленным требованиям, что подчеркивает необходимость пересмотра нормативной базы с целью повышения эффективности защиты прав кредиторов.

В законодательстве о банкротстве также существует пробел в отношении положения конкурсного кредитора, чьи обязательства исполняются через эскроу-счёт. Согласно пункту 1 статьи 126 Закона о банкротстве, в случае признания депонента несостоятельным, бенефициар может включить свои требования в реестр кредиторов, так как срок исполнения обязательств перед ним считается наступившим с момента начала конкурсного производства. Однако при раскрытии эскроу-счёта конкурсный управляющий исключает его требования из реестра и удовлетворяет их в рамках эскроу, что выглядит несправедливым, поскольку предоставляет кредитору-бенефициару возможность участвовать в принятии решений относительно имущества должника, за которое он фактически не конкурирует. Для устранения данного пробела разумным представляется использование закона по аналогии. По мнению Л.А. Виночкиной, в этом случае наиболее подходящей является аналогия со статьёй 18.1 и статьёй 138 Закона о банкротстве, предоставляя кредиторам выбор: либо отказаться от своего привилегированного положения и участвовать в собраниях кредиторов на общих основаниях, либо сохранить своё преимущество, но без возможности влиять на процесс [2].

Эскроу-счет как гарантия защиты денежных средств участников долевого строительства в условиях банкротства одного из них или несостоятельности кредитной организации

Во вторую очередь необходимо оценить, насколько механизм эскроу-счета способен обеспечивать защиту денежных средств участников долевого строительства в условиях процедуры банкротства. В соответствии с пунктом 5 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» средства, размещенные на эскроу-счете, не приносят процентов. Это означает, что при расторжении договора долевого участия и раскрытии эскроу-счета участник строительства имеет возможность получить обратно лишь сумму, первоначально указанную в договоре, независимо от срока нахождения этих средств на счете и без учета возможного влияния инфляционных или иных кризисных процессов. Таким образом, данная система не предусматривает механизма компенсации утраты покупательной способности средств, что требует дополнительного анализа в контексте обеспечения финансовой безопасности участников строительства при наступлении банкротства.

Помимо этого, существующее законодательство о долевом участии в строительстве демонстрирует существенные недостатки с точки зрения защиты денежных средств участников в случае несостоятельности банка. Статья 13.2 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» предусматривает страхование депонированных сумм до 10 млн руб., что зачастую бывает недостаточно при операциях, где стоимость объекта превышает этот лимит. В результате, возврат сумм, превышающих 10 млн руб., возможен лишь через судебное разбирательство о банкротстве кредитной организации, где требования участников конкурируют с претензиями иных кредиторов. Этот пробел в законодательстве указывает на необходимость совершенствования законодательства для создания более надежных механизмов защиты инвестиций в сфере строительства.

Заключение

Из вышесказанного можно заключить, что применение эскроу-счетов не обеспечивает полной защиты прав участников долевого строительства. Даже при использовании данного механизма участники остаются подвержены финансовым потерям в случае банкротства застройщика или задержек в завершении строительства, что увели-

чивает риск появления ситуации с «обманутыми дольщиками». Анализ научной литературы показал скептическое отношение к способности модели с эскроу-счетами эффективно противостоять экономическим кризисам, что указывает на необходимость поиска альтернативных схем защиты прав инвесторов. В этом контексте мнение Л. В. Борисовой приобретает особую значимость, подчеркивая возможности перехода застройщиков к иным методам привлечения средств, таким как создание кооперативов и предварительные договоры купли-продажи. Эти альтернативные подходы могут способствовать более привлекательной и экономически устойчивой модели реализации проектов в условиях роста цен и изменяющейся рыночной конъюнктуры [1].

Список литературы:

[1] Борисова Л. В. Счета эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика // Право и экономика. - 2020. - №1. - С. 64–71.

[2] Виноцкая Л.А. Счет эскроу как инструмент реализации инвестиционных проектов // Юрист. - 2021. - №8. - С. 25–34.

[3] Плешанова О. П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека: монография. - Юстицинформ, 2022. - С. 46–52.

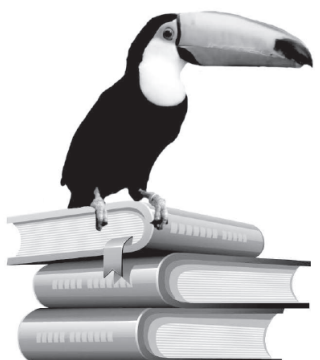
Spisok literatury:

[1] Borisova, L. V. (2020) Scheta eskrou kak mekhanizm zashchity prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva v usloviakh bankrotstva zastroyshchika [Escrow accounts as a mechanism for protecting the rights of participants in shared-equity construction in the context of bankruptcy of the developer] // Pravo i ekonomika [Law and economics], Iustitsinform, No. 1, p. 80.

[2] Vinitskaia, L. A. (2021) Schet eskrou kak instrument realizatsii investitsionnykh projektov [Escrow account as a tool for implementing investment projects] // Iurist [Jurist], No. 8, p. 77.

[3] Pleshanova, O. P. (2022) Vliianie schetov eskrou na protsess bankrotstva zastroyshchikov [The impact of escrow accounts on the bankruptcy process of developers] // Mekhanizmy bankrotstva i ikh rol' v obespechenii blagosostoiianiia cheloveka: monografiia [Bankruptcy mechanisms and their role in ensuring human well-being: monograph], Iustitsinform, p. 301.





Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru