

Дата поступления рукописи в редакцию: 23.04.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 05.05.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-4-400-407

БУГЛИМОВА Ольга Владимировна,
старший преподаватель,
аспирант ГАОУ ВО Московский городской
педагогический университет, департамент права,
e-mail: buglimovaov@mgpu.ru

Научный руководитель:
СИТДИКОВА Любовь Борисовна,
д.ю.н., профессор,
профессор департамента права ГАОУ ВО
Московский городской педагогический университет,
e-mail: sitdikovalb@mgpu.ru

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

Аннотация. В статье затрагиваются вопросы правовой регламентации проектного финансирования и применения эскроу счетов в долевом строительстве как ключевого инструмента защиты интересов дольщиков. Рассматриваются правовые аспекты функционирования эскроу-счетов, включая ограничения по распоряжению средствами, условия их перечисления застройщику и гарантии возврата депоненту в случае неисполнения обязательств. Особое внимание уделено проблемам, возникающим в правоприменительной практике: злоупотреблениям со стороны застройщиков, недостаткам законодательного регулирования (отсутствие компенсации инфляционных потерь дольщиков, сложности с продлением срока действия эскроу-счетов) и рискам, связанным с банкротством уполномоченных банков. Автор рассматривает вопрос о целесообразности введения поэтапного раскрытия счета эскроу, а также преимуществ и недостатков механизма проектного финансирования.

Ключевые слова: долевое строительство, счет эскроу, договор, недвижимость, законодательство, проектное финансирование, защита прав, обеспечительные меры.

**Данная работа подготовлена при информационной
поддержке СПС КонсультантПлюс.**

BUGLIMOVA Olga Vladimirovna,
Senior lecturer of the Department of law,
a post-graduate student Moscow City University

Scientific supervisor:
SITDIKOVA Lyubov Borisovna,
Grand PhD in law, professor of the Department of law,
Moscow City University

PROJECT FINANCING OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION USING ESCROW ACCOUNTS: LEGAL REGULATION AND LAW ENFORCEMENT ISSUES

Annotation. The article touches upon the issues of legal regulation of project financing in shared-equity construction. Blocked account control agreement is a key tool for protecting the interests of equity holders. The focus is on the legal aspects of the operation of escrow accounts, including restrictions on the disposal of funds, the conditions for their transfer to the developer and guaran-

tees of return to the depositor in case of unfulfilled obligations. Special attention is paid to the problems that arise in legal enforcement practice: abuse of the right by developers, shortcomings in legislative regulation (lack of compensation for inflationary losses of shareholders, difficulties in extending the validity of escrow accounts) and the risks associated with the bankruptcy of authorized banks. The author considers the expediency of introducing phased disclosure of the escrow account, as well as the advantages and disadvantages of the project financing mechanism.

Key words: *shared-equity construction; contract; escrow accounts; blocked account control agreement; real estate; protection of rights; interim measures.*

Введение

Одной из наиболее значимых мер по обеспечению интересов участников долевого строительства, введенных за последние 7 лет, было повсеместное применение эскроу счетов, что явилось стартовой вехой в развитии системы проектного финансирования жилищного строительства. После вступления в силу новеллы законодательства [10] застройщикам, которые используют счета эскроу для оплаты по договорам участия в долевом строительстве (договор УДС), приходится осуществлять строительство за собственные средства или с привлечением целевого кредита.

Условием перечисления застройщику денежных средств, привлекаемых от граждан для строительства, со счетов эскроу является исполнение им своих обязательств по договору УДС. До наступления этого обстоятельства средства дольщиков блокируются в уполномоченном банке.

В законе предусмотрены случаи, когда депонированные на банковском счете денежные средства возвращаются дольщику: расторжение договора УДС, односторонний отказ одной из сторон от договора (ч. 8 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Закон №214-ФЗ). Таким образом выстраивается механизм, гарантирующий неприкосновенность средств дольщиков до момента передачи им объекта строительства по договору УДС, при самом неутешительном исходе, участники строительства вернут себе деньги, перечисленные на эскроу счет.

Еще одной особенностью счета условного депонирования, повышающей его привлекательность (в части гарантий для сторон сделки) является установление дополнительных ограничений по распоряжению размещенными на нем денежными средствами (. п. 1, 4 ст. 860.8, п. 3 статьи 926.4 ГК РФ). В типовых договорах счета эскроу банки зачастую повторяют формулировку, не устанавливая отличающиеся от диспозитивной нормы закона положения: «ни депонент, ни бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами,

находящимися на счете за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ» (ПАО «АК БАРС») [11], аналогичная формулировка используется также в п. 4.4. правил открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору УДС в АО «АБ «РОССИЯ», в некоторых типовых договорах делается отсылка к условиям открытия счета.

Элементом риска в этом уравнении является вероятность отзыва у банка лицензии на совершение банковских операций. В целях минимизации негативных последствий, законом предусмотрено обязательное страхование размещенных на счетах эскроу денежных средств дольщиков-физических лиц. При наступлении страхового случая сумма возмещения составит 100% размещенных на счете эскроу средств, однако, установленное в законе [12] ограничение пороговой суммы выплаты по одному договору позволит защитить лишь инвесторов социальной группы (сумма более 10 млн руб.).

Новизна настоящего исследования заключается в выявлении преимуществ и недостатков проектного финансирования долевого строительства с использованием эскроу-счетов (правовой аспект в соотношении с социальными и экономическими факторами), раскрытии некоторых дефицитов предусмотренных законодательством мер обеспечения интересов дольщиков, а также поддержания баланса частных и публичных интересов [4, С. 104] в сфере долевого строительства.

Обсуждение

Очередной виток реформы законодательства в сфере долевого строительства, одной из задач которой был перевод риска со слабой стороны – участников долевого строительства на профессиональных участников имущественного оборота – застройщиков и банки, вызвал неподдельный интерес широкого круга ученых, практикующих юристов, специалистов банковской сферы, а также правоприменителей.

Е.В. Белоусова приходит к выводу о том, что применение счета эскроу в долевом строительстве обладает значительным потенциалом для эффективной защиты интересов, как дольщиков, так и застройщиков, при этом обосновывает необ-

ходимость совершенствования данного института, в части предоставления возможностей «поэтапного открытия счетов эскроу для строительных организаций» [2, С. 72].

Авторы отмечают недостатки применения эскроу-счета. В соответствии с положениями Закона №214-ФЗ не предусмотрено начисление процентов на размещенные там денежные средства (п. 5 ст. 15.5), при наличии оснований для возврата владельцу счета средств по договору УДС, он получит лишь депонированную сумму, при этом не учитываются инфляционные потери. Подобное положение дел не обеспечивает в полной мере интересы участников строительства [2, С. 74; 5]. Кроме того, возложение на застройщика и уполномоченный банк дополнительных обязанностей соответственно проектного менеджмента и строительного контроля, становится причиной повышения цен на строящееся жилье, этому также способствует необходимость получения средств на организацию строительства не напрямую от дольщиков, а за счет привлечения заемных средств от банка. В.В. Губина, Е.Э. Миловидова обосновывают необходимость разработки нормы, возлагающей на уполномоченный банк обязанность в случае досрочного прекращения договора УДС и возврата денег владельцу счета, также уплатить ему проценты по медианной ставке депозита в соответствующем регионе. Авторы считают целесообразным введение нового профессионального участника в механизм проектного финансирования – проектного менеджера, в функционал которого будут включены, в частности сопровождение застройщика по организации взаимодействия с уполномоченным банком с целью получения кредита, и дальнейшего взаимодействия участников проектного финансирования [5, с. 70].

Н.Е. Степанов в своей публикации указывает на двойственный эффект функционирования системы проектного финансирования: обеспечение дополнительных гарантий для дольщиков, но при этом необходимость привлечения заемных средств из-за ограничений по использованию размещенных на эскроу-счетах денег дольщиков способствует повышению стоимости строительства [9, с. 24]. О.В. Ефимова давая характеристику счета эскроу отмечает, что при определенной оговорке в его применении проявляются обеспечительные функции [6, с. 92].

Основная часть

Значительное число споров в сфере долевого строительства возникает по причине просрочки исполнения застройщиками обязанности по передаче квартир и иных объектов строительства надлежащего качества. Подобные наруше-

ния являются основаниями для одностороннего отказа участника строительства от договора и выдвижения требования о возврате цены. Системное толкование положений закона позволяет сделать вывод о том, что обеспечение указанной гарантии за счет удержания средств на счете эскроу возможно до момента перечисления застройщику суммы по договору УДС с соответствующего счета, что в свою очередь осуществляется после представления застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию (статей 9 и 15.5 Закона №214-ФЗ). Участник долевого строительства фактически и в силу закона (ст. 4 Закона №214-ФЗ) получает возможность оценить соответствие переданного ему объекта строительства (следовательно, и заявить о его недостатках) не ранее ввода многоквартирного дома или иного строения в эксплуатацию. Таким образом, возврат инвестированных по договору УДС средств не обеспечен механизмом условного депонирования в случаях, когда выявляется ненадлежащее качество квартиры или иного объекта недвижимости [1, с. 22]. Представляется, что введение поэтапного перечисления застройщику средств со счета эскроу будет соответствовать интересам как застройщика, так и дольщика. В качестве таких этапов могут выступать:

- получение разрешения на введение строения в эксплуатацию (свидетельство выполнения застройщиком обязанности возвести предусмотренный проектной документацией объект),
- передача соответствующего объекта долевого строительства дольщику.

Такой порядок в большей степени соответствовал бы интересам участников долевого строительства, в качестве обеспечительной меры на случай предоставления им помещений ненадлежащего качества, при этом застройщики получают значительную долю цены договора, не дожидаясь разрешения споров относительно качества отделки каждого отдельного объекта в масштабе всего строительства. Требуется дополнительного осмысления соотношение доли от общей суммы выплат по договору за первый и второй этап.

Участники гражданского оборота применяют различные средства и приемы, с целью минимизировать затраты на осуществление своей деятельности в обход положений закона, используя неполные или неоднозначные формулировки нормативных правовых актов. Застройщики используют различные схемы для привлечения интереса к своим строительным проектам, а также в целях снижения рисков на случай ненадлежащего исполнения обязательств и увеличения прибыли, в частности:

- Указание более ранних сроков сдачи объектов строительства в рекламных или информационных проспектах, проектной документации, а затем и в договорах УДС, чем реально способны завершить строительство. Затем в одностороннем порядке вносятся корректировки в проектную документацию с изменением срока завершения строительства [13]. Такой ход позволяет установить более высокую цену по договору, поскольку значительно повышают рейтинг своего проекта в глазах потребителей. Логика рассуждений такова: чем меньше оставшийся срок завершения строительства, тем быстрее граждане получают жилье, тем предположительно больше этапов строительства уже выполнено к моменту заключения такого договора, что повышает шансы успешного завершения строительства – все эти факторы влияют на выбор потребителей – дольщиков вкладывать деньги в предлагаемый проект.
- Предлагают квартиры с чистовой отделкой, однако в содержательную часть договора УДС такое условие не включается, при этом дополнительно заключается договор подряда или договор пожертвования на отделку квартиры в соответствии с выбранным дольщиками эскизом [14], таким образом права потребителя относительно условий об отделке не гарантируются по правилам Закона №214-ФЗ, в том числе через инструмент счета эскроу, а также подобные случаи не относятся к сфере полномочий Публично-правовой компании «Фонд развития территорий».
- Передают полномочия по «продаже» строящихся объектов недвижимости другому юридическому лицу. Например, застройщиком проекта ЖК «Сказочный лес» является ООО «Специализированный Застройщик «МСК Лосиноостровская», одним из учредителей, участником, а также единоличным исполнительным органом управления которого является ООО «СЕВЕН САНС ДЕВЕЛОПМЕНТ МСК ЮГО-ЗАПАД» [15]. Между застройщиком ООО «Специализированный Застройщик «МСК Лосиноостровская» и ООО «СЕВЕН САНС ДЕВЕЛОПМЕНТ МСК ЮГО-ЗАПАД» заключены многочисленные договоры УДС, затем под коммерческим обозначением застройщика SEVEN SUNS DEVELOPMENT «продавал» (уступал право требования на) строящиеся объекты преимущественно недвижимости физическим и юридическим лицам по значительно более высокой цене, чем приобретал по договору

УДС [16]. При этом счета эскроу оформлялись на сумму первоначального договора УДС, соответственно в случае неблагоприятных обстоятельств дольщики-правопреемники смогут получить возврат только первоначальной суммы по договору с первым дольщиком. Таким образом, предусмотренные законом защитные механизмы, включая использование счетов эскроу, утрачивают свою эффективность в случае приобретения прав дольщика в порядке цессии [3].

- Информировать участников долевого строительства о таких преимуществах проекта как запланированные в проектной документации машино-места на подземной парковке, боксы для хранения, объекты благоустройства и др., что воспринимается потребителем качественными характеристиками будущего приобретения, наличие которых повлияло на выбор в пользу инвестирования этого проекта. Нарушение подобных условий в том числе в связи с последующим изменением проектной документации расценивается участниками оборота, как несоответствие требованиям к качеству объекта. Предположить такое право можно исходя из того, что дольщик, приобретая право на конкретную квартиру или иной объект недвижимости получает также право на долю в общем доме (ст. 290 ГК РФ), а значит заинтересован в его характеристиках. Однако в предмет договора УДС входит только конкретный объект недвижимости без гарантий относительно общего имущества [17]. Таким образом, осуществляя инвестицию в проект, дольщик на основе заключенного договора не имеет возможности отстаивать значимые для него качественные характеристики общего имущества.

В 2023 году была предпринята попытка создать механизм обеспечения исполнения застройщиками взятых на себя обязательств (в рамках описания проекта строительства) не только в отношении отдельных объектов строительства (квартир, апартаментов, боксов для хранения и т.п.), но и в части общего имущества, благоустройства придомовой территории, транспортной инфраструктуры путем закрепления правового режима таких «обещаний» застройщика, носящих в ряде случаев декларативный характер. Однако формулировка текста законопроекта [18] о признании распространяемой застройщиком информации, характеризующей качественные характеристики проекта строительства, публичной офертой была признана некорректной. Используемый в проекте закона термин

«любая информация» трактуется широко и в таком случае, следуя логике толкования нормы, в ранг условий договора (через условия оферты) может быть возведена не предназначенная для таких целей информация. Кроме того, в законопроекте не был определен порядок акцепта указанной в нем публичной оферты, с учетом особенностей заключения договора УДС и необходимости его государственной регистрации [19].

В практике судов выявляются спорные моменты относительно срока действия договора эскроу, а также оснований и процедур, связанных с его прекращением. Согласно п.4 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ, денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Срок действия договора эскроу счета (также срок депонирования денежных средств дольщика) в некотором роде ставится в зависимость от срока ввода в эксплуатацию строительного объекта. Очевидно, что в случае продления срока строительства, а также в случае просрочки, при отсутствии воли участника долевого строительства относительно отказа от договора УДС необходимо решать вопрос о продлении договора эскроу-счета. Если подобное действие не будет выполнено, то по истечении срока действия договора эскроу-агент вынужден будет вернуть деньги депоненту (дольщику), что может быть расценено застройщиком как невыполнение им своей обязанности по уплате цены по договору УДС.

Согласно ст. 926.8. ГК РФ договор эскроу прекращается при истечении срока договора эскроу, аналогичные условия закрепляются в договоре УДС и правилах обслуживания счета эскроу, в силу ст. 860.10 ГК РФ закрытие счета эскроу осуществляется эскроу-агентом по истечении срока действия или прекращения по иным основаниям договора эскроу. В случае, если застройщик не предоставит предусмотренные законом и договором документы, подтверждающие исполнение им своих обязательств по договору УДС, банк будет обязан вернуть полученное имущество депоненту (п. 2 ст. 926.1 ГК РФ). Более подробно данная процедура закрепляется банками во внутренних регламентах.

Рассмотрим спорный случай прекращения договора эскроу в связи с истечением его срока счета на примере решения от 15.02.2023 г. по делу № А40-187290/2022 [20]. Согласно условиям заключенных договоров УДС и договоров счетов эскроу срок депонирования соответствовал первоначально установленному в проектной документации сроку введения объекта в эксплуата-

цию, однако позднее застройщиком в одностороннем порядке в проектную декларацию были внесены изменения, в результате которых срок ввода объекта в эксплуатацию был перенесен, однако стороны не оформили соглашение о продлении срока депонирования. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию было получено согласно измененной проектной документации, денежные средства со счета переведены бенефициару-застройщику в пределах шести месяцев с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, однако за пределами установленного договором срока депонирования. Банк придерживается позиции, согласно которой на момент раскрытия счета договор свое действие не прекратил, застройщик же настаивал на признании сделки по переводу ему средств с эскроу-счета недействительной сделкой.

Относительно цели, которую преследовал при этом застройщик ООО «СЗ «Бастион» можно выявить, анализируя аналогичные дела, рассмотренные Мосгорсудом [21], в частности было установлено, что застройщик нарушил сроки сдачи объекта в эксплуатацию, обратился к дольщику с предложением заключить дополнительное соглашение о переносе сроков условного депонирования вместе со сроками сдачи объекта в эксплуатацию. Соглашение по указанным условиям одновременно лишало дольщиков возможности требовать от недобросовестного лица неустойку за нарушение первоначальных условий сделки.

Участники долевого строительства, в свою очередь изъявляли желание продлить срок депонирования средств и в этом вопросе, при добросовестном подходе застройщика не могли встретить противодействия с его стороны. Однако бенефициар потребовал от банка вернуть денежные средства со счетов эскроу депонентам, что и было сделано. Впоследствии, застройщик, воспользовавшись фактом закрытия счета эскроу и, обосновывая отсутствием оплаты по договору долевого участия в течение более двух месяцев, расторгнул договоры УДС. Дольщики имели возможность повлиять на эту ситуацию только заключив невыгодные для себя дополнительные соглашения.

Судом была принята во внимание «история правоотношений бенефициара и депонентов ООО «СЗ «Бастион» (исходя в том числе из судебных актов по гражданским делам № 2-729/2022, № 2-730/2022, представленным суду на обозрение в предварительном судебном заседании), которая свидетельствует о недобросовестном поведении со стороны застройщика [22].

Согласимся с мнением Д.А. Пашенцева, размышляющего над проблемой неэффективности законодательства через призму конструктивист-

ской парадигмы: «ни одна норма права не действует сама по себе, она реализуется в общественных отношениях благодаря действиям субъекта, наделенного соответствующими полномочиями. При этом правоприменительные действия субъекта обусловлены не только содержанием применяемых норм; эти действия во многом детерминированы совокупностью внеправовых факторов, включая психологические и иррациональные» [7, с. 18,19]. Как видно из приведенных выше судебных актов правило поведения довольно высокого относительно формальных и содержательных характеристик качества оказывается не способным влиять на правоотношения таким образом, как это было задумано при его создании. В связи с этим представляется важным применение комплексного подхода в вопросах совершенствования механизмов правового регулирования долевого строительства, осуществляемого посредством проектного финансирования (также сопутствующих сделок, в частности ипотечного кредитования и цессии) с учетом необходимости соблюдения баланса интересов задействованных в соответствующих правоотношениях сторон и публичных интересов, а также социальных, экономических и политических факторов.

Заключение Введение эскроу-счетов значительно повысило уровень безопасности инвестиций в долевое строительство, гарантируя возврат средств при неисполнении застройщиком обязательств. Однако отсутствие механизма компенсации инфляционных и иных издержек, связанных с размещением средств дольщиков на эскроу счетах, снижает эквивалентность вложенного и возвращаемого участникам долевого строительства имущества в случае прекращения договора УДС, истечением срока условного депонирования и возникновения иных предусмотренных законом оснований.

Анализ судебной практики по спорам о порядке функционирования счетов эскроу в долевом строительстве позволил обозначить ряд проблем:

- многочисленные случаи злоупотребления застройщиками правами, в том числе в связи с изменением проектной документации, манипуляциями со сроками действия договора счета эскроу, использование схем с уступкой прав требований ослабляют уровень гарантий прав дольщиков;
- нечеткое регулирование продления сроков депонирования является предпосылкой для нарушения прав сторон договора счета эскроу;
- гарантии осуществления прав дольщиков по договорам УДС и счета эскроу не позволяют

обеспечить реализацию дольщиками своего законного интереса относительно качественных характеристик общедомового имущества.

- правового регулирования проектного финансирования в долевом строительстве с использованием эскроу счетов целесообразно путем
- введения поэтапного перечисления средств застройщику со счета условного депонирования (этап 1- ввод дома в эксплуатацию, этап -2 передача объекта строительства дольщику) для соблюдения баланса интересов сторон договора, при расчете соотношения доли от общей суммы выплат по договору за первый и второй этап следует ориентироваться на размер затрат на строительство и рыночную стоимость предусмотренных договором отделочных работ;
- рассмотреть возможность введения выплаты дольщикам процентов, начисляемых с размещенной на эскроу счете суммы при возврате средств (ориентируясь на среднюю депозитную ставку);
- совершенствование механизма обеспечения выполнения застройщиком проектной декларации не только относительно конкретной квартиры, но и многоквартирного дома в целом и элементов благоустройства территории, заявленные застройщиком при организации привлечения средств дольщиков.

Дальнейшее регулирование должно учитывать не только защиту дольщиков, но и экономические риски застройщиков, чтобы не провоцировать рост цен на жилье из-за ужесточения требований. Совершенствование законодательства в рамках проектного финансирования требует комплексного подхода, включая анализ экономических, социальных и правовых факторов, а также сложившейся правоприменительной практики для устойчивого развития рынка долевого строительства. Зачастую, принимая во внимание многочисленные споры, вызванные той или иной нормой закона, приходится согласиться с необходимостью «перехода количественных показателей (совокупности судебных решений, затрагивающих сходные вопросы и рассматриваемых единообразно) в качественные, путем внесения изменений в действующее законодательство» [8, с. 371].

Список литературы:

[1] Алешин Д.Ю. Баланс интересов уполномоченных банков, застройщиков и участников долевого строительства в рамках модели проектного финансирования // Юридическая наука. 2020. №11. С. 19-25.

- [2] Белоусова Е.В. Счет эскроу как способ защиты прав участников строительных отношений // Закон и право. 2022. № 4. С. 72-77.
- [3] Буглимова О.В. Особенности ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве в случае уступки прав требования // Материалы XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Москва, 20.04.2023 г. Саратов: Саратовский источник. 2023. С. 157-161.
- [4] Гаврилова Ю.В. Толкование концепта «благополучие» в правовых позициях Конституционного суда российской Федерации // Роль права в обеспечении благополучия человека: Сборник докладов XI Московской юридической недели. Москва. 2021 г. Часть 2. М.: Издательский центр МГЮА, 2022. С. 101-105.
- [5] Губина В.В., Миловидова Е.Э. Реформа долевого строительства — правовой анализ эффективности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 11. С. 60-77.
- [6] Ефимова О.В. Договор специального банковского счета эскроу // Вестник МГПУ. Серия: Юридические науки. 2017. №2 (26). С. 89-93.
- [7] Пашенцев Д.А. Конструктивизм в современной юридической науке // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2022. № 1 (45). С. 16–22.
- [8] Ситдикова Л.Б. К вопросу о гражданско-правовой ответственности по договору об участии в долевом строительстве / Л.Б. Ситдикова, О.В. Буглимова // Научные труды. РАЮН: Труды членов РАЮН и материалы XXIII Международной научно-практической конференции. Москва. 23.11.2022 г. Том Выпуск 23. М.: Издательская группа «Юрист», 2023. С. 367-371.
- [9] Степанов Н.А. Договор эскроу и жилищные правоотношения // Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2020. № 1 (26). С. 20-25.
- [10] Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // «Российская газета», № 294, 28.12.2018.
- [11] П. 1.6. типового договора эскроу счета в ПАО «АК БАРС». URL: https://www.akbars.ru/storage/abbsite/_static/uploads/2021_2/upload_2991b26694c764442c30f121182174bb.pdf (дата обращения 12.03.2025).
- [12] ст. 8, ч. 1, 3 ст. 13.2 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // «Российская газета», № 261, 27.12.2003.
- [13] Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.02.2023 г. по делу № А40-187290/2022 // СПС КонсультантПлюс.
- [14] ЖК «Сказочный лес». Документы. URL: <https://www.skazochniyles.ru/documents/>, Описание проекта. <https://www.skazochniyles.ru/#description> (дата обращения 29.03.2025).
- [15] Сведения из ЕГРЮЛ/ЕГРИП. URL: <https://egrul.nalog.ru/> (дата обращения 15.02.2025).
- [16] Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-39141/2022 от 04.10.2022 г. // СПС КонсультантПлюс.
- [17] Решение центрального районного суда г. Новосибирска от 11.02.2020 г. по делу № 2-1874/2019 // СПС КонсультантПлюс.
- [18] Законопроект № 459956-8 «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса РФ» (уточнение положений о публичной оферте). URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/459956-8> (дата обращения 12.03.2025).
- [19] Заключение комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству на законопроект № 459956-8 «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса РФ». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/459956-8> (дата обращения 12.03.2025).
- [20] Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.02.2023 г. по делу № А40-187290/2022 // СПС КонсультантПлюс.
- [21] Апелляционные определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-39525/2022 от 22.11.2022 г. (№2-730/2022 (I инст.)), по делу № 2-729/2022 от 28.06.2022 г. // СПС КонсультантПлюс.
- [22] Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.02.2023 г. по делу № А40-187290/2022 // СПС КонсультантПлюс.

Spisok literatury:

- [1] Aleshin D.Iu. Balans interesov upolnomochennykh bankov, zastroishchikov i uchastnikov dolevogo stroitel'stva v ramkakh modeli proektnogo finansirovaniia [Balance of interests of authorized banks, developers and shared construction participants in the framework of the project financing model] // Iuridicheskaiia nauka [Legal science]. 2020. №11. P. 19-25 (In Russ.).
- [2] Belousova E.V. Schet eskrou kak sposob zashchity prav uchastnikov stroitel'nykh otnoshenii [Escrow account as the way of rights protection of building agreement participants] // Zakon i parvo [Law and legislation]. 2022. № 4. P. 72-77 (In Russ.).
- [3] Buglimova O.V. Osobennosti otvetstvennosti zastroishchika po dogovoru uchastiia v dolevom

stroitel'stve v sluchae ustupki prav trebovaniia [Specifics of the developer's liability under the contract of participation in shared construction in case of assignment of claim rights] // *Materialy XIV Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii s mezhdunarodnym uchastiem*. Moskva, 20.04.2023 g. Saratov: Saratovskii istochnik. 2023. P. 157-161 (In Russ.).

[4] Gavrilova Iu.V. Tolkovanie kontsepta «blagopoluchie» v pravovykh pozitsiiakh Konstitutsionnogo suda rossiiskoi Federatsii [Interpretation of the concept of “well-being” in the legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation] // *Roľ prava v obespechenii blagopoluchii cheloveka: Sbornik dokladov XI Moskovskoi iuridicheskoi nedeli*. Moskva, 2021 g. Chast' 2. M.: Izdatel'skii tsentr MGluA, 2022. P. 101-105 (In Russ.).

[5] Gubina V.V., Milovidova E.E. Reforma dolevogo stroitel'stva — pravovoi analiz effektivnosti [Equity construction reform — legal efficiency analysis] // *Imushchestvennye otnosheniia v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation]. 2019. № 10. P. 44-51 (In Russ.).

[6] Efimova O.V. Dogovor spetsial'nogo bankovskogo scheta eskrou [The Special Contract of the Bank Block Account] // *Vestnik MGPU. Seriya: Iuridicheskie nauki* [MCU Journal of Legal Sciences]. 2017. №2 (26). P. 89-93 (In Russ.).

[7] Pashentsev D.A. Konstruktivizm v sovremennoi iuridicheskoi nauke [Constructivism in modern legal science] // *Vestnik MGPU. Seriya «Iuridicheskie nauki»* [MCU Journal of Legal Sciences]. 2022. № 1 (45). P. 16–22 (In Russ.).

[8] Sitdikova L.B. K voprosu o grazhdansko-pravovoi otvetstvennosti po dogovoru ob uchastii v dolevom stroitel'stve [On the issue of civil liability under the shared construction participation agreement] / L.B. Sitdikova, O.V. Buglimova // *Nauchnye trudy. RAluN: Trudy chlenov RAluN i materialy XXIII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii*. Moskva. 23.11.2022 g. Tom Vypusk 23. M.: Izdatel'skaia gruppa «Iurist», 2023. P. 367-371 (In Russ.).

[9] Stepanov N.A. Dogovor eskrou i zhilishchnye pravootnosheniia [Escrow agreement and real estate relationship] // *Aktual'nye problemy sovremenosti: nauka i obshchestvo* [Actual problems of modern science and society]. 2020. № 1 (26). P. 20-25 (In Russ.).

[10] Federal'nyj zakon ot 25.12.2018 № 478-FZ «O vnesenii izmenenij v Federal'nyj zakon «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyx

domov i iny'x ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotory'e zakonodatel'ny'e akty RF» // «Rossijskaya gazeta», № 294, 28.12.2018.

[11] P. 1.6. tipovogo dogovora e'skrou scheta v PAO «AK BARS». URL: https://www.akbars.ru/storage/abbsite/_static/uploads/2021_2/upload_2991b26694c764442c30f121182174bb.pdf (data obrashheniya 12.03.2025).

[12] st. 8, ch. 1, 3 st. 13.2 Federal'nogo zakona ot 23.12.2003 № 177-FZ «O straxovanii vkladov v bankax Rossijskoj Federacii» // «Rossijskaya gazeta», № 261, 27.12.2003.

[13] Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy' ot 15.02.2023 g. po delu № A40-187290/2022 // SPS Konsul'tantPlyus.

[14] ZhK «Skazochnyj les». Dokumenty. URL: <https://www.skazochniyles.ru/documents/>, Opisaniye proekta. <https://www.skazochniyles.ru/#description> (data obrashheniya 29.03.2025).

[15] Svedeniya iz EGRYuL/EGRIP. URL: <https://egrul.nalog.ru/> (data obrashheniya 15.02.2025).

[16] Apellyacionnoe opredelenie sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda po delu № 33-39141/2022 ot 04.10.2022 g. // SPS Konsul'tantPlyus.

[17] Reshenie central'nogo rajonnogo suda g. Novosibirsk ot 11.02.2020 g. po delu № 2-1874/2019 // SPS Konsul'tantPlyus.

[18] Zakonoproekt № 459956-8 «O vnesenii izmenenij v stat'yu 494 chasti vtoroj Grazhdanskogo kodeksa RF» (utochnenie polozhenij o publichnoj oferte). URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/459956-8> (data obrashheniya 12.03.2025).

[19] Zaklyuchenie komiteta Gosudarstvennoj Dumy' po gosudarstvennomu stroitel'stvu i zakonodatel'stvu na zakonoproekt № 459956-8 «O vnesenii izmenenij v stat'yu 494 chasti vtoroj Grazhdanskogo kodeksa RF». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/459956-8> (data obrashheniya 12.03.2025).

[20] Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy' ot 15.02.2023 g. po delu № A40-187290/2022 // SPS Konsul'tantPlyus.

[21] Apellyacionny'e opredeleniya sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Moskovskogo gorodskogo suda po delu № 33-39525/2022 ot 22.11.2022 g. (№2-730/2022 (I inst.)), po delu № 2-729/2022 ot 28.06.2022 g. // SPS Konsul'tantPlyus.

[22] Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy' ot 15.02.2023 g. po delu № A40-187290/2022 // SPS Konsul'tantPlyus.

