

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 03.04.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-3-453-455

ЗАХАРОВ Константин Алексеевич,
аспирант департамента права
Московского городского педагогического университета,
e-mail: K.zaharov76@bk.ru

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ В ПОДРЯДНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Аннотация. В статье проведен анализ институту проектного финансирования в строительной сфере, который был введен в российское законодательство в ответ на проблемы, связанные с мошенничеством, банкротством застройщиков и незавершенным строительством. Рассматривается модель финансирования, основанная на целевых кредитах, предоставляемых банками застройщикам, а также механизм эскроу, обеспечивающий защиту интересов дольщиков.

Ключевые слова: долевое строительство, счета эскроу, законодательство в сфере строительства, подрядные отношения, обеспечение гарантий.

ZAKHAROV Konstantin Alekseevich,
Postgraduate student at the Department of Law of
Moscow City Pedagogical University

ACTUAL PROBLEMS OF USING AN ESCROW ACCOUNT IN CONTRACTUAL OBLIGATIONS

Annotation. The article analyzes the institute of project finance in the construction sector, which was introduced into Russian legislation in response to problems related to fraud, bankruptcy of developers and unfinished construction. The article considers a financing model based on targeted loans provided by banks and developers, as well as an escrow mechanism that protects the interests of shareholders.

Key words: shared-equity construction, escrow accounts, legislation in the field of construction, contractual relations, guarantee provision.

Внедрение института эскроу в российскую правовую систему, осуществленное с принятием Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ [1], было призвано повысить уровень защиты сторон в рамках гражданского оборота, в особенности в сфере подрядных отношений. Однако практика применения данного механизма выявила ряд системных проблем, препятствующих его широкому и эффективному использованию.

Цель данной статьи провести анализ изменений в законодательстве для участников долевого строительства при использовании счета эскроу, которые оказали существенное влияние на стоимость проектов и финансовую устойчивость собственников зданий, а также выявление проблем и разработка предложений по их решению. В качестве предмета анализа были определены изменения, связанные с законодательным введением новых правил долевого строительства и счета эскроу. Согласно договору, одна сторона

(застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на «ввод в эксплуатацию этого объекта передать его участнику долевого строительства. Другая сторона (участник долевого строительства) обязуется в свою очередь уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта [2]. Так, ч. 4 ст. 23 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 установлено, что для реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на террито-

рии субъекта Российской Федерации, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) утверждается соответствующий план-график реализации таких мероприятий.

Согласно ст. 860.7 ГК РФ и ст. 15.5 Закона о долевом строительстве, по договору счета эскроу банк открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета — участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты — бенефициару.

Однако при применении счета эскроу существуют следующие пробельные вопросы:

1. Одной из ключевых проблем остается неоднозначность разграничения эскроу-счета от смежных конструкций, в частности, от номинального счета (ст. 860.7 ГК РФ) и от простого аккредитива.

2. Фискальные аспекты использования эскроу создают значительные сложности. Согласно позиции финансового ведомства, изложенной в Письме Минфина России от 10.10.2023 №03-03-06/1/96189 [3], датой получения дохода для подрядчика признается не момент поступления средств со счета эскроу, а дата выполнения работ и подписания акта сдачи-приемки. Это создает кассовый разрыв: обязательства по уплате НДС и налога на прибыль возникают до фактического получения денежных средств, что ухудшает финансовое положение исполнителя. Кроме того, остается дискуссионным вопрос о правомерности принятия к вычету НДС заказчиком в период нахождения денежных средств на эскроу-счете, до перехода права собственности на результат работ.

3. Ограниченность и высокая стоимость банковского сопровождения. Функционирование эскроу возможно лишь при участии финансовой организации, отвечающей критериям ст. 860.1 ГК РФ. Однако не все банки предлагают данную услугу, а тарифы на ее обслуживание зачастую являются экономически обременительными,

4. Начисление доходов в виде процентов по средневзвешенной процентной ставке ежемесячно за пользование денежными средствами,

находящимися на специальном счете эскроу, и зачисление их на отдельный счет депоненту до востребования.

В сложившейся ситуации, когда параллельно существует несколько видов правового регулирования одной и той же деятельности, владельцы крупных зданий сталкиваются со значительными трудностями, поэтому, если только владелец здания не реализует крупный проект по строительству жилых и коммерческих объектов, подходы к управлению проектной стоимостью строительства в контексте схемы финансирования с использованием счетов эскроу бывают очень затратны для средних подрядчиков.

Однако по изменениям в законодательстве в сфере долевого строительства направлены на регулирование этого механизма реализации деятельности собственников зданий и должны быть основаны на следующих принципах:

Первый принцип - это осведомленность и последовательность, необходимые для быстрого и успешного перехода на правовое регулирование и обеспечивающие готовность к переходу всех участников процесса с учетом изменений в нормативных актах каждого ведомства и сферы деятельности: Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Государственной инспекции строительного надзора, банковского сектора, страхового сектора и т.д. [4].

Второй принцип - обратная связь, подразумевающий оперативное реагирование на сигналы участников процесса о возникающих проблемах в правовом регулировании наряду с разработкой решения каждой проблемы. Необходимо определить единый центр ответственности, который будет аккумулировать вопросы и предложения, а также обладать полномочиями по организации процесса их решения.

Подрядчики в настоящее время широко обсуждают возможность поэтапного раскрытия информации о счетах эскроу в ходе строительства объекта. Банки и дольщики пока не готовы к этому шагу из-за отсутствия механизма обеспечения финансирования строительства объекта в случае неплатежеспособности собственника здания, поскольку средства с эскроу-счетов должны быть возвращены банками дольщикам в полном объеме [5].

В части регулирования деятельности собственников зданий, привлекающих денежные средства физических лиц на специальные счета, следует устранить противоречия в правовом поле, а также устранить пробелы в законодательстве и, следовательно, необходимо внести следующие

изменения: в части регулирования деятельности собственников зданий, которые привлекают деньги дольщиков на счета эскроу, согласовывают с банками и вносят изменения в законодательство в рамках поэтапного раскрытия счетов эскроу утверждают максимально допустимые требования банков к уровню собственных средств, процентной ставке, срокам рассмотрения заявок на получение финансирования проекта, а также требования к финансовому статусу владельца здания [6]. Налоговое регулирование должно быть изменено путем отнесения расходов на транспорт и инженерная инфраструктура, проценты по кредитам на строительство этой инфраструктуры относятся к стоимости проекта, а также сохраняются льготы по НДС и налогу на имущество. Предложено внести изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации, который позволит учитывать расходы собственника здания на содержание построенных социальных объектов, а также объектов транспортной и инженерной инфраструктуры с момента ввода в эксплуатацию до передачи в государственную или муниципальную собственность.

Список литературы:

Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.07.2017 N 212-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.02.2026).

Федеральный закон «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 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.02.2026).

Письмо Минфина России от 10.10.2023 №03-03-06/1/96189 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.02.2026).

Владимирова И.Л., Ресин В.И., Бачурина С.С. и др. Цифровые методы в инновационном управлении инвестиционно-строительными проектами: монография. М.: Изд-во ФГБОУ ВО РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2020. С. 323.

Цыганкова А.А., Коптелова Д.И., Барешенкова К.А. Управление проектами строительства жилья при переходе к проектному финансированию и цифровым технологиям // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: сб. тр. IX Междунар. науч.-практ. конф. М.: Изд-во ФГБОУ ВО РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2019. С. 228.

Эксперты: поэтапное раскрытие эскроу-счетов понизит рост себестоимости жилья. // TASS. URL: tass.ru/nedvizhimost/8879949 (дата обращения 08.01.2026).

References:

[1] Federal Law "On Amendments to Parts One and Two of the Civil Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated July 26, 2017 No. 212-FZ // Official Internet Portal of Legal Information. URL: <http://pravo.gov.ru> (date accessed: February 10, 2026).

[2] Federal Law "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" dated December 30, 2004 No. 214-FZ // Official Internet Portal of Legal Information. URL: <http://pravo.gov.ru> (date accessed: February 10, 2026).

[3] Letter of the Ministry of Finance of the Russian Federation dated 10.10.2023 No. 03-03-06/1/96189 // Official Internet Portal of Legal Information. URL: <http://pravo.gov.ru> (date accessed: 10.02.2026).

[4] Vladimirova I.L., Resin V.I., Bachurina S.S., et al. Digital Methods in Innovative Management of Investment and Construction Projects: Monograph. Moscow: Publishing House of the Plekhanov Russian University of Economics, 2020. P. 323

[5] Tsygankova A.A., Koptelova D.I., Bareshenkova K.A. Management of Housing Construction Projects in the Transition to Project Financing and Digital Technologies // Modern Problems of Project Management in the Investment and Construction Sphere and Nature Management: Coll. Proceedings of the IX Int. scientific-practical. conf. Moscow: Publishing house of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Plekhanov Russian University of Economics, 2019. P. 228

[6] Experts: gradual disclosure of escrow accounts will reduce the growth of housing costs. // TASS. URL: tass.ru/nedvizhimost/8879949 (date of access 08.01.2026).

