

**Эрзиманов Артем Эдманович**

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ**

***Аннотация:** в статье рассматривается и анализируется применение эскроу-счета для обеспечения расчетов по договорам долевого участия в строительстве. Отмечены недостатки применения эскроу-счета как способа финансирования долевого строительства. В результате проведенного анализа предложено решение выявленных проблем, направленное на снижение имеющихся издержек с учетом прав и законных интересов участников долевого строительства.*

***Ключевые слова:** гражданское законодательство, долевое строительство, застройщик, государственный контракт, договор, юридическое лицо, участники долевого строительства, счет эскроу.*

Согласно действующим положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору условного депонирования эскроу-агент открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от депонента – владельца счета для последующей их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных условиями договора счета эскроу.

До установления условного депонирования договоры эскроу заключались на основании принципа свободы договора и не имели какого-либо законодательно закреплённого названия [1].

Важно отметить, что договоры эскроу и договор счета эскроу не являются тождественными. Так, договор счета эскроу между банком и депонентом существует лишь ввиду того, что между контрагентами было заключено основное обязательство, в данном случае – договор долевого участия в строительстве, для

произведения расчетом, по которому между банком, бенефициаром и депонентом заключается договор депонирования денежных средств под определенным условием.

Использование эскроу-счетов во взаиморасчетах по договорам долевого участия в строительстве стало обязательным после нововведений 2018 года, а именно вступления в силу изменений в закон о долевом строительстве. В связи с введением эскроу-счетов цены на первичное жилье существенно изменились в сторону увеличения, ориентировочно на 7%. Причиной повышения стало то, что строительные компании получают денежные средства от участников долевого строительства лишь после завершения строительства, в связи с чем для осуществления строительства застройщики вынуждены использовать кредитные денежные средства [2].

Вместе с тем использование для строительства кредитных средств, мотивирует застройщика как можно быстрее закончить строительство и не допустить переплаты процентов банку по займу [3]. Однако такое кредитование происходит за счет средств дольщиков, чьи денежные средства аккумулированы на эскроу-счетах.

Важно отметить, что граждане в данном случае не получают каких-либо процентов за пользование их денежными средствами. Правительство отрицательно отнеслось к законодательному установлению оплаты процентов гражданам за пользование денежными средствами, так как такое нововведение могло бы противоречить финансовой модели долевого строительства [4].

Но вместе с тем граждане также приобретают жилье и становятся участниками долевого строительства, используя кредитные денежные средства, в связи с чем и застройщик, и участник долевого строительства привлекают денежные средства через банковскую систему, причем преимущество в данном случае имеет банк, поскольку получает процент по кредитам.

Также еще одной проблемой применения эскроу-счета является страхование депонируемых средств. Денежные средства, имеющиеся на счете, страхуются в Агентстве страхования вкладов в размере всей суммы, однако лимит

возврата составляет лишь 10 млн рублей, что также ставит под угрозу денежные средства дольщиков, превышающие лимит возврата.

Таким образом, несмотря на все недостатки, использование счета эскроу крайне важно в механизме осуществления расчетов по долевому строительству, однако имеющиеся трудности его применения требуют законодательного внесения поправок, согласно которым будет разрешено частичное раскрытие эскроу-счетов для оптимизации издержек финансирования строительства и привлечения населения в строительную-жилищную сферу экономики.

### ***Список литературы***

1. Василевская Л.Ю. Договоры номинального счета и счета эскроу: общее и особенное в правовой регламентации / Л.Ю. Василевская // Гражданское право. – 2017. – №3. – С. 3–5.
2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2018.
3. Масленникова Л.В. Изменение условий договора участия в долевом строительстве в связи с изменением размера общей площади квартиры / Л.В. Масленникова, Т.В. Щербатова // Проблемы экономики и юридической практики. – 2018. – №3. – С. 161–164.
4. Масленникова Л.В. Понятие недвижимого имущества в современном гражданском праве / Л.В. Масленникова, Н.В. Хмельков // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2020. – №8–5 (64). – С. 65–68.