

Эрзиманов Артем Эдманович

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
агарный 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 закрепленного 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

2 <https://phsreda.com>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

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 строительно-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.