

Применение договора счета эскроу в долевом строительстве

Н. Рагулина, старший судебный юрист
юридической компании «Хелп Консалтинг»

Договор счета эскроу является относительно новой для российской правовой системы конструкцией договора. Однако за рубежом, к примеру, в таких странах, как Германия, США, Великобритания, он используется уже достаточно длительное время и весьма востребован при совершении разного рода сделок: от договоров купли-продажи недвижимости до сделок слияния и поглощения. В России же главная сфера применения эскроу счетов это долевое строительство. Данная статья посвящена анализу специфики счета эскроу в российском праве, законодательного регулирования эскроу счета в долевом строительстве, рассмотрению специального основания раскрытия счета в пользу застройщика, срока депонирования денежных средств и инициативы введения поэтапного раскрытия счета эскроу.

Специфика эскроу-счета в российском праве

Правовое регулирование данного договора появилось в ГК РФ лишь в 2014 году в виде четырёх необособленных в отдельную главу статей[1]. Так, Россия стала одной из немногих стран, в которых норма об эскроу счете закреплена в тексте закона. При этом практически во всех существующих правопорядках договор счета эскроу является договором непоименованным и регулируется на уровне прецедентов или посредством обыкновений.

Эскроу счет – специальный счет, который открывается банком для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета, но предназначенных для передачи другому лицу при возникновении оговоренных в договоре счета эскроу оснований.

Специфика данного счета в том, что в период блокировки денежных средств никто не может распоряжаться ими, если иное не предусмотрено соглашением сторон – то есть ни владелец счета (депонент), ни получатель денег (бенефициар) не могут осуществить их списание со счета до наступления предусмотренных договором оснований для перечисления. В связи с этим, договор счета эскроу – незаменимый инструмент, минимизирующий риск неисполнения сторонами обязательств по основному договору, а также нивелирующий последствия недобросовестного поведения контрагентов по сделке.

Для понимания особенностей эскроу счета, необходимо рассмотреть правовую природу данной конструкции. Однако, если говорить о правовой природе договора счета эскроу, то стоит отметить, что в настоящее время единства в этом вопросе нет: в научной литературе изложено множество противоречивых точек зрения. Автор статьи предлагает следующую квалификацию договора счета эскроу:

1. Трехсторонний договор. Исследуемый договор является трехсторонним соглашением, поскольку он заключается между депонентом, эскроу-агентом, бенефициаром. В частности, на это также указывают: Л. Ю. Василевская [2], П. В. Крашенинников[3]. Сразу стоит оговориться, что, по мнению автора, договор счета эскроу не является договором в пользу третьего лица. Участие бенефициара в заключении соглашения является обязательным и вполне обоснованным. Ведь договор счета эскроу напрямую затрагивает его интересы. Бенефициару необходимо не только точно знать, но и иметь возможность участвовать в согласовании следующих условий договора: размер депонируемой суммы, срок депонирования денежных средств, основания перечисления/выдачи денежных средств с эскроу-счета.

2. Консенсуальный договор. Он является заключенным с момента достижения соглашения всеми тремя сторонами – депонентом, бенефициаром, эскроу-агентом – согласия по всем его существенным условиям. В частности, для подтверждения данной точки зрения, стоит обратиться к стандартным, разработанным банками, условиям открытия эскроу-счетов. Например, согласно условиям АО «Банк ДОМ.РФ»[4], договор считается заключенным с даты акцепта банком оферт депонента и бенефициара, по условиям Сбербанка – в дату совершения банком акцепта индивидуальных условий договора[5]. Исходя из проанализированных, созданных банками, условий открытия исследуемых счетов, становится ясно, что для того, чтобы договор считался заключенным, внесения денежных средств не требуется.

3. Возмездный договор. Так, на вознаграждение эскроу-агента (банка) прямо указывает пункт 3 статьи 860.7 ГК РФ. Оно не может быть взыскано из денежных средств, хранящихся на эскроу-счете в силу его особого режима, поскольку депонируемая сумма блокируется и распоряжаться денежными средствами не может ни одна из сторон

исследуемого договора до возникновения предварительно согласованных в соглашении оснований.

4. Не является способом обеспечения исполнения обязательств. Договор счета эскроу не создаёт дополнительных элементов защиты для кредитора за счёт какого-либо имущества третьего лица или самого должника. Более того – обязанность должника по уплате цены договора, как указано в правилах о договоре эскроу, считается исполненной в момент внесения денежных средств на эскроу-счет. Соответственно, исследуемое понятие не имеет традиционно выделяемых в науке признаков способа обеспечения исполнения обязательств. При этом нельзя не согласиться с отмеченным Л. Ю. Василевской обеспечительным характером обязательства по договору счета эскроу[6].

5. Эскроу счет не является разновидностью номинального счета. Номинальный счет, как указано непосредственно в ГК РФ, «может открываться владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу-бенефициару». Если же говорить о счете эскроу, то согласно пункту 1 статьи 860.7 ГК РФ, он открывается банком «для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу». Специфика эскроу-счета в том, что он не предполагает активного проведения банковских операций.

В завершение рассмотрения специфики договора счета эскроу в российском праве необходимо произвести его разграничение с аккредитивом, ведь на первый взгляд они очень схожи. Итак, рассмотрим сходства и различия счета эскроу и аккредитива:

1. Субъектный состав. При расчетах по аккредитиву минимальный круг субъектов возникающих отношений предполагает

наличие получателя средств, банка, плательщика средств. При использовании счетов эскроу обязательные участники: депонент, банк (или иначе – эскроу-агент), бенефициар. При этом, договор счета эскроу – трехсторонний, а соглашение, по которому открывается аккредитив – двустороннее и заключается без участия бенефициара (получателя средств). Однако в отношениях по аккредитиву при различных переменных также могут участвовать: исполняющий банк, подтверждающий банк, второй получатель средств. При заключении и исполнении договора счета эскроу такие субъекты отсутствуют.

2. Ключевая обязанность банка. Если по договору счета эскроу это только перечисление/выдача денежных средств бенефициару, то в рамках аккредитива банк либо производит платежи, либо акцептует и оплачивает переводной вексель, либо совершает иные действия по исполнению аккредитива.

3. Получатель денежных средств. Получить денежные средства с банковского счета эскроу при исполнении всех условий может только бенефициар. Если говорить об аккредитиве, то, как было указано выше, в расчетных отношениях может появиться второй получатель средств – лицо, указанное непосредственно получателем средств (речь идёт о так называемом переводном (трансферабельном) аккредитиве).

4. Условие перечисления денежных средств. При расчетах по аккредитиву – предоставление получателем денег определенных заблаговременно документов, при использовании эскроу-счета – возникновение оговоренных в договоре обстоятельств (это может быть как предоставление документов, так и наступление события, истечение срока [7]). Причем при аккредитиве банк проверяет предоставленные документы исключительно по внешним признакам. По договору счета эскроу на банк можно возложить обязанность проводить проверку наличия оснований для перечисления денежных средств.

5. Страхование денежных средств. Так, денежные средства на банковском эскроу-счете подлежат обязательному страхованию, если названный счет используется для расчетов по сделкам купли-продажи недвижимого имущества или по договорам участия в долевом строительстве [8]. Для денежных средств, внесенных на аккредитив, такие правила не предусмотрены.

6. Ограничения по распоряжению денежными средствами. Приостановление операций по эскроу-счету, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам бенефициара и по обязательствам депонента перед третьими лицами не допускаются. Также, если иное не предусмотрено соглашением сторон, ни депонент, ни бенефициар, ни эскроу-агент не могут распоряжаться находящимися на эскроу-счете денежными средствами (пункты 1, 4 статьи 860.8, пункт 3 статьи 926.4 ГК РФ). Такова специфика исследуемого банковского счета. Нормы об аккредитиве подобных правил не содержат. Более того, если аккредитив является отзывным, то он в любое время может быть свободно отменен или изменен банком по указанию плательщика (согласие получателя средств или его предварительное уведомление не требуются).

7. Надлежащее исполнение денежного обязательства. Если внесение денежных средств на счет эскроу считается надлежащим исполнением обязанности депонента по оплате цены договора, то размещение средств в аккредитиве таковым не признается. Как указал Верховный суд РФ (далее – ВС РФ), моментом исполнения денежного обязательства является зачисление денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего кредитора, либо банка, который является кредитором. Если должника и кредитора по обязательству, исполняемому путем безналичных расчетов, обслуживает один и тот же банк, моментом исполнения такого обязательства является зачисление банком денежных средств на счет кредитора [9].

Законодательное регулирование счета эскроу в долевом строительстве

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ [10] внесены изменения в 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 (далее – Закон № 214-ФЗ). В соответствии с нововведениями, договоры участия в долевом строительстве, представленные на регистрацию после 1 июля 2019 года, должны в обязательном порядке предусматривать использование счетов эскроу для расчетов между сторонами.

Иными словами – с 1 июля 2019 года, по общему правилу, для расчетов по договорам участия в долевом строительстве стало обязательным применение эскроу-счетов.

Так, согласно частям 1.2 и 4 статьи 3 Закона № 214-ФЗ, застройщик вправе привлекать деньги дольщиков и осуществлять строительство объектов недвижимости, в том числе многоквартирных домов, либо при размещении денежных средств дольщиков на эскроу-счетах, либо при выполнении обязанности по уплате взносов в специальный компенсационный фонд.

Если говорить об исключении из общего правила об использовании эскроу-счетов, то стоит отметить, что Правительством Российской Федерации разработаны критерии, при соответствии которым застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без применения счета эскроу [11]. Для этого застройщик до 1 октября 2019 года должен был получить заключение о соответствии установленным критериям. В частности, застройщики могли получить данное заключение в случае одновременного соответствия двум следующим критериям:

1. Количество заключенных договоров долевого участия составляет как минимум 10 процентов общей площади объектов недвижимости, в отношении которых могут быть заключены соответствующие договоры долевого участия в строительстве. К примеру, если общая площадь всех квартир, которые могут быть реализованы в многоквартирном доме составляет 14 966,00 кв.м., то для возможности избежать применения эскроу-счетов застройщику к моменту получения соответствующего заключения достаточно реализовать такое количество объектов долевого строительства, площадь которых в сумме будет равняться минимум 1 496,60 кв.м. [12];

2. Степень готовности проекта долевого строительства составляет не менее 30 процентов. Важно отметить, что для определения степени готовности проекта необходимо сложить два показателя и разделить полученную сумму на два:

- Первый – степень готовности, которая определяется исходя из размера фактически понесенных застройщиком затрат на строительство (рассчитывается по бухгалтерской отчетности организации).
- Второй – степень готовности проекта, установленная исходя из готовности конструктивных элементов строящегося объекта недвижимости (определяется кадастровым инженером).

Таким образом, даже если застройщик ещё не возвёл фундамент будущего здания, но уже осуществил затраты не менее 60% от планируемой стоимости строительства, например, заключив договоры строительного подряда, договоры поставки материалов и оборудования, он имел возможность получить заключение о соответствии установленным Правительством РФ критериям и строить без эскроу-счетов [13].

Введение новых правил о специальном банковском счете направлено на решение проблемы так называемых «обманутых дольщиков». Стоит отметить, что способ приобретения недвижимого имущества путем заключения договоров долевого участия весьма распространён. Это связано с тем, что стоимость недвижимости при таком механизме финансирования строительства (за счет средств участников долевого строительства) гораздо ниже, чем в уже построенных многоквартирных домах. Но есть и обратная сторона медали – долевое строительство таит в себе немало рисков, в первую очередь речь идёт о банкротстве застройщиков.

Представляется, что новая схема расчетов, по замыслу законодателя, должна нивелировать возможные риски и решить существующие проблемы. В частности, использование эскроу-счетов направлено на то, чтобы участник долевого строительства в конечном счете не остался как без вложенных им в долевое строительство денежных средств, так и без недвижимости, приобретаемой по договору долевого участия, если строительство объекта недвижимости завершено не будет.

В Законе № 214-ФЗ непосредственно эскроу-счету посвящены статьи 15.4 и 15.5, которые закрепляют особенности привлечения застройщиком денежных средств дольщиков на счета эскроу, открытия, ведения и закрытия счета эскроу.

Помимо уже названных источников правового регулирования эскроу-счетов в долевом строительстве также стоит обратить внимание на Постановление Правительства РФ от 18 июня 2018 года № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Данный нормативный правовой акт закрепляет специальные требования,

которым должны соответствовать банки, являющиеся эскроу-агентами при расчетах по договору долевого участия в строительстве. Актуальный список банков, которые могут выступать эскроу-агентами при привлечении на эскроу счета денег участников долевого строительства, всегда размещается на сайте ЦБ РФ[14].

Основание перечисления денег застройщику со счета эскроу

Среди всех вопросов, касающихся использования эскроу-счетов в долевом строительстве, в первую очередь важно рассмотреть основание перечисления денежных средств со счета эскроу застройщику – бенефициару. Согласно части 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ, внесенные на эскроу-счет денежные средства дольщика не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данной информации перечисляются уполномоченным банком застройщику (бенефициару) либо направляются на оплату обязательств бенефициара по кредитному договору (договору займа) или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему заемные денежные средства застройщику, в случае, если подобные поручения предусмотрены непосредственно кредитным договором (договором займа).

Соответственно, согласно действующему законодательному регулированию, для перечисления/выдачи денежных средств банком бенефициару застройщику достаточно лишь получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

При этом, стоит отметить, что до внесения в часть 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ изменений Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ, застройщик для получения денег с эскроу-счета был обязан также предоставить сведения из Единого государственного реестра недвижимости, которые подтверждали регистрацию права собственности на объект долевого строительства одним дольщиком. Однако данное положение критиковалось в научной литературе, поскольку ставило участников долевого строительства в неравное положение.

К примеру, А. Г. Карапетов указывает, что принцип равенства участников долевого строительства в таком случае явно нарушается, так как застройщику для получения средств со счета эскроу придется передать одному из дольщиков созданный объект долевого строительства до получения оплаты от него с целью регистрации права собственности на эту одну первую квартиру [15]. С выводом автора нельзя не согласиться. В связи с чем внесение изменений в Закон № 214-ФЗ в этой части стоит оценивать положительно.

На мой взгляд, такое основание раскрытия эскроу-счета, как ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, не соответствует интересам участников долевого строительства, поскольку получение застройщиком данного документа не является подтверждением реального исполнения обязанности застройщика по передаче дольщику объекта долевого строительства (квартиры, апартаменты, машино-места и т.п.).

В качестве иллюстрации существующей проблемы в данном вопросе можно рассмотреть следующий пример. Застройщик получает разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и предоставляет его в банк, а эскроу-агент в свою очередь, действуя в рамках договора счета эскроу, перечисляет денежные средства в пользу бенефициара. Далее застройщик приглашает участника долевого строительства для передачи объекта долевого строительства (квартиры) и

выявляется, к примеру, что фактическая площадь квартиры значительно увеличилась в сравнении с площадью проектной. При этом увеличение площади квартиры более чем на 5% является основанием для расторжения договора участия долевого строительства дольщиком через суд в силу пункта 2 части 1.1. статьи 9 Закона № 214-ФЗ. Несмотря на то, что такое изменение кажется маловероятным, на практике подобные случаи имеют место быть[16].

Соответственно, если участник долевого строительства будет не готов уплачивать денежные средства за увеличенную площадь, он обратится в суд для расторжения договора участия в долевом строительстве. Возникает ситуация, при которой главное обязательство застройщика по передаче объекта долевого строительства фактически не исполнено, однако денежные средства им уже получены. Получение денежных средств от застройщика участником долевого строительства в таком случае это крайне трудная задача. К моменту вступления в законную силу решения суда о расторжении соглашения и возврате денежных средств за уплаченную квартиру в связи с этим у застройщика их может просто не оказаться. На мой взгляд, в такой ситуации смысл применения эскроу-счета теряется, права и интересы участника долевого строительства не защищены.

В качестве подтверждения исполнения обязанности застройщика по передаче объекта недвижимости выступает передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. М. А. Токмаков также отмечает, что до момента передачи приобретенного объекта недвижимости дольщик наделен рядом прав, которые связаны в обеспечением надлежащего качества объекта долевого строительства, в том числе правом отказаться от исполнения договора долевого участия[17].

Таким образом, можно заключить, что основанием для перечисления/выдачи денежных средств с эскроу-счета должен являться документ, подтверждающий реальное исполнение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве по передаче объекта недвижимости, в частности, акт приема-передачи объекта долевого строительства. Только такое основание раскрытия счета эскроу будет способствовать действительной защите участников долевого строительства и обеспечению их интересов. При этом, несомненно, процедура получения денежных средств на основании разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости является менее обременительной для застройщика, поскольку депонируемое имущество подлежит единовременной передаче со всех эскроу-счетов.

Срок депонирования денежных средств на счете эскроу

Помимо рассмотрения основания перечисления денежных средств с эскроу счета, также стоит более детально проанализировать вопрос о сроке депонирования имущества на эскроу счете.

В соответствии с частью 4 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ, срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, который указан в проектной декларации. На мой взгляд, это положение несколько не учитывает одну практическую проблему, а именно то, что срок передачи объекта долевого строительства зачастую нарушается застройщиками в виду того, что строительство не окончено вовремя. Соответственно, если срок передачи объекта долевого строительства не соблюден застройщиком, банк в целях формального соблюдения закона и договора счета эскроу просто обязан вернуть участнику долевого строительства (депоненту) денежные средства с эскроу-счета. В этом

случае дольщик не будет считаться исполнившим обязанность по уплате цены договора.

Очевидного решения такой теоретической и практической проблемы пока нет. Представляется, что добросовестные стороны соглашения (застройщик и участник долевого строительства) должны заблаговременно заключать дополнительное соглашение к договору счета эскроу, если обстоятельства очевидно свидетельствуют о том, что строительство не будет завершено в срок. Однако, чтобы такое соглашение соответствовало требованиям закона, застройщик должен обратиться в компетентные органы с заявлением о внесении изменений в проектную документацию, а в договор долевого участия должны быть внесены изменения в части срока ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (если такой срок был согласован в договоре). Если соответствующее соглашение заключено не будет, у застройщика опять же формально появляется право на расторжение договора участия в долевом строительстве в связи с неоплатой цены договора дольщиком (часть 3 статьи 9 Закона № 214-ФЗ). Можно предположить, что недобросовестные застройщики будут пользоваться этим, принуждая участников долевого строительства заключать дополнительное соглашение об изменении не только срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, но и срока передачи объекта долевого строительства. Это позволит строительным компаниям уходить от ответственности за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

А. Г. Карапетов также отмечает неопределенность в вопросе о том, продлевается ли срок депонирования денежных средств автоматически, если будут внесены изменения в проектную документацию, касающиеся срока ввода в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости[18]. Можно предположить, что решение этого вопроса зависит от того, каким образом сформулированы условия каждого конкретного договора счета

эскроу. Так, если в соглашении об эскроу-счете закреплен определенный срок депонирования имущества (например, указана конечная дата, определен промежуток времени), то представляется, что автоматическое изменение этого условия, по общему правилу, происходить не будет.

Иное, на мой взгляд, можно предусмотреть в договоре об эскроу-счете.

Также стоит отметить, что специальные положения Закона № 214-ФЗ о предельном сроке депонирования денежных средств на практике могут вступить в противоречие с императивным правилом ГК РФ о том, что срок действия договора эскроу не может превышать пять лет.

Поэтапное раскрытие счета эскроу: за и против

В последние годы, как в научном, так и в деловом сообществе всё чаще обсуждается переход на поэтапное раскрытие счета эскроу.

Так, в 2019 году на рассмотрение в Государственную Думу ФС РФ даже был внесен проект Федерального закона № 674837-7 «О внесении изменений в статью 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» (в части поэтапного раскрытия счетов эскроу)». Однако данный законопроект был отклонен после рассмотрения в первом чтении.

Суть модели поэтапного раскрытия счета эскроу заключается в перечислении застройщику части денежных средств со счета по мере реализации отдельных этапов строительства объекта недвижимости. Планируется, что подтверждением реализации каждого отдельного этапа строительства будет являться акт приема-передачи.

Поэтапное раскрытие счета эскроу является схемой, привлекательной для застройщиков, поскольку оно позволит получить доступ к деньгам дольщиков до завершения строительства всех объектов

долевого строительства и снизить финансовую нагрузку, возникшую в результате привлечения на строительство кредитных денежных средств.

Однако, на мой взгляд, поэтапное раскрытие эскроу-счетов для застройщиков противоречит интересам участников долевого строительства и смыслу применения счета эскроу для расчетов в сфере долевого строительства. Это постепенный отход от идеи, которая преследовалась при введении императивного правила о расчетах посредством эскроу-счетов.

Такая схема расчетов не обеспечивает надлежащей защиты интересов граждан, так как использование механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу лишает их возможности получения в полном объеме ранее уплаченных денежных средств при неисполнении застройщиком своих обязательств. Простыми словами – в случае, если строительство объекта недвижимости не будет завершено, например, в связи с банкротством застройщика, участник долевого строительства получит обратно, с эскроу счета, лишь оставшуюся часть денежных средств.

Предлагаемый механизм влечет также уменьшение размера страхового возмещения, подлежащего выплате участнику долевого строительства, внесшего денежные средства на счет эскроу, так как в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» его размер рассчитывается исходя из остатка денежных средств на счете на дату наступления страхового случая.

Таким образом, переход на поэтапное раскрытие счетов эскроу таит в себе риск возвращения к проблеме «обманутых дольщиков», которая ранее носила массовый характер.

Заключение

Однозначную оценку рассмотренному в данной статье нововведению пока дать трудно. Нет единого отношения к обязательному применению счета эскроу в долевом строительстве и в научной литературе.

По мнению М. Ю. Катвицкой переход на новый механизм расчетов, с одной стороны, обезопасит покупателя недвижимости от возможных денежных потерь в случае, если приобретенный объект не будет ему передан, но, с другой стороны, может привести к повышению цен на недвижимость[19].

Аналогичного мнения придерживается А. Ю. Хамов. При этом автор указывает, что новая модель финансирования долевого строительства в первую очередь выгодна для банков, во вторую – для добросовестных застройщиков. А вот выгодность для участников долевого строительства, как подчеркивает А. Ю. Хамов, покажет практика применения этих норм Закона об участии в долевом строительстве[20].

В решении Арбитражного суда Московской области отмечается: «изменения в законодательстве о долевом строительстве лишили застройщиков права получения, доступа и распоряжения денежными средствами дольщиков, в связи с чем, застройщики вынуждены обращаться за проектным финансированием (кредитом) в банки с целью получения денежных средств для строительства объектов ДДУ и уплачивать за них проценты, влекущие дополнительное финансовое обременение для застройщиков[21]».

Представляется, что все изложенные подходы обоснованы. Применение конструкции договора счета эскроу для расчетов по договору долевого участия в строительстве имеет как плюсы, так и минусы. Анализ специального законодательного регулирования показывает наличие целого

ряда недостатков и противоречий. На мой взгляд, это обусловлено отсутствием реальной правоприменительной практики, поспешностью внесения изменений в Закон № 214-ФЗ. Но нельзя не отметить, что в первую очередь расчеты через эскроу-счет предназначены для защиты прав участников долевого строительства. Насколько исследуемая конструкция справится с этой задачей, покажет только практика её применения.

Используемая литература

- [1] О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон № 379-ФЗ : [принят Государственной Думой 13 декабря 2013 года : одобрен Советом Федерации 18 декабря 2013 года] // СПС «КонсультантПлюс».
- [2] Василевская, Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации / Л. Ю. Василевская // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». – 2016. – №2. – С. 40.
- [3] Крашенинников, П. В. Гражданский кодекс Российской Федерации : Финансовые сделки. Постатейный комментарий к главам 42-46 и 47. 1 / под редакцией П. В.
- [4] Банк «ДОМ.РФ», <https://domrfbank.ru/for-developers/escrow/documents/>.
- [5] Сбербанк,
https://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/files/usl_escrow.pdf.
- [6] Василевская, Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации / Л. Ю. Василевская // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». – 2016. – №2. – С. 43.
- [7] Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.01.2020 года по делу № А65-17385/2018,
https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf.
- [8] О страховании вкладов в банках Российской Федерации : Федеральный закон № 177-ФЗ : [принят Государственной Думой 28 ноября 2003 года : одобрен Советом Федерации 10 декабря 2003 года] // СПС «КонсультантПлюс».
- [9] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС «КонсультантПлюс».
- [10] 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 Российской Федерации : Федеральный закон № 478-ФЗ : [принят Государственной Думой 19 декабря 2018 года : одобрен Советом Федерации 21 декабря 2018 года] // СПС «КонсультантПлюс».

[11] О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г. : Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 // СПС «КонсультантПлюс».

[12] Единая информационная система жилищного строительства, <https://дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/15520>.

[13] Forbes, <https://www.forbes.ru/biznes/450357-biznesmen-ne-cinovnik-kak-rabotaet-tainstvennyj-zastrojsik-centr-invest>.

[14] Банк России, http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/

[15] Заем, кредит, факторинг, вклад и счет : постатейный комментарий к статьям 807– 860.15 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2019. – 1282 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.) ISBN 978-5-9500177-8-0 // СПС «КонсультантПлюс».

[16] Решение Химкинского городского суда Московской области от 15.07.2020 года по гражданскому делу № 2-2326/2020, <https://himki--mo.sudrf.ru>

[17] Токмаков, М.А. Некоторые проблемы использования условного депонирования для расчетов по договорам участия в долевом строительстве / М. А. Токмаков // Нотариус. – 2020. – № 4. – с. 28 - 32. // СПС «КонсультантПлюс».

[18] Заем, кредит, факторинг, вклад и счет : постатейный комментарий к статьям 807– 860.15 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2019. – 1282 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.) ISBN 978-5-9500177-8-0 // СПС «КонсультантПлюс».

[19] Катвицкая, М.Ю. Новые правила для застройщиков и покупателей: эскроу-счет в долевом строительстве / М. Ю. Катвицкая // Право и экономика. – 2019. – № 5. – с. 58 - 62. // СПС «КонсультантПлюс».

[20] Хамов, А.Ю. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства / А. Ю. Хамов // Юрист. – 2019. – № 4. – с. 56 - 62. // СПС «КонсультантПлюс».

[21] Решение Арбитражного суда Московской области от 23.10.2020 года по делу № А41- 93287/19, <https://kad.arbitr.ru/Card/623999f0-04e7-407e-b2bc-a5a20ca72d8>