Проценты на денежные средства по счетам эскроу в долевом строительстве: проблема баланса интересов и направления совершенствования законодательства

Васильев Алексей Юрьевич
магистрант, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, makbp2007@mail.ru

В статье исследуется специальный правовой режим денежных средств, размещаемых участниками долевого строительства на счетах эскроу, с акцентом на установленный частью 5 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» запрет начисления процентов. Обосновывается, что достигнутый механизмом эскроу высокий уровень защиты основной суммы вложений не устраняет проблему экономических потерь дольщика, возникающих вследствие длительного лишения ликвидности и снижения реальной стоимости денежных средств. Показано, что блокирование средств на счете эскроу не тождественно хранению индивидуально определенного имущества: речь идет о безналичных денежных средствах, права на которые до наступления условий раскрытия счета принадлежат депоненту, тогда как банк получает экономически значимый эффект от наличия эскроу-балансов в модели проектного финансирования. Рассматриваются аргументы в пользу и против обязательного начисления процентов, включая риск удорожания банковского кредитования застройщиков и возможного переноса расходов на цену жилья. Предлагается заменить абсолютный законодательный запрет моделью обязательной ненулевой доходности: ставка определяется договором, но не может быть ниже минимальной ставки по счетам эскроу, устанавливаемой Банком России на основе публичных рыночных индикаторов. Начисленные проценты должны принадлежать исключительно депоненту, не включаться в цену договора участия в долевом строительстве и перечисляться на отдельный счет.

Ключевые слова: счет эскроу, долевое строительство, дольщик, депонент, уполномоченный банк, проектное финансирование, проценты, безналичные денежные средства, защита прав потребителей, совершенствование законодательства.

Введение

Переход российского жилищного строительства к проектному финансированию с обязательным использованием счетов эскроу стал одной из наиболее существенных реформ частноправового регулирования рынка новостроек за последние годы. Ее социальный результат очевиден: денежные средства участника долевого строительства больше не поступают застройщику до наступления предусмотренных законом условий, а риск утраты уплаченной цены вследствие нецелевого расходования средств застройщиком существенно снижен. По данным Банка России, на 1 июля 2026 года участниками долевого строительства было размещено на счетах эскроу около 7,5 трлн руб., а количество таких счетов превысило один миллион. Следовательно, вопрос о правовом режиме денежных средств на эскроу-счетах давно вышел за пределы частной банковской услуги и приобрел системное значение для рынка жилья и имущественного положения миллионов граждан.

Вместе с тем усиление защиты основной суммы вложений не означает, что интерес дольщика защищен исчерпывающе. Часть 5 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) устанавливает императивное правило: проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Одновременно этой же нормой предусмотрено, что вознаграждение уполномоченному банку как эскроу-агенту не выплачивается. Таким образом, законодатель сконструировал счет эскроу как формально безвозмездный для сторон расчетно-обеспечительный инструмент, однако экономические последствия такого решения распределены между участниками модели неравномерно.

Проблема особенно заметна при длительном строительном цикле. Дольщик перечисляет значительную денежную сумму в начале или на ранней стадии строительства и в течение месяцев либо нескольких лет не может использовать ее по своему усмотрению. При нормальном завершении проекта его правовой результат состоит в получении объекта недвижимости, однако в период депонирования владелец средств лишен возможности разместить их во вклад, использовать для иных инвестиций либо направить на досрочное погашение собственных долговых обязательств. При прекращении договора участия в долевом строительстве участнику возвращается номинально внесенная сумма, но не компенсируется временная стоимость денег. На эту проблему обращалось внимание в литературе, где отсутствие индексации и процентной доходности оценивается как незавершенность системы защиты инвестиционных интересов граждан [5; 6].

Научная разработанность института счета эскроу связана прежде всего с исследованиями его правовой природы, соотношения с договором банковского счета, условным депонированием, аккредитивом и иными обеспечительными конструкциями [1–4]. В более поздних работах акцент смещается к эффективности проектного финансирования, особенностям блокирования средств и балансу интересов банка, застройщика и участника строительства [8–13]. При этом вопрос о процентах чаще рассматривается либо как частный недостаток действующей модели, либо через призму законопроекта 2019 года. Настоящее исследование исходит из необходимости повторной постановки вопроса уже на основе накопленного опыта функционирования проектного финансирования и значительного роста объема средств на эскроу-счетах.

Цель статьи состоит в обосновании такой модели начисления процентов по счетам эскроу, которая одновременно усиливает имущественную защиту дольщика и не разрушает экономическую конструкцию проектного финансирования. Для достижения цели необходимо: определить место запрета процентов в системе норм о банковском счете; показать отличие правового блокирования безналичных денежных средств от хранения индивидуально определенной вещи; выявить экономическую ценность эскроу-балансов для уполномоченного банка; систематизировать аргументы против начисле-

ния процентов; оценить недостатки ранее предлагавшихся законодательных решений; сформулировать конкретную редакцию поправок к статье 15.5 Закона № 214-ФЗ. Методологическую основу составили формально-юридический, системный, функциональный и сравнительно-правовой методы, а также элементы правового и экономического анализа.

Счет эскроу как инструмент защиты дольщика и специальный вид банковского счета

Согласно пункту 1 статьи 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору счета эскроу банк открывает специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных от депонента, в целях их передачи бенефициару при возникновении предусмотренных договором оснований. Принципиально важно, что права на денежные средства до наступления таких оснований принадлежат депоненту, а после их наступления – бенефициару. Для долевого строительства указанная общая конструкция конкретизируется статьями 15.4 и 15.5 Закона № 214-ФЗ: участник перечисляет цену договора на счет в уполномоченном банке, а раскрытие счета связывается с предусмотренными законом юридическими фактами, подтверждающими завершение строительства.

Правовая литература справедливо подчеркивает двойственную природу рассматриваемой конструкции. С одной стороны, это разновидность банковского счета, к которой применяются общие положения главы 45 ГК РФ постольку, поскольку специальными нормами не установлено иное. С другой стороны, счет эскроу выполняет выраженную обеспечительную функцию: банк не просто проводит платежи по распоряжению клиента, а блокирует средства до наступления заранее определенного условия [1; 4]. Именно обеспечительная цель объясняет ограничения по операциям и невозможность свободного распоряжения средствами депонентом и бенефициаром.

Однако обеспечительный характер не превращает счет эскроу в аналог банковской ячейки или договора хранения наличных денежных знаков. На счете учитываются безналичные денежные средства. Они не индивидуализируются по номерам банкнот и не сохраняются в виде той же физической совокупности вещей, которая была передана банку. Юридическое «блокирование» означает прежде всего запрет или ограничение распоряжения соответствующей суммой со стороны участников счета до наступления установленного условия. В исследованиях особенностей учета и блокирования средств по счету эскроу справедливо отмечается, что содержание блокирования раскрывается через специальный режим операций по счету, а не через физическое обособление имущества [8].

Из этого следует важное для предмета статьи разграничение. Утверждение о том, что права на средства принадлежат депоненту, не равнозначно утверждению о хранении банком индивидуально определенной вещи. Равным образом тезис об экономической полезности эскроу-балансов для банка не требует признания за банком права собственности на конкретные «деньги дольщика». В банковской модели необходимо различать частноправовую принадлежность требования к банку, ограничения по распоряжению счетом и экономическое значение соответствующего пассива для кредитной организации. Именно смешение этих уровней часто делает дискуссию о процентах чрезмерно категоричной.

Общее правило статьи 852 ГК РФ исходит из того, что, если иное не предусмотрено договором банковского счета, банк уплачивает проценты за пользование денежными средствами, находящимися на счете клиента. Применительно к счету эскроу это правило теоретически могло бы действовать в силу пункта 4 статьи 860.7 ГК РФ, отсылающего к общим положениям о банковском счете. Вместе с тем в сфере долевого строительства законодатель сделал специальное исключение: часть 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ прямо запрещает начисление процентов. Поэтому речь идет не о пробеле, а о сознательно установленном специальном режиме, который вытесняет общее диспозитивное правило статьи 852 ГК РФ.

На раннем этапе развития института в литературе высказывались различные позиции относительно применимости статьи 852 ГК РФ и возможности процентов по счету эскроу [6]. После закрепления специального запрета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве основной научный вопрос должен быть поставлен иначе: сохраняются ли достаточные публично значимые причины для абсолютного нулевого режима либо накопленный опыт позволяет перейти к более сбалансированной модели. Такой подход важен и методологически: предметом исследования становится не толкование действующей нормы вопреки ее буквальному содержанию, а оценка качества самой нормы и целесообразности ее изменения.

Экономическая ценность средств на счетах эскроу и проблема временной стоимости денег

Аргумент в пользу процентов не должен основываться на бытовом представлении, будто банк «кладет деньги дольщика в оборот» в том же смысле, в каком заемщик получает конкретную переданную ему сумму наличными. Для правового анализа достаточно установить более осторожный и проверяемый тезис: крупные и устойчивые остатки на счетах эскроу имеют для банка экономическое значение в общей модели проектного финансирования. Банк России прямо указывает, что стоимость кредитования застройщика связана с объемом денежных средств, размещенных на счетах эскроу, и снижается по мере наполнения таких счетов. Следовательно, нулевой доход депонента сосуществует с экономическим эффектом, который баланс эскроу создает внутри отношений банка и застройщика.

Экономические исследования проектного финансирования также показывают, что поступления на счета эскроу входят в расчет общей доходности банковского участия в проекте и влияют на параметры проектного кредита [10]. Современные работы по эффективности проектного финансирования отмечают дифференциацию стоимости кредитования в зависимости от степени покрытия проектного кредита средствами на счетах эскроу [12; 13]. Из этого нельзя автоматически вывести обязанность банка выплачивать дольщику весь получаемый экономический эффект: банк принимает кредитный риск застройщика, несет расходы по сопровождению проекта, соблюдению нормативов и инфраструктуре счета. Но столь же трудно обосновать противоположный крайний вывод, согласно которому экономическая ценность длительно размещенного остатка должна полностью исключаться из баланса интересов с депонентом.

Для гражданина денежные средства на счете эскроу имеют альтернативную стоимость. Пока сумма заблокирована, участник не может использовать ее для получения безрискового либо низкорискового дохода. Если приобретение финансируется за счет ипотечного кредита, проблема становится еще более очевидной: заемщик фактически платит проценты своему кредитору за привлеченные деньги, тогда как денежная сумма, направленная на оплату строящегося жилья, не приносит ему дохода в течение всего периода депонирования. Это не означает, что ипотечные проценты должны компенсироваться банком-эскроу-агентом; однако указанная асимметрия показывает, что нулевой режим нельзя описывать как экономически нейтральный для дольщика.

При расторжении договора или невозможности завершения проекта участник получает обратно номинальную сумму. В условиях инфляции и роста стоимости жилья возврат первоначальной суммы может не позволить приобрести сопоставимый объект. Е.Б. Макушина прямо связывает отсутствие индексации средств на эскроу-счетах с неполнотой защиты инвестиционных прав граждан и предлагает пересмотреть прежний отказ от процентной компенсации [5]. Подобный вывод сохраняет актуальность и после стабилизации механизма эскроу: чем дольше период блокирования, тем значительнее разрыв между номинальной сохранностью денежных средств и сохранностью их покупательной способности.

При этом требование процентов следует отличать от требования полной компенсации инфляции. Индексация имеет целью сохранение реальной стоимости обязательства, а процентная доходность – распределение экономической выгоды от временного использования денежного ресурса или его нахождения в банковской системе. Для счета эскроу возможна смешанная логика: установленная законом минимальная ставка одновременно частично компенсирует временную стоимость денег и признает экономическое значение остатка для банка, не превращая счет в классический вклад и не гарантируя дольщику рыночную доходность долгосрочного депозита.

Аргументы в пользу обязательного начисления процентов

Первый аргумент связан с принципом эквивалентности имущественного положения сторон. Защитная функция счета эскроу реализуется за счет ограничения участника в распоряжении значительной денежной суммой. Такое ограничение установлено законом и является необходимым элементом защиты самого дольщика, однако оно не должно автоматически означать безвозмездное лишение его экономической ценности денег на весь срок строительства.

Когда блокирование продолжается длительное время, отсутствие любой доходности начинает выходить за пределы технического способа расчетов и превращается в самостоятельное имущественное последствие.

Второй аргумент вытекает из системного места счета эскроу среди банковских счетов. Статья 852 ГК РФ закрепляет общую презумпцию возможности процентов за пользование банком денежными средствами клиента. Специальный запрет в Законе № 214-ФЗ допустим, но он нуждается в самостоятельном материальном оправдании. Первоначально такое оправдание связывалось с необходимостью быстро сформировать работающую модель проектного финансирования без дополнительных расходов банков. По мере зрелости системы и многомиллионного объема эскроу-балансов абсолютный запрет уже не должен восприниматься как неизменная характеристика института.

Третий аргумент состоит в необходимости симметрии между экономическими эффектами проектного финансирования. Чем больше поступления на счета эскроу, тем устойчивее финансовая модель проекта и тем ниже может быть стоимость кредитования застройщика. Данная связь признается и Банком России. Следовательно, денежные средства дольщиков не являются экономически «мертвым» элементом системы. Они повышают качество кредитной конструкции и уменьшают отдельные риски банка. Справедливое регулирование может предусматривать распределение части этой выгоды в пользу лица, чьи денежные средства создали соответствующий остаток.

Четвертый аргумент имеет потребительско-правовую направленность. Для большинства граждан договор участия в долевом строительстве связан с удовлетворением личной жилищной потребности и является одной из крупнейших сделок в жизни. Защита дольщика не должна сводиться к предотвращению полной утраты денежных средств. Современное понимание защиты имущественных интересов включает прозрачность финансовых условий, предотвращение необоснованного перераспределения экономических выгод и учет длительности ограничения денежных прав. В этом смысле начисление умеренных процентов является развитием, а не отрицанием защитной функции эскроу.

Пятый аргумент – стимулирование конкуренции уполномоченных банков. При полном законодательном запрете процентная составляющая исключена из банковской конкуренции: дольщик не может выбирать банк по этому параметру, а застройщик и банк определяют инфраструктуру проекта без учета доходности для депонента. Если закон установит обязательный минимальный уровень, но позволит банкам предлагать более высокую ставку, появится дополнительный параметр качества банковского продукта. Для предотвращения фиктивной конкуренции минимальная ставка должна быть императивной и не сводиться к символическому значению, определяемому исключительно типовой формой договора.

Аргументы против процентов и пределы реформы

Основной контраргумент был сформулирован еще при обсуждении законопроекта № 844913-7, внесенного в Государственную Думу в 2019 году. Проект предлагал ежемесячно начислять дольщику доход по средневзвешенной процентной ставке и зачислять его на отдельный счет до востребования. Правительство Российской Федерации и профильный комитет не поддержали инициативу, указывая на риск роста стоимости проектного кредитования застройщиков и последующего увеличения цены жилья. Этот аргумент нельзя игнорировать: обязательные процентные выплаты действительно становятся расходом банковской модели и при прочих равных могут быть перенесены на заемщика-застройщика.

Однако наличие риска переноса издержек не доказывает оптимальность нулевой ставки. Во-первых, стоимость проектного кредитования формируется из множества факторов, включая кредитный риск, степень наполнения эскроу, стоимость фондирования, параметры проекта и конкуренцию банков. Во-вторых, нулевой режим также распределяет издержки – только целиком на дольщика в форме утраченной доходности и инфляционного обесценения. Задача законодателя состоит не в устранении любых расходов из системы, а в их разумном распределении с учетом назначения института.

Второй контраргумент заключается в том, что счет эскроу не является вкладом и его основная функция – обеспечение исполнения основного обязательства, а не извлечение дохода. С этим следует согласиться. Именно поэтому ставка по счету эскроу не должна автоматически приравниваться к ставкам по срочным банковским вкладам. Депонент не принимает на себя обычную модель инвестиционного выбора и не должен получать максимальную рыночную доходность. Но функциональное отличие от вклада не исключает само начисление процентов: общие правила банковского счета допускают процентный элемент и вне договора банковского вклада.

Третий контраргумент – расходы банка на ведение счетов и инфраструктуру проектного финансирования при отсутствии прямого вознаграждения эскроу-агенту. Действительно, часть 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ запрещает выплату банку вознаграждения по такому счету. Поэтому законодательная реформа не должна сочетать высокую обязательную доходность для дольщика с сохранением всей остальной модели неизменной. Минимальная ставка должна быть умеренной и рассчитываться на основе рыночных индикаторов, а не устанавливаться политически привлекательным, но экономически произвольным процентом.

Четвертый контраргумент связан со сложностью распределения процентов при ипотечном финансировании, уступке прав по договору, использовании материнского капитала, прекращении договора и переходе прав к новому участнику. Эти вопросы разрешимы посредством четкого определения принадлежности процентного дохода. Наиболее последовательным является правило, по которому начисленные проценты принадлежат текущему депоненту как владельцу прав по договору счета эскроу и не входят в депонируемую сумму, предназначенную для застройщика. При переходе прав по договору участия в долевом строительстве уже начисленные и выплаченные проценты остаются у прежнего депонента, а последующее начисление осуществляется в пользу нового владельца счета с момента перехода прав.

Наконец, нельзя допустить, чтобы процентный механизм стимулировал искусственное затягивание раскрытия счета либо превращал дольщика в лицо, заинтересованное в продлении строительства. Поэтому ставка по эскроу должна быть ниже типичной доходности срочного вклада сопоставимого срока, а ее экономический смысл должен заключаться в частичной компенсации временной стоимости денег, а не в инвестиционной премии за длительность строительства.

Почему прежний законопроект о средневзвешенной ставке требует переработки

Инициатива 2019 года имела важное достоинство: она впервые институционализировала идею, что нулевой доход по счету эскроу не является единственно возможным законодательным решением. Предложение о зачислении процентов на отдельный счет также было концептуально верным, поскольку отделяло доход дольщика от суммы, предназначенной для последующей передачи застройщику. Вместе с тем проект оставлял без ответа несколько ключевых вопросов, что облегчало его критику.

Во-первых, термин «средневзвешенная процентная ставка» не содержал в самом законопроекте достаточно определенной методики. Не было ясно, о какой группе банковских продуктов идет речь, за какой период рассчитывается показатель, какие сроки вкладов учитываются и какой орган отвечает за официальное значение ставки. Для нормы, устанавливающей массовое денежное обязательство банков, такая неопределенность существенна.

Во-вторых, проект предлагал общую поправку к статье 860.7 ГК РФ, тогда как экономические и социальные предпосылки начисления процентов наиболее очевидны именно в обязательной системе счетов эскроу по Закону № 214-ФЗ. Универсальное распространение одинакового правила на все гражданско-правовые случаи использования счета эскроу могло бы создать избыточную жесткость для коммерческих сделок, где стороны способны самостоятельно согласовать распределение расходов и доходов. Более точным является специальное регулирование долевого строительства с сохранением диспозитивности в иных сферах.

В-третьих, прежняя инициатива недостаточно учитывала взаимосвязь процентной ставки по счету эскроу с экономикой проектного кредита. В современных условиях эта взаимосвязь стала более прозрачной: исследования 2023–2025 годов и официальные материалы Банка России демонстрируют, что наполнение эскроу влияет на стоимость проектного финансирования [10; 12; 13]. Следовательно, новый проект должен предусматривать не максимизацию доходности дольщика, а регулируемый минимальный уровень, рассчитанный с учетом устойчивости банковской модели.

В-четвертых, прежнее предложение не содержало переходного периода. Для действующих кредитных договоров с застройщиками внезапное появление обязанности выплачивать проценты по миллионам счетов могло бы существенно изменить финансовую модель уже запущенных проектов. Поэтому новая норма должна применяться к договорам участия в долевом строительстве, государственная регистрация которых осуществлена после заранее установленной даты, либо вводиться поэтапно.

Предлагаемая модель законодательного регулирования

Оптимальным представляется отказ от абсолютного запрета процентов при одновременном сохранении специального характера счета эскроу. Основное изменение целесообразно внести непосредственно в часть 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ, поскольку именно эта норма сегодня формулирует запрет и применяется к массовому механизму расчетов в долевом строительстве. Общая статья 860.7 ГК РФ может быть сохранена без изменения: она уже допускает применение общих положений о банковском счете, а специальный закон вправе устанавливать особенности для конкретной сферы.

Предлагаемая редакция части 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ может быть сформулирована следующим образом: «5. На сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, уполномоченный банк начисляет проценты в пользу депонента. Процентная ставка определяется договором счета эскроу и не может быть ниже минимальной ставки по счетам эскроу, устанавливаемой Банком России ежеквартально на основании публичных показателей стоимости привлечения денежных средств физических лиц и уровня ключевой ставки Банка России. Начисленные проценты не входят в цену договора участия в долевом строительстве, не увеличивают депонируемую сумму, подлежащую перечислению застройщику, и перечисляются на иной банковский счет депонента не реже одного раза в квартал, а также при прекращении договора счета эскроу. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается».

В такой конструкции принципиальны четыре элемента. Первый – императивная ненулевая доходность. Если оставить вопрос полностью на усмотрение договора, типовые банковские условия могут фактически воспроизвести нулевой режим. Второй – установление минимального значения Банком России, а не непосредственно в законе. Денежно-кредитные условия изменяются существенно быстрее законодательства, поэтому жесткая ставка в процентах годовых быстро потеряет экономическую адекватность. Третий – отдельное зачисление процентов депоненту. В противном случае проценты, присоединенные к остатку эскроу, могут технически увеличить сумму, перечисляемую застройщику, что противоречило бы назначению реформы. Четвертый – сохранение запрета на прямое вознаграждение банка по счету, чтобы новая плата не была немедленно нейтрализована встречной комиссией с дольщика.

Для расчета минимальной ставки Банку России целесообразно предоставить федеральным законом полномочие утвердить методику, основанную на сочетании двух ориентиров: средневзвешенной ставки по рублевым вкладам физических лиц на срок до одного года и ключевой ставки. Конкретное соотношение должно определяться после оценки регуляторного воздействия. В качестве нормативного принципа можно закрепить, что минимальная ставка по счету эскроу должна обеспечивать частичную, а не полную компенсацию альтернативной доходности депонента. Это позволит избежать превращения эскроу в конкурент срочных вкладов и одновременно исключит символические ставки.

Дополнительно часть 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ следует дополнить новой частью 5.1 об информационной прозрачности: уполномоченный банк обязан до заключения договора сообщить депоненту размер действующей ставки, порядок ее изменения, периодичность начисления и пример расчета дохода исходя из предполагаемого срока депонирования. Такая обязанность особенно важна для ипотечных заемщиков, которые должны видеть одновременно стоимость привлеченных ими средств и доходность денежных средств, заблокированных на эскроу.

Следует урегулировать и последствия задержки строительства. По заявлению участника срок условного депонирования может быть продлен в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. Проценты в этот период должны продолжать начисляться по общим правилам. Более того, при превышении первоначально заявленного срока строительства по причинам, относящимся к риску застройщика, экономическое значение процентной компенсации возрастает. Законодатель мог бы рассмотреть повышающий коэффициент к минимальной ставке после истечения первоначального срока депонирования, однако на первом этапе реформы разумнее сохранить единое правило, чтобы не усложнять банковские расчеты.

Для договоров, оплаченных с использованием ипотечного кредита, проценты должны начисляться в пользу депонента независимо от источника денежных средств. Иное решение необоснованно поставило бы заемщика в худшее положение по сравнению с лицом, использующим собственные накопления. Вместе с тем договором банковского счета может быть предусмотрено право депонента направлять получаемый доход на досрочное погашение ипотечного кредита. Такое направление должно быть добровольным и не менять принадлежность процентов.

Переходные положения целесообразно построить по принципу перспективного действия: новая редакция применяется к договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после истечения шести месяцев со дня официального опубликования закона. Полугодовой период позволит банкам пересчитать параметры новых проектных кредитов, обновить типовые договоры и информационные системы, а застройщикам – учесть изменение в финансовых моделях будущих проектов. Для уже открытых счетов сохранение прежнего режима предотвратит ретроспективное перераспределение согласованных рисков.

Оценка возможных последствий предлагаемой реформы

Для дольщика основным эффектом станет переход от номинальной защиты денежных средств к частичной защите их временной стоимости. Даже умеренный процент имеет значение при многомиллионной цене квартиры и длительном сроке строительства. При этом доход не должен рассматриваться как самостоятельная инвестиционная цель: его функция состоит в компенсации части экономических потерь, обусловленных обязательным для гражданина способом расчета.

Для банков реформа означает появление дополнительной стоимости обслуживания эскроу-балансов. Однако ее влияние не следует оценивать изолированно. Уполномоченный банк одновременно получает проектного заемщика, расчетную инфраструктуру проекта, поток ипотечных клиентов и экономический эффект от наполнения счетов эскроу. Современные исследования показывают высокую интеграцию эскроу-балансов в общую модель доходности проектного финансирования [10; 12]. Поэтому вопрос должен решаться через калибровку минимальной ставки, а не через сохранение абсолютного нуля.

Для застройщика потенциальным негативным последствием является повышение стоимости проектного кредита. Этот риск реален, но его масштаб зависит от конкуренции банков, структуры покрытия и регуляторной методики. Если минимальная ставка будет установлена умеренно и применяться только к новым проектам, рынок сможет включить ее в финансовое планирование без шокового пересмотра действующих кредитов. Кроме того, прозрачная процентная модель способна повысить общественную приемлемость проектного финансирования и доверие покупателей к новостройкам, что имеет собственную экономическую ценность.

Для государства новая модель означает дальнейшее развитие концепции защиты прав участников долевого строительства. Реформа 2018–2019 годов решала прежде всего проблему утраты основной суммы из-за банкротства или недобросовестности застройщика. На следующем этапе логично перейти к качеству имущественной защиты: учитывать продолжительность блокирования средств, их реальную стоимость и распределение экономической выгоды внутри трехсторонней модели. Такой подход соответствует общей тенденции постепенного совершенствования эскроу-механизма, включая обсуждение поэтапного раскрытия и расширение применения счетов эскроу в жилищном строительстве [11–13].

Заключение

Счета эскроу доказали эффективность как институт защиты участников долевого строительства от одного из наиболее опасных рисков – утраты денежных средств до получения объекта недвижимости. Однако успешность базового защитного механизма не должна препятствовать дальнейшему развитию его правового режима. При многолетнем блокировании значительных сумм сохранение только номинальной величины денежных средств не означает полного сохранения имущественного интереса гражданина.

Действующая часть 5 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ устанавливает абсолютный запрет начисления процентов. Системно этот запрет является специальным исключением из общих правил о банковском счете. Его сохранение возможно лишь при наличии убедительного баланса публичных и частных интересов. Накопленный опыт проектного финансирования показывает, что эскроу-балансы обладают экономической значимостью для банковской модели: их объем влияет на риск и стоимость кредитования застройщика. Одновременно дольщик лишен ликвидности и несет потери временной стоимости денег. Такая асимметрия является достаточным основанием для пересмотра нулевого режима.

Вместе с тем прямое распространение на счета эскроу полной рыночной доходности вкладов было бы чрезмерным и способно увеличить стоимость проектного финансирования. Поэтому оптимальным является промежуточное решение: обязательная ненулевая ставка, определяемая договором, но ограниченная снизу минимальным значением, устанавливаемым Банком России по прозрачной методике. Проценты должны принадлежать исключительно депоненту, перечисляться на отдельный счет и не участвовать в расчетах с застройщиком.

Предлагаемая модель позволяет сохранить обеспечительную природу счета эскроу и одновременно устранить его наиболее очевидный имущественный дисбаланс. В таком виде процентный механизм перестает быть попыткой превратить эскроу в банковский вклад и становится элементом справедливого распределения экономических последствий обязательного способа расчетов. Именно в этом направлении, по мнению автора, целесообразно развивать законодательство о защите прав участников долевого строительства.

Литература

1. Крохина Ю.А. Дискуссионные вопросы правовой природы договора счета эскроу // Банковское право. 2021. № 4. С. 7–16.
2. Кувшинова В.С. Новеллы в ГК РФ: договор счета эскроу и договор эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 1–3. С. 111–114.
3. Дельцова Н.В., Чертыковцев Ю.В. Сфера применения договора счета эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 4–3. С. 189–191.
4. Петухова М.Р. Обязательственно-обеспечительная природа договора счета эскроу // Закон и право. 2022. № 2. С. 109–111.
5. Макушина Е.Б. Правовое закрепление мер защиты инвестиционных прав физических лиц в долевом строительстве // Теоретическая и прикладная юриспруденция. 2022. № 4 (14). С. 19–24.
6. Крицкая А.И. Проблема начисления процентов по договору счета эскроу // Приоритеты мировой науки: новые подходы и актуальные исследования: сборник научных трудов по материалам XXIX Международной научно-практической конференции. Анапа, 2022. С. 87–91.
7. Горбунова А.А. Договор счёта эскроу // Столыпинский вестник. 2022. Т. 4. № 6. С. 3460–3469.
8. Есенеев Э.Р. Особенности учета и блокирование денежных средств по договору счета эскроу // Вестник Евразийской науки. 2023. Т. 15. № S1.
9. Мишланова М.Ю., Дубовая В.А. Система счетов эскроу в условиях проектного финансирования жилищного строительства // Жилищные стратегии. 2023. Т. 10. № 3. С. 299–316.
10. Кулаков Н.Ю., Бласет Кастро А.Н. Доходность проектного финансирования с использованием счетов эскроу для банка // Хроноэкономика. 2023. С. 262–265.
11. Кожинова М.Ю. Поэтапное раскрытие счетов эскроу (анализ опыта Польши) // Право и государство: теория и практика. 2024. № 10 (238). С. 307–309.
12. Устинова Л.Н., Мухаметзянова Д.Д., Авдеев Р.А. Эффективность проектного финансирования с эскроу-счетами в жилищном строительстве // Жилищные стратегии. 2025. Т. 12. № 3. С. 333–350.
13. Авагян Г.Л., Бычкова Н.П. Правовые и экономические аспекты проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу: анализ опыта и перспектив развития // Естественно-гуманитарные исследования. 2025. № 1 (57). С. 448–461.

Interest on funds held in escrow accounts in shared-equity construction: balancing the parties' interests and directions for legislative reform

Vasilyev A.Yu.

Financial University under the Government of the Russian Federation

The article examines the special legal regime for funds placed by participants in shared construction projects in escrow accounts, with a focus on the prohibition of interest accrual established by Part 5 of Article 15.5 of Federal Law No. 214-FZ dated December 30, 2004, "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation." Although escrow accounts substantially reduce the risk of losing the principal amount paid for housing under construction, the depositor remains deprived of liquidity for a long period and bears the economic consequences of the declining real value of money. The paper argues that blocking funds in an escrow account should not be equated with safekeeping individually identified property. Escrow involves non-cash money, while the depositor retains the rights to the funds until the statutory conditions for release arise. At the same time, escrow balances have measurable economic significance within the bank project-financing model. The article evaluates arguments for and against mandatory interest, including the risk of higher financing costs for developers and their possible transfer to housing prices. It proposes replacing the absolute prohibition with a mandatory non-zero return: the contractual rate should not be lower than a minimum escrow rate determined by the Bank of Russia using transparent market indicators. Accrued interest should belong solely to the depositor, be excluded from the contract price, and be credited to a separate account.

Keywords: escrow account, shared-equity construction, depositor, authorized bank, project financing, interest, non-cash money, protection of participants in shared construction, legislative reform.

References

1. Krokhina Yu. A. Controversial Issues of the Legal Nature of the Escrow Account Agreement // Banking Law. 2021. No. 4. pp. 7–16.
2. Kuvshinova V. S. Novels in the Civil Code of the Russian Federation: Escrow Account Agreement and Escrow Agreement // International Journal of Humanitarian and Natural Sciences. 2021. No. 1–3. pp. 111–114.
3. Deltsova N. V., Chertykovtsev Yu. V. Scope of the Escrow Account Agreement // International Journal of Humanitarian and Natural Sciences. 2021. No. 4–3. pp. 189–191.
4. Petukhova M. R. Obligatory and Security Nature of the Escrow Account Agreement // Law and Right. 2022. No. 2. Pp. 109–111.
5. Makushina E.B. Legal consolidation of measures to protect the investment rights of individuals in shared construction // Theoretical and applied jurisprudence. 2022. No. 4 (14). Pp. 19–24.
6. Kritskaya A.I. The problem of calculating interest under an escrow account agreement // Priorities of world science: new approaches and relevant research: a collection of scientific papers based on the materials of the XXIX International scientific and practical conference. Anapa, 2022. Pp. 87–91.
7. Gorbunova A.A. Escrow account agreement // Stolypin Bulletin. 2022. Vol. 4. No. 6. Pp. 3460–3469.
8. Eseneev E.R. Features of accounting and blocking of funds under the escrow account agreement // Bulletin of Eurasian Science. 2023. Vol. 15. No. S1.
9. Mishlanova M.Yu., Dubovaya V.A. The system of escrow accounts in the context of project financing of housing construction // Housing Strategies. 2023. Vol. 10. No. 3. pp. 299–316.
10. Kulakov N.Yu., Blaset Castro A.N. Profitability of project financing using escrow accounts for a bank // Chronoeconomics. 2023. pp. 262–265.
11. Kozhinova M.Yu. Phased disclosure of escrow accounts (analysis of the Polish experience) // Law and State: Theory and Practice. 2024. No. 10 (238). P. 307–309.
12. Ustinova L.N., Mukhametzyanova D.D., Avdeev R.A. Efficiency of Project Financing with Escrow Accounts in Housing Construction // Housing Strategies. 2025. Vol. 12. No. 3. P. 333–350.
13. Avagyan G.L., Bychkova N.P. Legal and Economic Aspects of Project Financing of Housing Construction Using Escrow Accounts: Analysis of Experience and Development Prospects // Natural Sciences and Humanities Studies. 2025. No. 1 (57). P. 448–461.