

УДК 347.4  
DOI: 10.18572/1812-3945-2022-2-49-55

## Сочетание интересов банков и застройщиков в правовом регулировании эскроу-счета



**Крохина Юлия Александровна**,  
заведующая кафедрой правовых дисциплин  
Высшей школы государственного аудита  
Московского государственного университета  
имени М.В. Ломоносова (МГУ),  
руководитель практики бюджетного права  
Московской коллегии адвокатов «Арбат»,  
доктор юридических наук, профессор  
*jkrokhina@mail.ru*

Договор эскроу-счета — относительно новое явление в российской правовой системе. Наибольшее распространение договор счета эскроу в России получил в сфере долевого строительства. Судебная практика еще не сложилась. Однако анализ законодательства позволяет прогнозировать серьезные риски как для банковской системы, так и для застройщиков. Структура договора усложненная — за счет наличия в нем нового обязательного субъекта — уполномоченного банка. Государство стремилось обеспечить максимальную защиту денежных средств участников долевого строительства. Однако не учтены права и интересы другой стороны — застройщика. Обосновано, что некоторые из требований, предъявляемых к застройщику, являются избыточными и необоснованными. Чрезмерное ограничение прав застройщика может негативно сказаться на банковской системе. Аргументирован вывод о целесообразности законодательного пересмотра механизма расчетов по договору долевого участия.

**Ключевые слова:** эскроу-счет, уполномоченный банк, застройщик, договор долевого строительства.

### A COMBINATION OF INTERESTS OF BANKS AND REAL ESTATE DEVELOPERS IN THE LEGAL REGULATION OF AN ESCROW ACCOUNT

**Yulia A. Krokhina**

Head of the Department of Legal Disciplines of the Graduate School of Public Audit of the Lomonosov Moscow State University (MSU)

Head of the Budget Law Practice of the Arbat Moscow Bar Association  
LL.D., Professor

The escrow account agreement is a relatively new phenomenon in the Russian legal system. The most widespread escrow account agreement in Russia has received in the field of shared construction. Judicial practice has not yet developed. However, the analysis of the legislation makes it possible to predict serious risks for both the banking system and developers. The structure of the contract is complicated due to the presence in them a new obligatory subject has appeared — an authorized bank. The state sought to ensure maximum protection of the funds of participants in shared construction. However, the rights and interests of the other party — the developer — are not taken into account. It is substantiated that some of the requirements for the developer are redundant and unreasonable. Excessive restriction of the rights of the developer may adversely affect the banking system. The conclusion about the expediency of legislative revision of the settlement mechanism under the equity agreement is argued.

**Keywords:** escrow account, authorized bank, developer, shared construction contract.