

DOI: <http://dx.doi.org/10.21686/2411-118X-2023-2-64-70>

Понятие эскроу-счета и основные положения его использования в договоре долевого участия

А. М. Белялова

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: belyalova.am@rea.ru

И. С. Денисов

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: is.denisov@mail.ru

The Concept of an Escrow Account and the Main Provisions of its Use in an Equity Participation Agreement

A. M. Belyalova

PhD in Law, Associate Professor of the Department
of Civil Law Disciplines of the Plekhanov Russian University of Economics.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: belyalova.am@rea.ru

I. S. Denisov

PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department
of Civil Law Disciplines of the Plekhanov Russian University of Economics.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: is.denisov@mail.ru

Аннотация

В настоящей статье проанализировано использование эскроу-счета в области долевого строительства на территории Российской Федерации. Раскрываются дефиниция эскроу-счета, целевое назначение, существенные черты, отличия от договора участия в долевом строительстве, а также его преимущества и недостатки. Охарактеризована модель применения эскроу-счета в рамках долевого строительства, а также сделаны прогнозы относительно ее возможной проблематики. Сформулирован вывод о необходимости изменения кадровой политики в банковских организациях в связи с произведенными законодательными обновлениями. Актуальность выбранной темы объясняется прежде всего распространенностью, всеобщностью проблемы обмана граждан, безвозвратно потерявших свои деньги ввиду «замороженных» строительных работ. Несколько лет назад на высшем государственном уровне началось серьезное обсуждение проблем, связанных с долевым строительством. В первую очередь было уделено внимание стабильному увеличению численности обманутого населения. В качестве способа решения этой острой проблемы выбран институт эскроу-счета. Цель настоящей статьи состоит в комплексном анализе использования эскроу-счета в рамках долевого строительства, выявлении его проблем. В основе настоящего исследования лежат такие методы, как системно-структурный, моделирование, анализ и обобщение.

Ключевые слова: договор банковского счета, эскроу-агент, депонент, дольщик, застройщик, банковская организация, денежные средства, строительный процесс.

Abstract

This article analyzes the use of an escrow account in the field of shared-equity construction in the territory of the Russian Federation. The definition of an escrow account, purpose, essential features, differences from the contract of participation in shared construction, as well as its advantages and disadvantages are revealed. Have characterized the model of using an escrow account in the framework of shared-equity construction, and also made predictions about its possible problems. The conclusion is formulated about the need to change the personnel policy in banking organizations in connection with the legislative updates. The relevance of the chosen topic is explained primarily by the prevalence, universality of the problem of cheating on citizens who have irretrievably lost their money due to "frozen" construction works. A few years ago, a serious discussion of problems related to shared-equity construction began at the highest state level. First of all, attention was paid to the steady increase in the number of the deceived population. The institute of escrow accounts has been chosen as a way to solve this acute problem. The purpose of this article is a comprehensive analysis of the use of an escrow account in the framework of shared-equity construction, identifying its problems. The present research is based on such methods as system-structural, modeling, analysis and generalization

Keywords: bank account agreement, escrow agent, depositor, equity holder, developer, banking organization, cash, construction process.

Эскроу-счет урегулирован в первую очередь нормами отечественного гражданского законодательства.

Так, в пункте 1 статьи 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) закреплена его легальная дефиниция: «По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу 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»¹. Обратим внимание на то, что конструкция счета эскроу крайне популярна в странах зарубежного правового порядка. При этом в отличие от России в иностранной практике данный механизм используется довольно продолжительное время.

В Российской Федерации одним из самых острых вопросов справедливо считается проблема защиты прав и законных интересов граждан, отнесенных к группе так называемых обманутых дольщиков.

До недавнего времени предусмотренные национальными нормами механизмы, предназначенные для защиты таких граждан, не позволяли достичь желаемых результатов. Слишком часто в практической деятельности встречались

ситуации, при которых люди, вложившие деньги в строящийся объект недвижимости, оставались в конечном счете с недостроенным жильем и без денег.

Так, по официальной информации от Минстроя России², количество договоров в сфере строительства, заключенных с обманутыми дольщиками, на январь 2019 г. составило практически 99 000. Очевидно, что любой гражданин, желающий купить недвижимую вещь, должен иметь гарантии того, что он сможет возратить денежные средства в случае, если строительный процесс был приостановлен на длительный срок или вообще прекращен.

В результате для выправления сложившейся негативной практики в строительной сфере российский законодатель в 2018 г. ввел использование эскроу-счетов³.

Стоит отметить, что если в 2018 г. применение этого механизма базировалось на началах

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 1 июля 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

² См.: URL: <https://rg.ru/2019/01/25/minstroj-nazval-chislo-dolgostroev-i-obmanutyh-dolshchikov.html> (дата обращения: 30.01.2020).

³ См.: 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 53 (часть I). – Ст. 8404.

добровольности, то в 2019 г. был провозглашен принцип императивности такого применения¹.

Важно сказать о том, что не любая банковская организация сможет принять участие в использовании эскроу-счета в пределах правоотношений, возникающих в области долевого строительства. Так, открытие данного рода счетов осуществляют только те банковские организации, которые отвечают определенным качественным признакам, которые раскрываются в Постановлении Правительства Российской Федерации² от 18 июня 2018 г. № 697. Назовем эти признаки:

- банковская организация должна получить не любую лицензию, а только ту, которая отличается универсальностью;

- банковская организация должна обладать статусом участника в сфере обязательного страхования вкладов;

- банковской организацией не должны использоваться ограничители по реализации определенных отраслей, юридических лиц ввиду применения санкций к российскому государству. Кроме того, не должно быть рисков относительно использования банковской организацией данного рода ограничителей. Если банковская организация не обладает указанным признаком, то вышший орган исполнительной власти оформляет соответствующее решение, а затем передает его в Центральный банк Российской Федерации.

Отметим, что банковская (кредитная) организация, в соответствии с пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных пре-

ступным путем, и финансированию терроризма»³, имеет право отказаться от заключения договора об открытии эскроу-счета с клиентом-юридическим лицом, который отнесен кредитной организацией к группе низкой степени (уровня) риска совершения подозрительных операций. Арбитражный суд Западно-Сибирского округа рассматривал иск, поданный истцом ООО «Реит» в отношении ответчика – Публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация «Открытие». Суть спора заключалась в отказе ПАО Банк ФК «Открытие» от открытия специального счета эскроу. Обосновывая причину отказа, банк назвал приведенную выше норму закона – пункт 5.2 статьи 7 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»⁴. Иск был отклонен, так как суд исходил из доказанности факта подозрительности и сомнительности банковских операций общества.

Таким образом, думается, что эскроу-счет в строительной сфере является если не панацеей, то весьма эффективным способом законодательной защиты граждан, заключивших договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ). В частности, с помощью привлечения к процессу исполнения ДДУ банковской организации учитываются интересы обоих контрагентов: 1) застройщику даются гарантии по оплате его работы; 2) участнику ДДУ гарантируется, что застройщик не получит денег ровно до тех пор, пока не выполнит свои обязательства перед ним по ДДУ.

На основании анализа, упомянутого ранее (пункт 1 статьи 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации), можно установить, что:

- эскроу-счет не обладает самостоятельными признаками для выделения его в отдельную разновидность гражданско-правового договора;

- эскроу-счет – это разновидность договора банковского счета;

- предметом данной разновидности банковского счета выступает размещение денежных

¹ См.: 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2019. – № 26. – Ст. 3317.

² См.: 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» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве: Постановление Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 г. № 697 (ред. от 1 июля 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 27. – Ст. 4066.

³ См.: Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ (ред. от 18 марта 2023 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 33. – Ст. 3418.

⁴ Там же.

средств в банковской организации на отдельном счете депонентом для их последующей передачи бенефициару при наступлении оговоренных договорными условиями оснований;

— сторонами счета эскроу выступают банковская организация, которая является эскроу-агентом, а также депонент (применительно к ДДУ это участник долевого строительства).

Конкретизируем законодательное определение эскроу-счета применительно к сфере долевого строительства: договор счета эскроу, заключаемый в сфере долевого строительства, представляет собой разновидность договора банковского счета, по которому участник долевого строительства, выступая в качестве депонента, размещает денежные средства в банковской организации на отдельном счете для их последующей передачи строительной организации при наступлении оговоренных договорными условиями оснований.

Ценность института эскроу-счета заключается в том, что деньги передаются банковской организацией застройщику только после подтверждения того, что тот исполнил оговоренное в ДДУ обязательство перед своим контрагентом.

Таким образом, существование данной договорной конструкции позволяет предупредить появление многих проблемных ситуаций. Ведь в случае с эскроу-счетом деньги на период исполнения ДДУ располагаются вне досягаемости сторон, которые его заключили [1. – С. 118].

Основным отличием эскроу-счета от ДДУ выступает то, что ДДУ регулирует сам строительный процесс, т. е. создание объекта недвижимости, а эскроу-счет – порядок оплаты выполненных застройщиком обязательств¹. При этом в ДДУ в обязательном порядке в разделе, посвященном оплате обязательств застройщика, указывается, что такая оплата производится с помощью эскроу-счета.

При покупке определенного объекта недвижимости, заключении ДДУ участник после его регистрации должен предоставить денежные средства застройщику. Но при этом передача денег осуществляется не непосредственно застройщику, как это было ранее, а опосредованно, т. е. через банковскую организацию.

После размещения денежных средств на особом счете в конкретной банковской организации происходит их блокировка, т. е. доступа к ним нет ни у одного контрагента ДДУ. Указанная блокировка действует в рамках всего строительного процесса. Строительный процесс завершается подписанием контрагентами ДДУ акта приема-передачи. Соответственно, основанием выдачи денежных средств банковской организацией застройщику будет предоставление данного документа, подтверждающего выполнение обязательств по ДДУ.

Важно иметь в виду, что в силу статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² эскроу-счета в долевом строительстве используются в ситуации, когда строительный процесс реализуется за счет денежных средств, полученных строительной организацией на основании договора целевого кредита и в условиях заключенного договора предусматривается обязанность дольщиков оплатить обязательство посредством открытия специального банковского счета. Открытие такого счета связывается с фактом регистрации ДДУ.

Указанное законодательное правило предполагает, что строительный процесс спонсируется не дольщиками, а банковской организацией, заключившей договор целевого кредита со строительной организацией. Источником финансирования в данном случае служат денежные средства, являющиеся объектом кредитного договора. Размещенные на эскроу-счете деньги подлежат передаче застройщику после окончания строительного процесса, подтверждаемого подписанием контрагентами по ДДУ акта приема-передачи недвижимой вещи.

Кроме того, возможен вариант, по которому размещенные на эскроу-счете деньги по окончании строительного процесса используются для оплаты заключенного ранее договора целевого кредита.

¹ См.: Курбанов Р. А. Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. – М. : Проспект, 2016. – С. 56.

² См.: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 28 декабря 2022 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

Следовательно, гражданско-правовое обязательство, вытекающее из содержания договора целевого кредита, подлежит оплате из тех денег, которые были получены от продажи жилых помещений, а проценты по такому договору выплачиваются должником в течение всего строительного процесса.

В. Д. Рудакова убеждена в том, что при наличии эскроу-счета заключение одного договора счета эскроу не является достаточным для надлежащей регламентации соответствующих правоотношений. Так, автор полагает, что в этом случае должны заключаться сразу две разновидности гражданско-правового договора: 1) сам договор счета эскроу, который служит юридическим основанием для открытия банковской организацией специального счета; 2) договор условного депонирования, в котором контрагенты формулируют основания передачи денег банковской организацией бенефициару (т. е. застройщику)¹.

Соответственно, если перенести данную точку зрения в плоскость правоотношений, возникающих в сфере долевого строительства, то, следовательно, должны быть заключены сразу три гражданско-правовых договора: 1) ДДУ; 2) договор счета эскроу; 3) договор условного депонирования.

Представляется, что с указанным доктринальным подходом согласиться нельзя. В первую очередь наше несогласие основывается на пункте 2 статьи 860.7 ГК РФ. Из анализа этой гражданско-правовой нормы следует, что основания передачи денег в данном случае могут быть сконструированы как в договоре счета эскроу, так и в любой другой разновидности гражданско-правового договора. В рассматриваемом нами случае абсолютно логичным является формулирование условий для выдачи денежных средств банковской организацией застройщику в ДДУ, поскольку именно последний выступает юридическим основанием для открытия счета-эскроу.

Определим сущностные признаки эскроу-счета:

1. Эскроу-счет носит целевой характер. В частности, его назначением выступает обеспечение надлежащего исполнения ДДУ.

2. Эскроу-счет отличается срочностью. Так, срок действия эскроу-счета фактически определяется сроком строительного процесса по ДДУ.

3. Эскроу-счет носит зависимый характер по отношению к обязательству, вытекающему из ДДУ.

Как мы ранее отметили, эффективность эскроу-счета как способа законодательной защиты денег граждан, заключающих ДДУ, состоит в том, что деньги строительная организация сможет получить только при условии надлежащего исполнения принятых обязательств по ДДУ. Добросовестная строительная организация также вправе рассчитывать на все выплаты, которые были оговорены при заключении ДДУ. Иначе говоря, эскроу-счет защищает по всем направлениям, так как:

– уменьшаются риски в части неисполнения обязанностей по ДДУ строительной организацией (застройщиком);

– уменьшаются риски в части утраты денег дольщика при недостроенном объекте недвижимости. Таким образом, эскроу-счет на сегодняшний день признается оптимальным способом минимизации рисков, могущих иметь место при реализации ДДУ.

Следует сказать о том, что наша позиция относительно положительных сторон использования эскроу-счета при оплате обязательств по ДДУ является не единственной. Так, отечественные правоведы [2. – С. 22; 4. – С. 60] также подчеркивают множество плюсов данного механизма:

1) во-первых, благодаря эскроу-счету строительная организация фактически становится подотчетной банковской организации в своих обязательствах перед дольщиками. Здесь нужно понимать, что банковская организация – это профессиональный участник хозяйственного оборота, в отличие от дольщиков. Следовательно, банковская организация в ходе проверки будет запрашивать любые документы, информационные сведения и в любом количестве, что, безусловно, способствует всестороннему изучению надлежащего исполнения обязательств строительной организацией как застройщиком;

2) во-вторых, эскроу-счет делает максимально безопасным вложение денежных средств в строительство жилых помещений;

3) в-третьих, при эскроу-счете в обязательном порядке соблюдается условие о целевом

¹ См.: Рудакова В. Д. Гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. В. Л. Слесарев. – М. : Проспект, 2016. – Т. 2. – С. 395.

применении предоставленных банковской организацией денег.

Представляется, что эффективность использования эскроу-счетов в сфере строительства в будущем может доказать только практика. К сожалению, российский законодатель уже имел негативный опыт применения тех механизмов, которые получили много одобрения на этапе их законодательного закрепления, однако не оправдали себя. В частности, имеется в виду прежде всего институт страхования гражданско-правовой ответственности строительных фирм. В конечном счете указанный институт стабилизировать ситуацию в части обмана граждан, заключавших ДДУ, так и не смог.

Выше нами отмечено, что эскроу-счет должен успешно справиться с защитой законных интересов как застройщиков, так и дольщиков. Но при этом его защита распространяется и на еще одного субъекта правоотношений – банковскую организацию. В частности, последняя также получает определенную пользу от оформления эскроу-счетов в области долевого строительства, так как ей гарантируется возврат денежных средств и процентов в соответствии с заключенными кредитными договорами. Думается, что детальное изучение информационных сведений, подтверждающих качественное выполнение строительных работ застройщиком, потребует от банковских организаций изменения кадровой политики.

Можно предположить, что в структуре банковских организаций появятся новые сотрудники, в перечень обязанностей которых будет входить проверка строительной документации. Данная необходимость обусловлена и тем, что эскроу-счета, как правило, оформляются с теми организациями, которые зарекомендовали себя профессионалами в этой области. Соответственно, банки должны доказать свою компетентность в рамках заключения договоров счета эскроу. В противном случае будет нарушаться фидуциарный характер правоотношений, которые вытекают из заключения данного типа гражданско-правового договора.

Несмотря на все преимущества, которыми обладает эскроу-счет, нельзя не сказать о том, что определенные дефекты ему также присущи. Как справедливо отмечают ученые-юристы, действующий формат применения эскроу-счетов в сфере долевого строительства недвижимости нуждается в серьезной и глубокой законодательной доработке [6. – С. 47]. Например, на сего-

дняшний день остается открытым вопрос о том, какие негативные последствия придется претерпевать дольщикам и строительным организациям, если банковскую организацию, где был открыт эскроу-счет, лишит лицензии Банк России.

В юридическом сообществе укрепилась позиция о том, что закрепление на нормативно-правовом уровне проектного финансирования, бесспорно, способствует эффективизации правовой защиты граждан. Более того, в связи с этим даже термин «обманутые дольщики» утратит свою остроту и актуальность, но при всем этом ситуация на рынке недвижимости будет осложнена по причине удорожания услуг по строительству.

По мнению С. А. Знаменщикова, появившиеся законодательные новеллы в сфере долевого строительства носят непоследовательный, неточный характер; при этом они негативным образом влияют на развитие строительной деятельности на территории нашего государства и конкуренции строительных фирм, а сама конструкция эскроу-счета не способна гарантировать результативность правовой защиты дольщиков. При этом автор полагает, что все эти указанные обстоятельства тормозят развитие альтернативных способов финансирования строительной деятельности в России, что, бесспорно, представляет неразрешимую проблему [3. – С. 42].

Л. А. Кинетова считает, что конструирование отечественным законодателем модели проектного финансирования, которое абсолютно точно будет иметь в качестве последствия расширение экономических издержек, отрицательно повлияет на работу строительных фирм «средней руки», так как последние станут или существенно увеличивать стоимость построенных квартир, или вообще примут решение о своей ликвидации [5. – С. 85].

Выполненный анализ использования эскроу-счета в области долевого строительства показывает, что новеллизация данной законодательной отрасли прежде всего принесет пользу банковским организациям. Дальше по степени заинтересованности в законодательных нововведениях стоят строительные организации.

Вопрос о выгоде для граждан, желающих вложить деньги в строительство жилых помещений, остается открытым, ибо в настоящее время практика применения новых законодательных норм не оформлена.

Таким образом, только лишь апробирование законодательных новелл в практической деятельности в будущем покажет реальную результативность использования эскроу-счета в рамках долевого строительства. Думается, применение эскроу-счетов при заключении и исполнении ДДУ, безусловно, будет иметь одно существенное негативное последствие: недвижимость подорожает. Более того, модель проектного финансирования будет эффективной только лишь в том случае, если на рынке недвижимости будет спрос граждан на уже построенные объекты.

Мы считаем, что если плюсы эскроу-счета в рамках долевого строительства не нивелируют его минусы, то гарантированы сокращение количества застройщиков в строительной сфере, дальнейшее распространение проблемы обманутых дольщиков, повышение стоимости на квартиры, торможение поступательного развития экономического сектора по стране в целом.

Вышеизложенное позволяет сформулировать выводы. Договор счета эскроу, заключаемый в сфере долевого строительства, представляет собой разновидность договора банковского счета, по которому участник долевого строительства, выступая в качестве депонента, размещает денежные средства в банковской организации на отдельном счете для их последующей передачи строительной организации при наступлении оговоренных договорными условиями оснований.

Сущностные признаки эскроу-счета:

1. Эскроу-счет носит целевой характер, в частности, его назначением выступает обеспечение надлежащего исполнения ДДУ.

2. Эскроу-счет отличается срочностью – срок действия эскроу-счета фактически определяется сроком строительного процесса по ДДУ.

3. Эскроу-счет носит зависимый характер по отношению к обязательству, вытекающему из ДДУ.

Преимущества эскроу-счета:

1. Благодаря эскроу-счету строительная организация фактически в своих обязательствах перед дольщиками становится подотчетной банковской организации.

2. Эскроу-счет делает максимально безопасным вложение денежных средств в строительство жилых помещений.

3. При эскроу-счете в обязательном порядке соблюдается условие о целевом применении предоставленных банковской организацией денег.

Основное отличие эскроу-счета от ДДУ – то, что ДДУ регулирует сам строительный процесс, т. е. создание объекта недвижимости, а эскроу-счет – порядок оплаты выполненных застройщиком обязательств. При этом в ДДУ в обязательном порядке в разделе, посвященном оплате обязательств застройщика, указывается, что такая оплата производится с помощью эскроу-счета.

Список литературы

1. Баскакова И. В. Договор счета эскроу: отдельные вопросы правоприменения // Военное право. – 2018. – № 3 (49). – С. 116–121.
2. Гладких В. И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? // Безопасность бизнеса. – 2019. – № 5. – С. 20–25.
3. Знаменщиков С. А. Договор участия в долевом строительстве и счета эскроу // Бухгалтерский учет. – 2018. – № 12. – С. 41–47.
4. Катвицкая М. Ю. Новые правила для застройщиков и покупателей: эскроу-счет в долевом строительстве // Право и экономика. – 2019. – № 5. – С. 58–62.
5. Кинетова Л. А. Гражданско-правовые аспекты использования эскроу-счетов в договорах долевого участия в строительстве жилья // Государственная служба и кадры. – 2019. – № 4. – С. 84–87.
6. Сафонов А. В., Алибекова А. А. Эскроу-счет в долевом строительстве // Вестник Челябинского государственного университета. – 2022. – Т. 7. – Вып. 1. – С. 43–49.