

ИД № 180526  
Подп

«Дальневосточный филиал  
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего образования  
«Всероссийская академия внешней торговли  
Министерства экономического развития Российской Федерации»

## ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

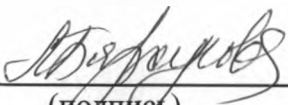
Кафедра юриспруденции

### ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

По направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»  
(уровень бакалавриата)  
направленность (профиль) «Гражданско-правовой»

### ИНСТИТУТ ЭСКРОУ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ

Научный руководитель:  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедры юриспруденции  
Барсукова Лина Ивановна

  
(подпись)

Студентка группы Б-ЮР-2022

Скобина Екатерина Викторовна

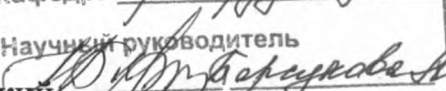
  
(подпись)

Дата защиты: \_\_\_\_\_

Оценка: \_\_\_\_\_

г. Петропавловск-Камчатский

2026 год

|  |
|--|
| ПРОВЕРЕНО<br>НА УРОВЕНЬ ОРИГИНАЛЬНОСТИ   |
| Кафедра <u>юриспруденции</u>   |
| Научный руководитель<br><br>(подпись) |
| « <u>18</u> » <u>05</u> 20 <u>26</u> г.  |

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Введение</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Глава 1. Теоретические основы института эскроу</b>                                     | <b>6</b>  |
| 1.1. Понятие и правовая природа договора эскроу   | 6         |
| 1.2. Стороны и предмет договора эскроу  | 13        |
| <b>Глава 2. Правовое регулирование исполнения договора эскроу</b>                         | <b>18</b> |
| 2.1. Порядок заключения и исполнения договора эскроу                                      | 18        |
| 2.2. Соотношение договора эскроу, договора счета эскроу и номинального счета              | 25        |
| <b>Глава 3. Проблемы правоприменения и перспективы развития института эскроу в России</b> | <b>33</b> |
| 3.1. Актуальные проблемы квалификации и исполнения договоров эскроу                       | 33        |
| 3.2. Пути совершенствования института эскроу  | 45        |
| <b>Заключение</b>   | <b>52</b> |
| <b>Список использованных источников</b>   | <b>54</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выпускной квалификационной работы заключается в том, что вопросы добросовестности сторон являются одними из наиболее актуальных в договорном праве. Для того, чтобы минимизировать недобросовестность контрагентов, было принято множество правовых норм, но наибольший интерес в последние годы вызывает договор счета эскроу. Он появился относительно недавно, в 2014 году, и на сегодняшний день активно используется в юридической практике.

Сделки осуществляемые с использованием счета эскроу известны зарубежной практике продолжительное время. Счет – эскроу является средством минимизации рисков сторон при проведении коммерческих сделок, разработан как инструмент обеспечения взаимного доверия сторон, участвующих в сделках.

В судебной практике применение данного института на сегодняшний день вызывает затруднения, так как данный вид банковских договоров внедрен в гражданское законодательство относительно недавно и требует законодательного расширения понятий залоговых обязательств счета эскроу, а также доработки в регламентации расширения возможностей и действий участвующих в сделках сторон.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в процессе применения норм института эскроу.

**Предметом исследования** являются нормы российского гражданского права, доктринальные положения и правоприменительная практика в сфере института эскроу.

**Целью настоящей выпускной квалификационной работы** является теоретико-правовой анализ института эскроу, выявление существующих проблем и пути совершенствования института эскроу.

Данная цель обуславливает постановку и решение следующих основных задач:

- 1) изучить понятие и правовую природу договора эскроу;
- 2) охарактеризовать стороны и предмет договора эскроу;
- 3) рассмотреть порядок заключения и исполнения договора эскроу;
- 4) рассмотреть соотношение договора эскроу, договора счета эскроу и номинального счета;
- 5) определить актуальные проблемы квалификации и исполнения договоров эскроу;
- 6) определить пути совершенствования института эскроу.

**Правовую основу** выпускного квалификационного исследования составили положения Конституции Российской Федерации<sup>1</sup>, Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>2</sup>, действующих федеральных законов и иных нормативных актов, регулирующие институт эскроу.

**Теоретической основой** данного исследования являются научные статьи, учебники и учебные пособия по гражданскому праву таких исследователей, как: Алпатов Ю.М., Василевская Л.Ю., Крохина Ю.А., Петухова М.Р., Ганева Т.С., Плешанова О. В. и других.

**Эмпирическая основа работы** включает постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, материалы судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, судов общей юрисдикции, в том числе Петропавловск-Камчатского городского суда Камчатского края, арбитражных судов субъектов Российской Федерации.

**Методологическую основу исследования** составили общенаучные и специально-правовые методы. Особую роль в исследовании проблематики настоящей выпускной работы имеют такие методы, как системно-структурный, формально-логический, сравнительно правовой анализ. В исследовательской работе затрагиваются мнения многими отечественными и российскими

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.04.2020).

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

известными учеными. Также мною были использованы общенаучные методы исследования, а именно: синтез; системный метод и структурный метод и специально правовой метод: формально-юридический.

**Теоретическая значимость работы** заключается в том, что исследование по теме может служить основой для дальнейших научных исследований, а также применено в учебных целях.

**Практическая значимость работы** заключается в том, что результаты исследовательской части могут быть использованы для дальнейшего анализа вопросов, входящих в объект исследования с целью выступления на различных конференциях, участия в научных конкурсах, а также использования материала для написания научных статей в магистратуре.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, основной части, заключения и списка использованных источников. Основная часть представлена тремя главами, в которых рассмотрено теоретическое и правовое регулирование института эскроу.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНСТИТУТА ЭСКРОУ

## 1.1. Понятие и правовая природа договора эскроу

Договор условного депонирования (эскроу) является в российском гражданском обороте новой договорной конструкцией, цель которой – принятие эскроу-агентом и обеспечение сохранности имущества депонента до наступления определенного события или совершения конкретного действия. Бенефициар может получить депонируемое имущество только при наступлении обстоятельств, предусмотренных договором эскроу (например, в случае уплаты покупной цены договора купли-продажи)<sup>3</sup>.

В соответствии со ст. 926.1 ГК РФ по договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование имущества (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований.

Договор эскроу заключается между депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом и должен предусматривать срок депонирования имущества. Срок действия договора эскроу не может превышать пять лет. Договор эскроу, заключенный на больший срок или без указания срока, считается заключенным на пять лет.

Договор эскроу подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или)

---

<sup>3</sup> Алпатов Ю. М. Гражданское право : учебник : в 2 частях. Часть 2. Обязательственное право. М., 2023. С. 447.

бездokumentарных ценных бумаг<sup>4</sup>.

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 (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ).

По смыслу п. 1 ст. 860.7 ГК РФ счет эскроу представляет собой специальный банковский счет, открываемый депонентом у третьего лица (эскроу-агента) для зачисления денежных средств, подлежащих перечислению бенефициару, после выполнения им либо наступления определенных условий<sup>5</sup>.

Договор счета эскроу сконструирован по модели реального договора, поскольку считается заключенным с момента фактической передачи депонентом денежных средств банку, т. е. возникновение обязательства по данному договору связано с моментом, когда банк становится собственником «чужих» денежных средств<sup>6</sup>.

Договор счета эскроу предполагается возмездным, т. к. банк, являясь эскроу-агентом, имеет право на вознаграждение, которое, однако, не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу (иное может быть предусмотрено в договоре) (п. 3 ст. 860.7 ГК РФ).

Объектом в договоре счета эскроу являются денежные средства. В этой связи он нередко именуется договором условного депонирования денежных средств<sup>7</sup>. Согласно п. 1 ст. 860.7 ГК РФ, права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару.

---

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>5</sup> Василевская Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. 2016. № 2. С. 40.

<sup>6</sup> Крохина Ю. А. Дискуссионные вопросы правовой природы договора счета эскроу // Банковское право. 2021. № 4. С. 11.

<sup>7</sup> Петухова М. Р. Особенности правового регулирования договора условного депонирования // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 7. С. 104.

Денежные средства, находящиеся на счете эскроу, имеют строго целевой характер, поэтому внесение на такой счет иных денежных средств депонента (т. е. не относящихся к рассматриваемым правоотношениям), не допускается (п. 2 ст. 860.8 ГК РФ). По своей сущности счет эскроу предназначен только для хранения денежных средств владельца счета и передачи их бенефициару при наступлении определенных договором обстоятельств<sup>8</sup>. К примеру, покупатель садового дома вносит на счет эскроу сумму, равную стоимости этого дома. Банк блокирует указанные денежные средства на счете эскроу до выполнения обязательств по договору купли-продажи садового дома. Когда же продавец садового дома предъявляет в банк документы, подтверждающие право собственности покупателя, банк выдает продавцу полагающуюся ему сумму со счета эскроу<sup>9</sup>.

Необходимо отметить тесную правовую связь между договором счета эскроу и договором номинального счета. Оба указанных счета относятся к специальным банковским счетам, что следует из п. 2.8 Инструкции Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)»<sup>10</sup>.

Объектом в договоре счета эскроу являются денежные средства. В этой связи он нередко именуется договором условного депонирования денежных средств<sup>11</sup>. Согласно п. 1 ст. 860.7 ГК РФ, права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару.

Таким образом, по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств,

---

<sup>8</sup> Токмаков М. А. Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования // Банковское право. 2017. № 3. С. 26.

<sup>9</sup> Вирфель А. С. Правовая природа договора счета эскроу // Молодой ученый. 2024. № 39 (538). С. 152-154.

<sup>10</sup> Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам) : Инструкция Банка России от 30.06.2021 № 204-И (ред. от 27.12.2024) // Вестник Банка России. 2021. № 61.

<sup>11</sup> Петухова М. Р. Особенности правового регулирования договора условного депонирования // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 7. С. 104.



полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ). Данный договор является реальным, возмездным, трехсторонним, срочным. Объектом в договоре счета эскроу являются денежные средства, которые имеют строго целевой характер.

Договор условного депонирования (эскроу) необходимо отграничивать от договора счета эскроу.

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 (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ).

По смыслу п. 1 ст. 860.7 ГК РФ счет эскроу представляет собой специальный банковский счет, открываемый депонентом у третьего лица (эскроу-агента) для зачисления денежных средств, подлежащих перечислению бенефициару, после выполнения им либо наступления определенных условий.

В юридической науке высказывается мнение о том, что по своей правовой природе договор счета эскроу представляет гибрид договора банковского счета и договора условного депонирования. Это подтверждается и положением п. 4 ст. 860.7 ГК РФ, который закрепляет, что к отношениям, возникающим из договора счета эскроу, применяются общие положения о банковском счете и договоре условного депонирования (эскроу) в той части, которая не противоречит ст. 860.7-860.10 ГК РФ или существу отношений сторон. Однако, по мнению исследователей, рассматривать договор счета эскроу следует как специальный инструмент, сочетающий в себе характеристики и функции банковского счета, и механизма условного депонирования, но не говорить о преобладании черт регулирования одного из них<sup>12</sup>.

Вопрос о соотношении договора условного депонирования (эскроу) с

---

<sup>12</sup> Виницкая Л. А. Счет эскроу как инструмент реализации инвестиционных проектов // Юрист. 2021. № 8. С. 43.

договором счета эскроу является дискуссионным. Так, А. М. Эрделевский полагает, что договор счета эскроу и договор условного депонирования являются тождественными по своему содержанию. По мнению С. П. Карчевского, договор счета эскроу «тесно связан с условиями договора условного депонирования, без заключения которого не может быть заключен договор счета эскроу». В. Л. Слесарев отмечает, что нормы о договоре условного депонирования являются общими по отношению к нормам о договоре счета эскроу. Такой вывод следует из п. 4 ст. 860.7 ГК РФ, закрепляющего, что к отношениям сторон по договору счета эскроу применяются общие положения о банковском счете и договоре условного депонирования<sup>13</sup>. Полагаем возможным согласиться с мнением тех исследователей, которые считают, что нормы о договоре условного депонирования (эскроу) являются общими по отношению к нормам о договоре счета эскроу.

Общим для договора условного депонирования и договора счета эскроу является то, что передача объекта договора происходит в отношении третьего лица (бенефициара) и возможна лишь при выполнении определенных условий<sup>14</sup>. Оба этих договора призваны выполнять обеспечительную функцию в целях защиты имущественных интересов депонента и бенефициара; при этом они не являются способами обеспечения исполнения обязательств.

Вместе с тем, в отличие от договора условного депонирования, являющегося консенсуальным, договор счета эскроу представляет собой реальный договор. Он считается заключенным с момента фактической передачи депонентом денежных средств банку, т. е. возникновение обязательства по данному договору связано с моментом, когда банк становится собственником «чужих» денежных средств<sup>15</sup>.

Объектом депонирования в договоре счета эскроу могут быть только

---

<sup>13</sup> Вирфель А. С. Правовая природа договора счета эскроу // Молодой ученый. 2024. № 39 (538). С. 152.

<sup>14</sup> Дельцова Н. В. Сфера применения договора счета эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 4. С. 190.

<sup>15</sup> Крохина Ю. А. Дискуссионные вопросы правовой природы договора счета эскроу // Банковское право. 2021. № 4. С. 11.

денежные средства. В этой связи он нередко именуется договором условного депонирования денежных средств<sup>16</sup>. Необходимо отметить, что денежные средства, находящиеся на счете эскроу, имеют строго целевой характер, поэтому внесение на такой счет иных денежных средств депонента (т. е. не относящихся к рассматриваемым правоотношениям), не допускается (п. 2 ст. 860.8 ГК РФ). По своей сущности счет эскроу предназначен только для хранения денежных средств владельца счета и передачи их бенефициару при наступлении определенных договором обстоятельств. К примеру, покупатель садового дома вносит на счет эскроу сумму, равную стоимости этого дома. Банк блокирует указанные денежные средства на счете эскроу до выполнения обязательств по договору купли-продажи садового дома. Когда же продавец садового дома предъявляет в банк документы, подтверждающие право собственности покупателя, банк выдает продавцу полагающуюся ему сумму со счета эскроу.

В отличие от договора счета эскроу, в договоре условного депонирования объектом могут выступать не только денежные средства (наличные и безналичные), но и движимые вещи (включая документарные ценные бумаги и документы) и бездокументарные ценные бумаги.

В договоре счета эскроу эскроу-агентом является только банк, обладающий лицензией на осуществление банковской деятельности, полученной в установленном законом порядке; в то время как в отношениях по условному депонированию эскроу-агентом может быть любое физическое или юридическое лицо. При этом счет эскроу в банке, выполняющем функции эскроу-агента, открывает депонент (должник по обязательству), а бенефициар (кредитор по обеспеченному депонированием обязательству) является третьим лицом в данных правоотношениях.

Для договора условного депонирования законом установлен предельный срок его действия (5 лет), а для договора счета эскроу в ГК РФ не установлены какие-либо конкретные сроки действия. В то же время договор счета эскроу

---

<sup>16</sup> Петухова М. Р. Особенности правового регулирования договора условного депонирования // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 7. С. 104.

является срочным, поэтому срок его действия устанавливается по соглашению сторон. Течение такого срока необходимо определять исходя из содержания установленных в договоре обязательств. Так, по одному из дел, рассмотренному Сызранским городским судом Самарской области, срок действия договора счета эскроу составлял 60 календарных дней с даты подписания сторонами договора<sup>17</sup>.

Договор эскроу подлежит нотариальному удостоверению (кроме случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг), в то время как договор счета эскроу заключается в простой письменной форме.

Таким образом, договор условного депонирования (эскроу) необходимо отграничивать от договора счета эскроу. 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 (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ). Нормы о договоре условного депонирования (эскроу) являются общими по отношению к нормам о договоре счета эскроу. Общим для данных договоров является то, что передача объекта договора происходит в отношении третьего лица (бенефициара) и возможна лишь при выполнении определенных условий. Оба этих договора призваны выполнять обеспечительную функцию в целях защиты имущественных интересов депонента и бенефициара; при этом они не являются способами обеспечения исполнения обязательств. Однако, в отличие от договора условного депонирования, являющегося консенсуальным, договор счета эскроу представляет собой реальный договор. Объектом депонирования в договоре счета эскроу могут быть только денежные средства, в то время как в договоре эскроу объектом могут выступать не только денежные средства (наличные и безналичные), но и движимые вещи (включая документарные ценные бумаги и

---

<sup>17</sup> Решение Сызранского городского суда Самарской области от 08.08.2019 по делу № 2-2481/2019. URL: [https://syzransky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=2&H\\_date=08.08.2019](https://syzransky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&H_date=08.08.2019) (дата обращения: 13.02.2026).

документы) и бездокументарные ценные бумаги. В договоре счета эскроу эскроу-агентом является только банк, в то время как в отношениях по условному депонированию эскроу-агентом может быть любое физическое или юридическое лицо. Для договора условного депонирования законом установлен предельный срок его действия (5 лет), а в договоре счета эскроу такой срок определяется по соглашению сторон. Договор эскроу подлежит нотариальному удостоверению (кроме случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг), а договор счета эскроу заключается в простой письменной форме.

## **1.2. Стороны и предмет договора эскроу**

По юридической природе договор условного депонирования (эскроу) является:

- реальным, так как считается заключенным с момента передачи имущества эскроу-агенту (п. 5 ст. 926.1). Конструирование рассматриваемого договора в качестве реального соответствует существу и природе данных правоотношений, поскольку имущество передается для удовлетворения интереса его депонента, а не принимающего эскроу-агента. Следовательно, для действительности эскроу необходим такой элемент, как вручение (delivery) или в российском праве – передача;

- возмездным, поскольку за исполнение своих обязательств эскроуагент вправе требовать уплаты вознаграждения. При этом эскроу-агент не вправе засчитывать или удерживать полученное от депонента имущество в счет оплаты или обеспечения оплаты своего вознаграждения. Если иное не предусмотрено договором, обязательство депонента и бенефициара по уплате вознаграждения эскроу-агенту является солидарным (п. 1 ст. 926.2 ГК);

– трехсторонним, так как заключается между эскроу-агентом, депонентом и бенефициаром. Как правило, в качестве депонента выступает должник, бенефициара – кредитор, эскроу-агента – лицо или организация, привлекаемые в договорное правоотношение между депонентом и бенефициаром для хранения движимого имущества одной стороны (депонента) для последующей передачи этого имущества в пользу другой стороны (бенефициара) при наступлении закрепленных в эскроу-соглашении условий. В контексте данной позиции депонент – это «физическое или юридическое лицо, которое внесло или передало на хранение другому лицу денежные средства или иное движимое имущество под определенным договором условием»<sup>18</sup>.

В свою очередь бенефициаром является физическое или юридическое лицо, получающее выгоду в правоотношении по условному депонированию.

Горбунова А. А. пишет, что при рассмотрении субъектного состава договора счёта эскроу и правового статуса сторон можно отметить, что договор является трёхсторонним, следовательно, предусматривает трёхсторонние обязательства с каждой стороны: эскроу-агента, депонента и бенефициара<sup>19</sup>. Всех лиц, участвующих в депонированных правоотношениях, объединяет общая цель – обеспечение гарантии в заключении договора, позволяющее минимизировать возможные риски по сделке, поскольку в случае несоблюдения условий одной из сторон имущество другой не пострадает.

Форма договора условного депонирования (эскроу) – нотариально удостоверенная, за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг (абз. 3 п. 1 ст. 926.1 ГК).

Элементами договора условного депонирования (эскроу) являются условия о предмете, основаниях для передачи имущества бенефициару, сроке действия договора, вознаграждении эскроуагенту.

Предмет договора эскроу является его существенным условием, наряду с

---

<sup>18</sup> Алпатов Ю. М. Гражданское право : учебник : в 2 частях. Часть 2. Обязательственное право. М., 2023. С. 449.

<sup>19</sup> Горбунова А. А. Договор счёта эскроу // Столыпинский вестник. 2022. № 6. С. 3460.

согласованием оснований для передачи имущества бенефициару (п. 2 ст. 926.1 ГК).

В качестве предмета выступают взаимные права и обязанности сторон, в числе которых:

- право депонента передать эскроу-агенту на депонирование предмет договора в целях исполнения обязательства перед бенефициаром;
- право бенефициара на получение депонированного имущества;
- обязанность эскроу-агента обеспечить сохранность и передать депонированное имущество бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований;
- в случае если сторонами заключен договор взаимного эскроу – обязанность эскроу-агента по депонированию имущества, подлежащего передаче сторонами двустороннего договора друг другу (п. 6 ст. 926.1 ГК).

Существенным условием договора является условие об основаниях для передачи эскроу-агентом имущества бенефициару. Такими условиями могут быть действия бенефициара или третьих лиц, например, предоставление эскроу-агенту документов или наступление установленного договором события или срока<sup>20</sup>.

Бенефициаром по сделке выступает сторона – получатель денежных средств, в то время как владельцем счета является, как правило, продавец товара, работы или услуги или посредник. Счет эскроу имеет свои особенности, значимые при его практическом использовании:

- до возникновения установленных в договоре оснований депонент и бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами;
- зачисление на счет эскроу иных денежных средств, кроме депонируемой суммы, указанной в договоре, не допускается (п. 2 ст. 860.8 ГК РФ);
- банк не вправе списывать свои комиссии за счет средств, находящихся на счете эскроу (п. 3 ст. 860.7 ГК РФ);

---

<sup>20</sup> Алпатов Ю. М. Гражданское право : учебник : в 2 частях. Часть 2. Обязательственное право. М., 2023. С. 450.

- закрытие счета эскроу происходит по истечении срока действия договора или при его прекращении по другим основаниям;
- объектом депонирования могут быть только деньги<sup>21</sup>.

Субъектный состав договор счета эскроу привлекает особое внимание цивилистов, т.к. он является трёхсторонним, а это означает наличие обязательств с каждой стороны: эскроу-агента, депонента и бенефициара. Перед ними стоит общая задача: обеспечить гарантию добросовестного исполнения обязательств, минимизируя возможные риски по сделке. Несомненно, данный институт полезен и является некоторым правовым «прорывом» в российской практике (т.к. он заимствован из зарубежного законодательства), но сейчас в законодательстве существует ряд пробелов относительно данного договора. Например, не уточнены условия о проверке оснований передачи денег; не оговариваются условия прекращения счета эскроу; не совсем определено правовое положение агента.

Стороны договора лояльно определены законодателем – это и юридические, и физические лица. В роли депонента – должник, в качестве эскроу-агента – уполномоченный банк, нотариус или адвокат, в качестве третьего лица – кредитор по обеспеченному обязательству. Особенностью эскроу-агента как третьей стороны договора является то, что он:

- обособленная сторона между интересами должника и кредитора;
- не обременен обязательствами, абсолютно объективен и беспристрастен в своей деятельности;
- действует только в интересах каждой из сторон<sup>22</sup>.

Кроме того, агент по договору счета эскроу также может выступать и в качестве агента лица, учредившего эскроу-счет, при этом не управляя денежными средствами: он может просто перечислить сумму на счет, открытый в другом кредитном учреждении. В американской практике это наиболее

---

<sup>21</sup> Юкша Я. А. Гражданское право : учебное пособие. М., 2020. С. 331.

<sup>22</sup> Кегадуев М. З., Далакян Г. А. Договор счета эскроу как дополнительный механизм гарантий в сфере долевого строительства // Правовой журнал «Президент». 2021. № 2 (6). С. 26.



распространённый подход – так как с каждым годом все больше договоров заключается с помощью сети «Интернет».

Исходя из вышесказанного, правовой механизм договора счета эскроу упрощает процесс выполнения обязательств, взятых на себя сторонами сделки, а также создает гарантии оплаты исполнения обязанностей по договору.

## ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ЭСКРОУ

### 2.1. Порядок заключения и исполнения договора эскроу

Правовую природу счета эскроу ученые определяют по-разному. Так М.В. Карпычев, указывает, что денежные средства передаются стороне, только при исполнении другой предусмотренных договором обязательств. М.Е. Моргачева рассматривает данный договор как эффективный способ расчетов, имеющий обеспечительную функцию. В связи с этим такой договор можно охарактеризовать как многостороннее обеспечительное гражданско-правовое обязательство, определенного рода способ исполнения обязательств. Однако некоторые ученые не относят его к таковым, поскольку обеспечительные меры призваны стимулировать исполнение обязательств, а в случае их неисполнения защитить интересы кредитора, но в случае счета эскроу, необходимость в данной «мере защиты» отпадает, поскольку депонент уже передал денежные средства эскроу-агенту.

Примером того, где с недавних пор используется договор счета эскроу, является долевое строительство. С 1 июля 2019 г. все девелоперы должны были перейти на проектное финансирование. Согласно ст. 15.4 Закона о долевом строительстве объектов недвижимости<sup>23</sup>, счет эскроу используются в долевом строительстве, в том случае, когда застройщик осуществляет строительство с использованием целевого кредита предоставляемого банком на строительство объектов недвижимости и кредитным договором предусмотрено обязанность участника долевого строительства производить расчеты на специально открытый

---

<sup>23</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 09.04.2026) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

им счет.

Модель строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с помощью эскроу счетов выглядит следующим образом. Застройщик выбирает уполномоченный банк, который предоставляет ему кредит на строительство, а граждане-дольщики вносят свои денежные средства на открываемый в таком банке счет эскроу, денежные средства блокируются до тех пор, пока застройщик не выполнит своих обязательств по договору долевого участия. Далее застройщик вводит объект недвижимости в эксплуатацию и передает документы в уполномоченный банк, где последний осуществляет проверку представленных документов. По результатам проверки денежные средства переводятся с счета эскроу на счет застройщика, либо направляются на погашение обязательств застройщика по кредитному договору. Договор счета эскроу прекращается и счет закрывается<sup>24</sup>.

То есть, застройщик не сможет получить денежные средства, до завершения строительства и подписания акта приема-передачи недвижимости. Необходимо также отметить, что в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по вине застройщика, денежные средства подлежат возврату дольщику или остаются на счете до завершения строительства новым застройщиком. Такой механизм по замыслу законодателя должен предотвратить проблему, при которой, участники долевого строительства могли остаться ни с чем в случае недобросовестности застройщика. Банк в этом случае выступает своеобразным гарантом совершения сделки и позволяет минимизировать риски между сторонами при осуществлении последними гражданско-правовых отношений.

Счет эскроу также используется в целях уплаты цены договора строительного подряда. Так, в соответствии с федеральным законом от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам

---

<sup>24</sup> Алсынбаева Э. М. Договор счета эскроу в Российской Федерации : правовые особенности и проблемы // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 9-2 (96). С. 145.

строительного подряда с использованием счетов эскроу»<sup>25</sup> счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельца счета – заказчика по договору строительного подряда (депонента) в счет уплаты цены такого договора, в целях передачи эскроу-агентом этих средств подрядчику по договору строительного подряда (бенефициару) в соответствии с ч. 7 ст. 6 вышеуказанного федерального закона.

Обязанность заказчика по договору строительного подряда (депонента) по уплате обусловленной договором строительного подряда цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В случае, если строительство жилого дома в соответствии с договором строительного подряда осуществляется подрядчиком за счет средств предоставленного уполномоченным банком целевого кредита, заказчик по договору строительного подряда вносит денежные средства в счет уплаты цены такого договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит подрядчику. При отсутствии у подрядчика целевого кредита денежные средства в счет уплаты цены договора строительного подряда вносятся заказчиком на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, в отношении которого сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о размещении денежных средств на указанные цели.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после подписания сторонами договора строительного подряда на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев предусмотренный договором строительного подряда срок окончания строительства жилого дома. Срок условного депонирования продлевается эскроу-агентом по заявлению одной из сторон договора строительного подряда до даты вступления в законную силу решения суда, определяющего сумму

---

<sup>25</sup> О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу : федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2024. № 31. Ст. 4446.

денежных средств, подлежащую уплате подрядчику в соответствии со ст. 731 ГК РФ<sup>26</sup>, если соответствующее решение суда не принято или не вступило в законную силу до истечения срока условного депонирования.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее пяти рабочих дней после представления подрядчиком способом, предусмотренным договором счета эскроу, уполномоченному банку сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, построенный в соответствии с договором строительного подряда, перечисляются эскроу-агентом подрядчику либо направляются на оплату обязательств подрядчика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение подрядчика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств подрядчика по кредитному договору.

В случае изменения цены договора строительного подряда стороны договора строительного подряда обязаны сообщить об этом эскроу-агенту, предоставив подтверждающие документы, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня изменения цены. В течение пяти рабочих дней со дня получения указанных сведений стороны договора счета эскроу заключают к этому договору дополнительное соглашение о соответствующем изменении депонируемой суммы.

В случае прекращения договора счета эскроу в связи с отказом заказчика от исполнения договора строительного подряда в соответствии со ст. 731 ГК РФ и при условии, что до истечения срока условного депонирования денежных средств сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о сумме денежных средств, подлежащей уплате подрядчику в соответствии со ст. 731 ГК РФ, или вступило в законную силу решение суда, определяющее

---

<sup>26</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

указанную сумму, денежные средства со счета эскроу подлежат перечислению эскроу-агентом:

1) подрядчику – в размере, определенном соглашением о цене либо вступившим в законную силу решением суда. В случае, если кредитный договор, заключенный подрядчиком, содержит поручение подрядчика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств подрядчика по кредитному договору, соответствующие средства направляются на оплату обязательств подрядчика по кредитному договору;

2) заказчику – в размере части денежных средств для уплаты цены договора строительного подряда, оставшейся после вычета суммы денежных средств, подлежащей уплате подрядчику в соответствии с соглашением о цене либо вступившим в законную силу решением суда. В случае, если денежные средства для уплаты цены договора строительного подряда предоставлены заказчику банком или иной кредитной организацией, соответствующие средства перечисляются на залоговый счет заказчика, права по которому переданы в залог кредитору, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между заказчиком и кредитором.

В целях перечисления денежных средств со счета эскроу в соответствии с ч. 9 ст. 6 Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» на основании соглашения о цене подрядчик и заказчик представляют эскроу-агенту совместное заявление с приложением соглашения о цене. В целях перечисления денежных средств со счета эскроу в соответствии с ч. 9 ст. 6 вышеуказанного федерального закона на основании вступившего в законную силу решения суда заявление с приложением такого решения представляет одна из сторон договора счета эскроу.

Если при уплате цены договора строительного подряда, который прекращен по основаниям, предусмотренным ГК РФ или кредитным договором (договором займа), заказчиком использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк направляет в Фонд

пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы запрос, предусмотренный ч. 5.1 ст. 10.1 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на строительство жилого дома в соответствии с договором строительного подряда, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>27</sup>.

Срок договора условного депонирования не является его существенным условием. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 926.1 ГК РФ срок действия договора эскроу не может превышать пять лет. При этом в случае, если договор заключен на больший срок или без указания срока, он будет считаться заключенным на пять лет. То есть в случае, если стороны не согласовали условие о сроке, договор будет считаться заключенным на пять лет.

Договор эскроу может предусматривать обязанность эскроу-агента проверить основания для передачи депонированного имущества бенефициару, например, посредством проверки по внешним признакам документов, подтверждающих наступление оснований для такой передачи, а при наличии разумных оснований полагать, что представленные документы являются недостоверными, воздержаться от передачи имущества (п. 1 ст. 926.3 ГК РФ).

Договором может быть предусмотрена обязанность эскроу-агента проверить наличие самих оснований для передачи имущества бенефициару, например, посредством получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации прав покупателя на недвижимое имущество (п. 2 ст. 926.3 ГК).

Правовой режим эскроу-счетов требует особых гарантий надежности со стороны кредитных организаций, выступающих эскроу-агентами. В этой связи

---

<sup>27</sup> О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей : федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.). Ст. 19.

законодатель устанавливает строгие требования к банкам, обслуживающим такие счета. Согласно нормам Постановления Правительства РФ от 18.06.2018 № 697<sup>28</sup>, данные требования носят комплексный характер и включают как обязательные, так и альтернативные критерии.

Ценность института эскроу-счета заключается в том, что деньги передаются банковской организацией застройщику только после подтверждения того, что тот исполнил оговоренное в договоре долевого участия обязательство перед своим контрагентом<sup>29</sup>.

Таким образом, существование данной договорной конструкции позволяет предупредить появление многих проблемных ситуаций. Ведь в случае с эскроу-счетом деньги на период исполнения договора долевого участия располагаются вне досягаемости сторон, которые его заключили

Таким образом, правовая природа договора эскроу-счета характеризуется как:

- трёхсторонняя – обязательное участие депонента, бенефициара и эскроу-агента;
- консенсуальная – заключение с момента достижения согласия по всем существенным условиям;
- возмездная – право банка на вознаграждение, которое не может быть удержано из заблокированных средств;
- не являющаяся обеспечением обязательств – договор долевого участия не выполняет обеспечительной функции, поскольку не создает дополнительных гарантий для кредитора за счет имущества должника или третьих лиц<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> Об утверждении требований к уровню кредитного рейтинга, 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 : Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 (ред. от 13.09.2025) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 27. Ст. 4066.

<sup>29</sup> Белялова А. М., Денисов И. С. Понятие эскроу-счета и основные положения его использования в договоре долевого участия // Экономика. Право. Общество. 2023. № 8(2). С. 64.

<sup>30</sup> Кавшбая Л. Л. Актуальные проблемы защиты прав потребителей при использовании эскроу-счетов // Актуальные исследования. 2025. № 38 (273). URL: <https://apni.ru/article/13090-aktualnye-problemy-zashity-prav-potrebitel-j-pri-ispolzovanii-eskrou-schetov> (дата обращения: 03.04.2026).



Таким образом, порядок заключения и исполнения договора эскроу регулируется ГК РФ и специальными федеральными законами.

## **2.2. Соотношение договора эскроу, договора счета эскроу и номинального счета**

Постоянное развитие экономических отношений обусловило необходимость разработки и внедрения новых договорных конструкций в российское гражданское право. Так, одной из новелл законодательства стал договор условного депонирования (эскроу). Отдельная глава, содержащая нормы о таком договоре, внесена в ГК РФ Федеральным законом «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.07.2017 № 212-ФЗ<sup>31</sup>. Однако, институт эскроу был известен российскому гражданскому праву и до имплементации указанной главы: в 2013 году в ГК РФ были закреплены нормы о договоре счета эскроу. Такой договор установил возможность использования механизма депонирования денежных средств с целью дальнейшей их передачи при возникновении определенных в соглашении оснований от депонента бенефициару.

В России эскроу-счет не стал таким же востребованным как в ряде иностранных государств, из правовых систем которых и был заимствован.

Предполагается, что сдерживающим фактором развития эскроу-отношений является внедрение в ГК РФ двух схожих договоров института эскроу на фоне отсутствия четкого разграничения между ними. Так, одна группа ученых считает, что договор условного депонирования и договор счета эскроу тождественны по своей природе и содержанию, что следует из буквального

---

<sup>31</sup> Барнаган В. А. Соотношение договора условного депонирования (эскроу) и договора счета эскроу // Молодой ученый. 2021. № 43 (385). С. 87.

толкования п.1 ст. 860.7 ГК РФ. Другая группа считает, что эти два договора взаимозависимы и могут быть применены только в совокупности, а их отдельное друг от друга применение гражданским законодательством не предусмотрено. Наиболее распространённым считается мнение о том, что нормы о договоре эскроу являются общими по отношению к нормам о договоре счета эскроу. Так, в п. 4 ст. 860.7 ГК РФ указано, что к отношениям сторон по договору счета эскроу применяются общие положения о банковском счете и договоре эскроу.

Существование различных точек зрения на соотношение договора условного депонирования и договора счета эскроу обусловлено непоследовательностью законодателя в процессе внедрения норм института эскроу в ГК РФ. Изначально, законодателем предполагалась имплементация норм о договоре условного депонирования, а только потом – норм о договоре счета эскроу, в целях закрепления возможности исполнения условия договора условного депонирования об обособлении денежных средств на отдельных счетах. Однако, законодатель в первую очередь в ГК РФ включил нормы о счете эскроу.

Тем не менее, в настоящее время представляется возможным выделить некоторые черты, разграничивающие договор условного депонирования от договора счета эскроу. Так, в силу п.1 ст. 860.7 ГК РФ эскроу-агентом по договору счета эскроу может быть только банк, в то время как специальных требований к субъектному составу по договору условно депонирования законодатель не устанавливает. Также следует отметить, что в договоре условного депонирования задействовано три стороны: депонент, бенефициар и эскроу-агент, и из этого вытекает другая особенность – отказ от исполнения договора возможен путем направления только совместного уведомления об этом эскроу-агенту. Следующая особенность состоит в том, что по договору условного депонирования объектом могут быть не только денежные средства, как по договору счета эскроу, но и движимые вещи (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичные денежные средства и бездокументарные ценные бумаги (ст. 926.1 ГК РФ).

Таким образом, даже при большой схожести указанных договоров, можем сделать вывод, что договор условного депонирования и договор счета эскроу не являются тождественными, однако расчертить их границы полностью пока не представляется возможным. В этих целях научному сообществу необходимо разработать единую научно обоснованную концепцию о соотношении данных договоров.

Несмотря на указанные проблемы, институт эскроу вызывает большой интерес у представителей российского бизнес-сообщества, поскольку его эффективно можно использовать в различных сферах предпринимательства, таких как поставка товаров, купля-продажа недвижимого имущества, купля-продажа дорогостоящего движимого имущества, акций, эскроу в отношении объектов интеллектуальной собственности и др.

Отдельно стоит выделить Интернет-эскроу. В настоящих российских реалиях, когда речь заходит о защите сделок, совершенных через сети Интернет, в первую очередь начинают говорить о технологиях блокчейна и смарт-контратов. Хотя и технология блокчейн делает уверенные шаги в будущее человечества, но, его возможности для совершения, например, интернет-покупок оказываются явно избыточными и приводят только к лишним затратам. Также использование технологии блокчейна, в том числе и смарт-контракта, в настоящее время осложнено рядом технических и юридических проблем<sup>32</sup>. Между тем, опираясь на опыт зарубежных стран, можно сказать, что для защиты Интернет-сделок вполне оправдано использование механизма эскроу. К тому же совершенствование института эскроу в связи с возможностью использования такого механизма в электронном бизнесе может благоприятно повлиять на развитие цифровой экономики в Российской Федерации.

Договор счета эскроу является самостоятельным видом гражданско-правового договора. Легальное определение договора счета эскроу содержится в

---

<sup>32</sup> Ганева Т. С. Некоторые юридические проблемы использования смарт-контрактов в материальных и процессуальных правоотношениях // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2019. Т. 5. № 1. С. 335.

статье. 860.7 ГК РФ. Однако стоит заметить, что закрепленное законодателем определение договора счета эскроу не раскрывает в полном объеме его содержания, не является достаточным для квалификации данного договора, выявления его места среди гражданско-правовых договоров. Это, в свою очередь, обуславливает наличие в правовой литературе множества мнений относительно правовой природы договора счета эскроу, создает почву для научных дискуссий о месте договора счета эскроу, его основных характеристиках.

Договор счета эскроу входит в систему договоров банковского счета. Н. В. Сыропятова предлагает классифицировать договоры банковского счета, поделив их на три группы:

- 1) договоры, для которых характерны общие функции;
- 2) договоры, обладающие видовыми функциями;
- 3) договоры, имеющие специальные (специфические) функции (договоры специальных банковских счетов)<sup>33</sup>.

Одной из значимых проблем является отсутствие законодательно закрепленного разграничения понятий «вид договора банковского счета» и «вид банковского счета», что указывает на непоследовательное изложение законодателем правовых норм в ГК РФ.

Для открытия и обслуживания универсальных счетов (текущий, расчетный и т. п.) банк использует стандартный договор банковского счета. Однако, существует целая система специальных счетов, для каждого из которых законодатель предусматривает особый порядок открытия, закрытия, наложения арестов и обеспечительных мер на счет, особые требования к банку и т.п. Поэтому банки вынуждены отходить от стандартного договора и применять новые положения закона на практике.

В обозначенной классификации договор счета эскроу будет находиться во 2-й группе, поскольку он обладает видовой функцией договора банковского счета.

---

<sup>33</sup> Сыропятова Н. В. Функции договоров банковского счета в российском гражданском праве : дис. канд. юрид. наук. Пермь, 2019. С. 69.

Договор счета эскроу обладает отличительными чертами, позволяющими говорить о том, что это самостоятельный вид гражданско-правового договора. В понятии договора банковского счета указаны основные обязанности банка: принимать и зачислять денежные средства, выполнять распоряжения клиента. В рамках договора счета эскроу у банка совершенно иные основные обязанности: учитывать и блокировать денежные средства, а также передать их бенефициару при наступлении условий, оговоренных в договоре. Как мы видим, на специфику этого вида договора указывает понятие, которое позволяет именовать его самостоятельным<sup>34</sup>.

Кроме того, отличием является количество сторон договора. В договоре банковского счета 2 стороны: банк и клиент. В договоре счета эскроу 3 стороны. Возможна ситуация, когда бенефициар и эскроу-агент совпадают в одном лице. Так, например, заключается договор купли-продажи квартиры, обремененной залогом. Залогодержателем является банк. Если банк одобряет такую сделку, но при условии заключения договора счета эскроу и перечисления денежных средств на открытый счет эскроу покупателем квартиры. Продавец в такой ситуации не получает денежные средства, а банк получает исполнение от 3-го лица (депонента)<sup>35</sup>. Можно ли говорить о двустороннем характере такого договора счета эскроу. Едва ли, поскольку обязательство продавца перед банком по возврату кредитных денежных средств (фактического бенефициара) прекращается по причине исполнения со стороны 3-го лица (депонента).

Рассмотрим основные отличия договора счета эскроу и договора номинального счета, поскольку, с нашей точки зрения, они имеют наибольшую схожесть.

Первым отличием является количество сторон таких договоров. В договоре номинального счета существует вариативность:

---

<sup>34</sup> Полякова Ю. А. Договор счета эскроу в системе договоров банковского счета // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник) / гл. ред. В. Г. Голубцов ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. Пермь, 2025. С. 116.

<sup>35</sup> Плешанова О. В. Продажа заложенных квартир: поможет ли счет эскроу? // Юридическая работа в кредитной организации. 2020. № 1. С. 61.

а) может быть 2 стороны (владелец счета и банк), тогда договор номинального счета является договором в пользу 3-го лиц (бенефициара),

б) бенефициар может быть третьей стороной по договору. В то время, как договор счета эскроу всегда является трехсторонним.

Договор номинального счета заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, при этом в договоре должен быть указан бенефициар или порядок получения информации о бенефициаре от клиента, а также основание участия бенефициара в отношениях по договору номинального счета.

Стороны при договоре номинального счета, в случае, если он заключается в соответствии со ст. 19 ФЗ «Об опеке и попечительстве», размер денежных средств на таком счете не может превышать 1,4 млн рублей – то есть максимальный размер страховой выплаты при наступлении страхового случая в соответствии с Федеральным законом о страховании вкладов в то время как по договору счета эскроу ограничения по количеству внесения денежных средств на счет эскроу не устанавливается<sup>1</sup>.

Расторжение договора номинального счета по общему правилу с согласия бенефициара, если договор заключен с участием бенефициара. Также договором может быть предусмотрено обязательное информирование банком бенефициара о поступлении в банк заявления владельца счета о расторжении договора номинального счета.

Прекращение договора счета эскроу законодатель связывает с истечением срока или с выполнением бенефициаром условий. Однако, договор счета эскроу в рамках отношений по участию в долевом строительстве носит акцессорный характер ввиду его тесной связи с договором долевого участия в строительстве, поэтому порядок расторжения договора, дальнейшая судьба счета эскроу

---

<sup>1</sup> Полякова Ю. А. Соотношение договоров счета эскроу и номинального счета // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник). Пермь, 2024. С. 147.

вызывают практические вопросы<sup>1</sup>. Это также подчеркивает особенность договора счета эскроу, поскольку остальные договоры банковского счета не имеют такой особенности.

В. А. Белов разграничивает договоры счета эскроу и номинального счета не только по функционалу, но и по цели заключения. Так, договор счета эскроу имеет своей целью накопление, депонирование, аккумуляцию банком денежных средств на счете эскроу, которые вносятся депонентом в определенном тем или иным договором между сторонами.

Е. С. Мартянова также указывает на то, что договор номинального счета имеет отличные существенные условия от договора счета эскроу. Так, существенными условиями договора номинального счета выступают: «условие о предмете; условие, содержащее сведения о бенефициаре либо сведения о порядке получения информации от владельца счета о бенефициаре либо бенефициарах; условие, содержащее сведения об основании участия бенефициара либо бенефициаров в отношениях по договору номинального счета»<sup>2</sup>. Как мы уже установили, единственным существенным условием договора счета эскроу будет являться предмет, который включает в себя не только денежные средства, но и условия, при которых бенефициару подлежат передаче денежные средства со счета эскроу.

Договоры банковского счета, договор номинального счета, публичного депозитного счета и других счетов носят консенсуальный характер, в то время как договор счета эскроу имеет двойственную природу, которая обуславливается тем, что к нему субсидиарно применяются положения о договоре условного депонирования.

На основании изложенного можно сделать вывод, что договор счета эскроу занимает особое место в системе договоров банковского счета, имея специфичные черты по его заключению, расторжению, по содержанию,

---

<sup>1</sup> Плешанова О. В. Что происходит со счетом эскроу в долевом строительстве при прекращении обязательств? // Юридическая работа в кредитной организации. 2019. № 4. С. 59.

<sup>2</sup> Мартянова Е. С. Счет эскроу и номинальный счет как элементы конструкции условного депонирования (эскроу) // Финансовое право. 2019. № 5. С. 27.

количеству сторон, целям, сфере применения. Отличие от договора номинального счета состоит в том, что в договоре номинального счета другое количество сторон, договор номинального счета заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, при этом в договоре должен быть указан бенефициар или порядок получения информации о бенефициаре от клиента, а также основание участия бенефициара в отношениях по договору номинального счета, так же, расторжение договора номинального счета по общему правилу с согласия бенефициара, если договор заключен с участием бенефициара.



## **ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ЭСКРОУ В РОССИИ**

### **3.1. Актуальные проблемы квалификации и исполнения договоров эскроу**

На протяжении десяти лет, в банковской сфере Российской Федерации, согласно Гражданского кодекса, действует система эскроу счетов. По данным финансового института развития в жилищной сфере – ДОМ.РФ, на 1 января 2025 года с использованием этого счета введено 98% многоквартирного жилья, из 4206 застройщиков используют эскроу счёт 4119. Так из построенных 11442 домов (площадью 114 325 тыс. кв.м., 2,33 млн квартир), 11240 домов (площадью 111 561 тыс. кв.м., 2,27 млн квартир) были с применением механизма эскроу<sup>39</sup>.

Одной из главных проблем является определение основания для перечисления денежных средств со счета эскроу застройщику. В соответствии с ч. 6 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ уполномоченный банк перечисляет застройщику денежные средства со счета не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком банку разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию или размещения соответствующих сведений в единой информационной системе жилищного строительства. Помимо этого, средства могут быть направлены на исполнение обязательств по кредитному договору (договору займа) или зачислены на залоговый счет застройщика в уполномоченном банке, если это предусмотрено условиями кредитного договора (договора займа).

Получение застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не всегда свидетельствует о фактическом выполнении его обязательств перед дольщиками. На практике встречаются случаи, когда после перечисления

---

<sup>39</sup> Терещенко В. В. Счет эскроу в цифровой экономике РФ // Актуальные исследования. 2025. № 10 (245). С. 28.

денежных средств со счета эскроу выявляются нарушения условий договора участия в долевом строительстве, например, существенно увеличилась площадь квартиры более чем на 5%. В таких случаях дольщик имеет право расторгнуть договор в судебном порядке (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ), но возврат денежных средств от застройщика часто становится проблематичным.

К моменту вынесения судебного решения у застройщика может уже и не быть необходимых средств. Поэтому считаем, что наиболее надежным основанием для раскрытия счета эскроу является передаточный акт или иной документ, подтверждающий фактическую передачу объекта долевого строительства дольщику.

Также следует уделить внимание вопросу о сроках хранения денежных средств на счете эскроу. Согласно ч. 4 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ, срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

Однако на практике все намного труднее. Данное положение не учитывает факт того, что застройщики часто не соблюдают сроки передачи объекта долевого строительства, так как строительство не завершено в положенное время. Если застройщик нарушает срок передачи объекта, уполномоченный банк, действуя в строгом соответствии с законом, обязан вернуть денежные средства депоненту. Это, в свою очередь, приводит к тому, что дольщик перестает считаться исполнившим свою обязанность по уплате цены договора. Такая ситуация потенциально может быть использована недобросовестными застройщиками, стремящимся избежать ответственности за нарушение обязательств<sup>40</sup>.

В целях минимизации таких рисков представляется целесообразным заключение застройщиком и дольщиком дополнительного соглашения к

---

<sup>40</sup> Куприна А. В. Проблемы защиты прав участников долевого строительства при использовании счетов эскроу // 30 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации: итоги, тенденции, перспективы развития : сборник научных трудов по материалам Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, г. Тамбов, 29-30 ноября 2024 года. Тамбов, 2025. С. 142.

договору счета эскроу, если становится очевидным, что строительство объекта затягивается. Однако реализация этого механизма требует от застройщика внесения изменений в проектную документацию и договор участия в долевом строительстве (в части срока ввода объекта в эксплуатацию).

В противном случае застройщик получает право расторгнуть договор участия в долевом строительстве на основании ч. 3 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ<sup>41</sup>, ссылаясь на неоплату цены договора участником долевого строительства.

Договор условного депонирования (эскроу) по своей юридической природе является консенсуальным, поскольку для его заключения достаточно достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, и лишь затем следует передача имущества во исполнение уже возникшего обязательства. Он может иметь объектом любое имущество – движимые вещи, наличные деньги, документарные ценные бумаги, бездокументарные ценные бумаги и безналичные денежные средства. В силу прямого указания п. 1 ст. 926.1 ГК РФ данный договор является трехсторонним, заключаемым между депонентом, эскроуагентом и бенефициаром, и по общему правилу подлежит обязательному нотариальному удостоверению<sup>42</sup>.

Вознаграждение банка как эскроу-агента не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу, если иное не предусмотрено договором. Если иное не предусмотрено договором, ни депонент, ни бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, за исключением случаев, указанных в настоящей статье. Зачисление на счет эскроу иных денежных средств депонента, за исключением депонируемой суммы, указанной в договоре эскроу, не допускается. Приостановление операций по счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам депонента перед третьими лицами и по обязательствам

---

<sup>41</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 09.04.2026) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

<sup>42</sup> Ананьев А. Г. Аспекты соотношения договора эскроу со схожими отношениями в современном российском гражданском праве // Вестник науки. 2022. № 1. С. 80.

бенефициара не допускается.

В деле № А40-262680/24 истец обратился с иском о взыскании суммы задолженности по договору счета эскроу (комиссии). Банком открыт счет эскроу. Договором установлена комиссия за открытие счета эскроу. Банк посредством каналов электронного взаимодействия направил в требование об оплате комиссии в тот банк, реквизиты которого были указаны для списании комиссии. Указанное требование исполнено не было, комиссия уплачена не была. В соответствии с условиями договора счета эскроу срок окончания условного депонирования денежных средств по 01.05.2024 (включительно). Судами установлено, что «спорный счет эскроу был закрыт 02.05.2024 по причине истечения срока условного депонирования, таким образом, фактически депонирования не было, поскольку сделка по купле-продаже недвижимости, для которой открывался спорный счет, не состоялась». Учитывая изложенное, суды пришли к выводу о том, что «в данном случае действия банка по открытию счета не являлись той банковской услугой, которая создала для клиента какое-либо благо в рамках спорного договора. Банком не доказано несение каких-либо расходов и потерь в связи с открытием счета эскроу, подлежащих компенсации путем взимания спорной комиссии, установленной в процентном соотношении от сделки, которая не состоялась»<sup>43</sup>.

В настоящее время ведутся споры относительно того, следует ли договор долевого участия в строительстве относить к публичному договору и договору присоединения. Так, Майборода Т. Ю. говорит о возможности отнесения к публичному договору, аргументируя свою точку зрения:

– отнесением договора долевого участия к строительному подряду, подвид которого, бытовой строительный подряд, отнесен к публичному в силу прямого указания закона (п. 2 ст. 730 ГК РФ). К этому же автор добавляет субсидиарное по отношению к Закону № 214-ФЗ применение Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-

---

<sup>43</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.07.2025 по делу № А40-262680/2024.  
URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=2936542#C8QDbHVcNv1H5BBG1> (дата обращения: 13.02.2026).

1 «О защите прав потребителей»<sup>44</sup>);

– спецификой деятельности застройщика (его обязанностью публиковать информацию о проектной декларации не только для тех, кто уже заключил договор, но и для желающих это сделать);

– потребностью распространить «привилегии» публичного договора на дольщика – слабую сторону в договоре.

М. В. Петрухин критикует данную точку зрения, обосновывая ее невозможностью установления одинаковой цены для участников долевого строительства, относящихся к одной категории (пенсионеров, учащихся и т. д.), как это требует п. 2 ст. 426 ГК РФ. Автор ссылается на положение ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ, которое допускает изменение цены по соглашению сторон, и на правоприменительную практику, когда застройщик самостоятельно определяет порядок установления цен.

В действительности же, для квалификации договора как публичного имеет значение лишь один признак – особый характер деятельности лица, осуществляющего предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность. Он выражается в осуществлении им деятельности по отношению к каждому, кто к нему обратиться. Это видно из определения публичного договора.

Ряд договоров законодатель прямо определяет, как публичные, в том числе договор бытового подряда и розничной купли-продажи. С этой точки зрения, если квалифицировать договор долевого участия или как подряд, или как куплю-продажу, то его можно относить к публичному, если дольщик приобретает объект недвижимости не для предпринимательских целей (ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

Однако если определять договор долевого участия как самостоятельный, то однозначно ответить на вопрос становится труднее. С одной стороны, законодательно не запрещено относить договоры к публичным, если они прямо не определены как таковые, но с другой – критерий публичного договора в виде

---

<sup>44</sup> О защите прав потребителей : Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 28.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

особого характера деятельности очень размытый, и это признается доктринально. И вполне справедливо замечание, что окончательно отвечать на вопрос в таких ситуациях должна судебная практика. А судебная практика признает договор долевого участия в строительстве публичным.

Что касается вопроса отнесения к договору присоединения, то здесь мнения ученых тоже разнятся. Например, Т. Ю. Майборода также положительно отвечает на этот вопрос, аргументируя свое мнение в основном практической потребностью в дополнительной защите дольщиков. А М. В. Петрухин критикует и эту точку зрения, обосновывая это невозможностью выработки стандартизированных условий к разным договорам долевого участия<sup>45</sup>.

Наиболее острой практической проблемой, напрямую затрагивающей интересы всех участников эскроу-отношений, является правовой режим имущества, находящегося на депонировании, и возможность обращения на него взыскания по обязательствам сторон. Целью создания института эскроу было формирование своего рода «имущественной подушки», надежно защищенной от притязаний кредиторов депонента и бенефициара. Ст. 926.7 ГК РФ действительно устанавливает важный принцип: обращение взыскания на депонированное имущество, его арест или принятие обеспечительных мер по долгам эскроу-агента либо депонента не допускается<sup>46</sup>.

Однако анализ данной нормы обнаруживает существенное противоречие, подрывающее саму идею защиты. Законодатель, устанавливая запрет на взыскание самого имущества, допускает возможность обращения взыскания на права (требования) к нему. Так, п. 2 ст. 926.7 ГК РФ предусматривает, что взыскание по долгам депонента может быть обращено на его право требования к бенефициару или эскроу-агенту в случаях прекращения договора эскроу либо нарушения обязательств по нему. Пункт 3 той же статьи допускает взыскание по долгам бенефициара на его право требования к эскроу-агенту о передаче

---

<sup>45</sup> Баранов А. С. Понятие, признаки, особенности и существенные условия договора долевого участия в строительстве // Научный лидер. 2025. № 26 (227). С. 134.

<sup>46</sup> Горьков А. В. Договор условного депонирования (эскроу) : проблемы правового регулирования // Научный электронный журнал «Матрица научного познания». 2026. № 2-2. С. 43.

депонированного имущества.

Таким образом, судьба депонированного имущества и право взыскания на него в конечном счете зависят от статуса стороны-должника. Интересы другой стороны, в пользу которой имущество депонировалось, оказываются неучтенными, что прямо противоречит существу эскроу как нейтрального механизма, призванного гарантировать интересы обоих участников основного обязательства. До наступления оснований для передачи имущества бенефициар не имеет на него вещных прав, однако их потенциальная утрата или арест делают бессмысленным исполнение обязательства депонентом.

Как отмечает М.Е. Моргачева, в России не установлены требования к лицензированию или страхованию деятельности эскроу-агентов<sup>47</sup>. Тем не менее, считаем крайне непредусмотрительным факт того, что отсутствует норма права, которая закрепляла бы профессионализм эскроу-агента, потому что такие лица вполне могут создать выгодную для себя мошенническую схему. Особенно важно в таком случае оценивать профессионализм и деловую репутацию агента. Поэтому стоит полагать, что доверия к банкам как к коммерческим организациям с установленной внутри системой гораздо больше, так как на них распространяются строгие требования к поддержанию финансовой устойчивости. Если возникают вопросы или споры относительно действий агента по договору счета эскроу, стороны могут обратиться в суд или альтернативный спор решениям (например, арбитраж), чтобы защитить свои права и интересы<sup>48</sup>.

Примечательно, что ежегодно добавляются новые условия в правовом регулировании договора счета эскроу. Так, к примеру, теперь запрещается обращать взыскания и арестовывать вещи, переданные агенту из-за долгов сторон договора эскроу (ст. 72.1, 73.3, 80 ФЗ № 229); списывать имущество

---

<sup>47</sup> Гоменок А. Ю. Механизм действия договора счета эскроу – его цели и риски // Вопросы российской юстиции. 2020. № 9. С. 250.

<sup>48</sup> Алсынбаева Э. М., Сулейманова Д. Р. Актуальные проблемы договора счета эскроу в Российской Федерации // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2023. № 9 (84). URL: [https://alley-science.ru/domains\\_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf](https://alley-science.ru/domains_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf) (дата обращения: 12.02.2026).

приставам не удастся, но они вправе получить депонированное имущество при выявлении фиктивности сделки; запретил внешнему, конкурсному управляющему распоряжаться имуществом должника (ст. 101, 131 ФЗ № 127 от 26.10.2002)<sup>49</sup>.

Судебная практика, в частности, Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-187290/2022 от 15 февраля 2023 г., сталкивается со следующей проблемой: владельцы счетов эскроу не всегда имеют возможность пристально контролировать суммы, списываемые со счёта. Соответственно, начинает накапливаться задолженность, а впоследствии – проценты на неё. В свою очередь, владельцы счета могут вернуть списанные средства только спустя определенное количество времени. При этом встает острая необходимость обращаться в налоговые и иные органы для получения справок об отсутствии необходимости списания денежных средств со счёта эскроу, а в последствии – представить такие документы в банк<sup>50</sup>.

Также выделяется проблема в долевом строительстве. В ч. 5 ст. 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» содержится норма, указывающая на то, что проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агенту по счету эскроу, не выплачивается.

Указанные выше положения содержат ограничения прав:

– участника долевого строительства (до возникновения оснований для перечисления денежных средств застройщику) и застройщика (после возникновения таких оснований) на получение платы за пользование денежными средствами на счетах эскроу;

---

<sup>49</sup> Алсынбаева Э. М., Сулейманова Д. Р. Актуальные проблемы договора счета эскроу в Российской Федерации // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2023. № 9 (84). URL: [https://alley-science.ru/domains\\_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf](https://alley-science.ru/domains_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf) (дата обращения: 12.02.2026).

<sup>50</sup> Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.02.2023 по делу № А40-187290/2022. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/aBE9M2prZ81S/> (дата обращения: 13.02.2026).



– уполномоченного банка на получение вознаграждения за услуги эскроу-агента.

Наибольшее практическое применение счета эскроу получили в сфере долевого строительства, что обусловлено реформой 2018 года, ознаменовавшей переход от прямого привлечения средств дольщиков к механизмам проектного финансирования. Однако и здесь правовое регулирование обнаруживает существенные пробелы.

Во-первых, критической проблемой является размер страхового возмещения по счетам эскроу. Статья 13.2 Федерального закона «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» устанавливает предельную сумму страхового возмещения в размере 10 миллионов рублей. Данный лимит, не менявшийся с 2019 года, перестал соответствовать экономическим реалиям. Рост средней стоимости квадратного метра жилья, особенно в крупных городах, привел к тому, что страховое возмещение более не покрывает полную стоимость приобретаемого жилья. Анализ текущих цен показывает, что в случае банкротства банка-агента участник долевого строительства рискует потерять значительную часть своих средств, что подрывает саму идею защиты, заложенную в механизме эскроу. Требуется либо индексация предельной суммы страхового возмещения, либо переход к модели полного покрытия остатка на счете.

Во-вторых, законодательство недостаточно четко регулирует порядок раскрытия счетов эскроу при поэтапном строительстве объектов недвижимости. Отсутствие однозначного ответа на вопрос, может ли застройщик получить депонированные средства за объекты, входящие в состав этапа строительства, введенного в эксплуатацию, или же ему необходимо дожидаться окончания строительства всего многоквартирного дома, создает правовую неопределенность и может привести к судебным спорам, нарушая баланс интересов сторон.

В-третьих, сложным остается вопрос об исполнении обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве третьим лицом. Общие

положения ст. 313 ГК РФ об исполнении обязательства третьим лицом вступают в сложное взаимодействие со специальными нормами о договоре счета эскроу. Счет эскроу открывается на имя конкретного участника долевого строительства, и банк при зачислении средств руководствуется условиями договора счета эскроу, а не нормами об исполнении обязательства третьим лицом. Для банка источник поступления средств не имеет значения, если это прямо не запрещено договором. Однако такое зачисление порождает сложную цепочку правоотношений, где должник по договору долевого участия (депонент) не является плательщиком. Это создает неопределенность в вопросе о моменте исполнения денежного обязательства, правовых последствиях для плательщика и возможности возникновения у последнего права требования к должнику в порядке суброгации.

Практика применения договора условного депонирования на данный момент незначительна, но очевидно, что эта правовая конструкция может активно использоваться в деловом обороте при условии устранения вышеуказанных проблем правового регулирования эскроу. Услуги эскроу-агентов уже успешно применяются в сделках с недвижимостью, акциями и долями в хозяйственных обществах<sup>51</sup>.

Механизм работы эскроу-счета в долевом строительстве включает три этапа: открытие счета, пополнение счета и его закрытие (перевод средств застройщику или возврат участнику). Ключевым механизмом является имущественная защищенность средств: они не подлежат взысканию по долгам сторон, аресту или использованию в качестве обеспечительной меры.

Несмотря на заявленные преимущества, действующая модель имеет ряд системных недостатков. Согласно ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, основанием для перечисления средств является предоставление застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Однако этот формальный критерий не гарантирует фактического исполнения обязательств перед участниками, что

---

<sup>51</sup> Короткова М. В. Правовое регулирование института эскроу в Российской Федерации: проблемы теории и практики // Правовое регулирование экономической деятельности. 2024. № 1. С. 22. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-instituta-eskrou-v-rossiyskoy-federatsii-problemy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 12.02.2026).

подтверждается судебной практикой, например, Решение Югорского районного суда от 03.10.2024 по делу № 2-462/2024<sup>52</sup>, в котором рассматривался иск участника к застройщику о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта и компенсации за уменьшение площади квартиры.

Представляется целесообразным изменить ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, установив, что единственным основанием для разблокировки средств должен быть подписанный сторонами передаточный акт, подтверждающий фактическую передачу объекта.

Согласно ч. 4. ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, период условного депонирования не должен превышать срок ввода объекта в эксплуатацию, указанный в проектной декларации, более чем на шесть месяцев. Однако данное положение не учитывает распространенную практику нарушения застройщиками сроков сдачи объектов в связи с задержками строительства. При нарушении сроков строительства банк обязан вернуть средства участнику, что формально ставит его в положение нарушителя обязательств по оплате. Недобросовестные застройщики могут использовать это для уклонения от ответственности, навязывая дополнительные соглашения или расторгая договор долевого участия (Решении Индустриального районного суда г. Хабаровска от 25.12.2024 по делу № 2-7041/2024, в данной ситуации застройщик не предоставил объект в указанный в договоре долевого участия период, по просьбе участник не предоставил реквизиты нового эскроу-счета, а просто решил расторгнуть договор долевого участия<sup>53</sup>).

Данная ситуация является показателем того, что в ч. 4 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ следует добавить норму о том, что возврат средств не является основанием для расторжения договора долевого участия по инициативе застройщика, который обязан предоставить реквизиты нового счета для повторного внесения средств с сохранением за участником права на неустойку.

---

<sup>52</sup> Решение Югорского районного суда от 03.10.2024 по делу № 2-462/2024. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1HgHz6XXaLN8/> (дата обращения: 02.02.2026).

<sup>53</sup> Решении Индустриального районного суда г. Хабаровска от 25.12.2024 по делу № 2-7041/2024. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/v8fYlftGBN6E/> (дата обращения: 02.02.2026).

В соответствии с действующим законодательством, денежные средства участников подлежат обязательному страхованию на протяжении всего периода их нахождения на эскроу-счете от момента внесения до наступления юридически значимых событий, включая получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, государственную регистрацию права собственности или истечение установленного срока размещения средств<sup>54</sup>. Ключевыми характеристиками этого механизма являются: полное возмещение суммы на счете (100%), а также сокращенные сроки осуществления страховых выплат (в течение 20 рабочих дней).

Проведенный анализ позволяет заключить, что договор условного депонирования (эскроу), будучи прогрессивным и востребованным инструментом, находится в российской правовой системе на этапе активного становления. Законодатель, имплементировав модель, характерную для стран англосаксонского права, не в полной мере учел специфику отечественного правопорядка и правоприменительной практики.

Таким образом, институт эскроу-счетов, бесспорно, повысил уровень защиты прав участников, минимизировав риски нецелевого использования средств и банкротства застройщиков. Однако проведенный анализ выявляет его недостаточную эффективность для обеспечения надлежащего качества объектов и соблюдения сроков строительства. Перспективы совершенствования правового регулирования видятся в комплексном подходе, включающем пересмотр оснований для разблокировки средств, создание гибко механизма пролонгации депонирования и внедрение дифференцированной системы страхования. Реализация предложенных мер позволит оптимизировать баланс интересов всех участников долевого строительства и усилить защиту прав потребителей.

---

<sup>54</sup> Иванов К. С. Особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве // Вестник науки. 2022. № 1 (46). Т.4. С. 145.

### 3.2. Пути совершенствования института эскроу

Проблема доверия участников заключенного договора на сегодняшний день не утрачивает своей актуальности в рамках сложившегося гражданского оборота. В связи с этим недопущение мошеннических действий в сфере обращения денежных средств, обеспечение их безопасности и своевременного исполнения гражданско-правовых обязательств участников рассматриваемых правоотношений выступает в качестве приоритетного направления деятельности гражданского законодателя. Разрешение подобных проблем выражается в создании определенных юридических механизмов, которые, в свою очередь, способны защитить права, свободы и законные интересы контрагентов, минимизировать риски и обезопасить стороны от возможного недобросовестного поведения.

В исследуемом аспекте договор эскроу в российском гражданском законодательстве признается одним из наиболее эффективных механизмов, который обеспечивает своевременное исполнение сторонами возложенных обязательств<sup>55</sup>.

Обсуждение реформы российского гражданского законодательства обусловило идею о создании рассматриваемого юридического инструмента. На данный момент времени законодатель принял решение о формировании указанной правовой конструкции и ее внедрении во вторую часть ГК РФ в качестве новой главы (гл. 47.1), которая получила наименование «Условное депонирование (эскроу)»<sup>56</sup>. При этом целесообразно обозначить, что в дальнейшем исследуемая конструкция была признана весьма эффективной на нормативно-правовом уровне, в связи с чем разновидность этого договора была введена в российское гражданское законодательство о банковском счете в форме

---

<sup>55</sup> Квициния Н. В. Перспективы развития договора эскроу в России // Правовая парадигма. 2020. № 1. С. 52.

<sup>56</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

договора счета эскроу.

Популярность и востребованность договора эскроу в российском государстве с каждым годом стремительно увеличиваются, особенно с учетом развития отечественной предпринимательской деятельности. Более того, совершение таких противоправных посягательств в сфере гражданского оборота, как действия мошеннического характера, а также легализация денежных средств, которые были получены с использованием незаконных приемов, минимизируется посредством активного использования договора условного депонирования (счета эскроу).

Рассматриваемый инструмент гражданского права Российской Федерации характеризуется все большей привлекательностью для заинтересованных граждан, желающих принять участие в долевом строительстве недвижимости. Это, в первую очередь, объясняется тем, что услуги агентов, действующих в сфере договора эскроу, не имеют высокой стоимости и очень удобны в использовании. Кроме того, деятельность эскроу-предприятий признается неотъемлемым элементом торговли на электронных ресурсах в западноевропейских странах.

Правовая природа расчетов, осуществляемых в рамках эскроу-отношений, сводится к тому, что денежные средства участника долевого строительства поступают непосредственно на счет банковского учреждения, а не напрямую застройщику. Сложившаяся система выступает объектом критики многих отечественных цивилистов, поскольку предполагается, что договор долевого участия в строительстве означает привлечение застройщиком денежных средств граждан в целях приобретения строительных материалов, оплаты услуг подрядчиков, обеспечения других расходов. В связи с этим возникает закономерный вопрос о том, где взять финансовое обеспечение для строительства объекта недвижимости. Поэтому для застройщика со стороны банка, в котором обслуживается первый, предусматривается проектное

кредитование<sup>57</sup>.

На современном этапе развития рассчитывать на указанный вид кредитования способны исключительно крупные застройщики, что, в свою очередь, приводит к уходу с рынка строительных фирм, которые не могут составить конкуренцию. Однако, учитывая тот факт, что застройщик будет направлять собственные финансы на строительство недвижимости, на рынке жилья цены будут постепенно возрастать.

Максимальная выгода в отношении использования договора счета эскроу наблюдается для банковских учреждений, поскольку, одобряя ипотеку дольщикам и выдавая кредиты застройщикам, банки пользуются денежными средствами в своих личных целях на безвозмездной основе<sup>58</sup>.

Несмотря на то, что в нашей стране использование договора эскроу при заключении различных гражданско-правовых соглашений приобрело актуальность и востребованность только несколько лет назад, перспективы развития рассматриваемого договора являются очевидными. Необходимость последующего развития и совершенствования института договора эскроу счета в Российской Федерации обуславливается также его существенными достоинствами по сравнению с другими правовыми конструкциями. В свою очередь, к подобным преимуществам целесообразно отнести следующие:

- денежные средства, находящиеся на специализированном счете эскроу, не подлежат никаким взыскательным мерам;
- данное имущество не может быть арестовано;
- в отношении денежных средств, которые лежат на счете, нельзя применить обеспечительные меры по долгам депонента и эскроу-агента<sup>59</sup>.

Другими словами, если депонент столкнулся с тяжелой финансовой ситуацией, то наличие заключенного договора эскроу выступает в качестве

---

<sup>57</sup> Егорычев А. Л. Перспективы развития договора эскроу в России // Матрица научного познания. 2021. № 2-1. С. 157.

<sup>58</sup> Зарубин А. И. Перспективы развития договора эскроу в России // Исследования молодых ученых : материалы LXXX Междунар. науч. конф. (г. Казань, апрель 2024 г.). Казань, 2024. С. 38.

<sup>59</sup> Никулина С. А. Договор счета эскроу как разновидность договора условного депонирования // Государственная служба и кадры. 2022. № 4. С. 260.

гарантии исполнения его обязательств перед бенефициаром. Поэтому многие сферы отечественного гражданского оборота не могут обойтись без востребованного договора условного депонирования.

Рассматривая перспективы развития договора эскроу, представляется целесообразным исследовать один примечательный аспект. Необходимо учитывать, что срок хранения денежных средств дольщиков на счете эскроу является ограниченным и совпадает по времени с завершением застройщиком строительства недвижимости. Другими словами, если застройщик допустит нарушение срока сдачи объекта, то данный счет подлежит немедленному закрытию. С точки зрения действующего гражданского законодательства это означает, что все денежные средства в полном объеме будут возвращены дольщикам, причем возврат будет осуществлен в размере первоначально вложенной суммы, поскольку хранящаяся на счете эскроу денежная сумма индексированию не подлежит. В этом отслеживается негативный момент, поскольку, например, если дольщику в связи с незавершением строительства будут возвращены данные денежные средства, то с учетом уровня текущей инфляции они будут просто обесцененными. Как следствие, дольщик все равно лишается преимуществ, которые связаны с долевым участием, ввиду того, что цены на строящееся и готовое жилье с каждым годом значительно возрастают.

Безусловно, рассмотренные тенденции еще не характеризуются массовым характером, однако они уже свидетельствуют о том, что наибольшая выгода в ведении исследуемых счетов существует только для кредитных учреждений, который осуществляют аккумулирование финансов на денежных счетах. Что касается остальных участников долевого строительства (дольщик и застройщик), то для них данная система отчасти теряет свою привлекательность. Ежегодное увеличение цен на объекты недвижимости, заметное снижение качества строительной деятельности и одновременное затягивание сроков в данной области правоотношений, ограничения по использованию финансовых средств, а также незащищенное положение дольщиков в определенной степени снижают



востребованность применения эскроу-счетов в российском государстве<sup>60</sup>. Однако их нормативное регулирование при отсутствии альтернативных вариантов реализации объектов долевого строительства, на наш взгляд, порождает еще большую стагнацию рынка недвижимости в нашей стране.

В связи с обозначенным выше некоторые отечественные специалисты в сфере гражданского права убеждены в том, что правовые нормы, регулирующие взаимодействие дольщика и застройщика, должны быть подвергнуты законодательному пересмотру. Если в рассматриваемом направлении не будут приняты оперативные меры, то это может привести к увеличению деградирующих процессов на современном рынке недвижимости и одновременно с этим приведет к замедлению кредитования в этой области.

Несмотря на существующие нормативные пробелы, договор условного депонирования вызывает большой интерес у представителей российского бизнес-сообщества, поскольку его эффективно можно использовать в различных сферах предпринимательства: при поставке товаров, купле-продаже недвижимого имущества, купле-продаже дорогостоящего движимого имущества, акций, при строительстве недвижимого имущества и заключении договора ипотеки. Отдельно можно выделить Интернет-эскроу, с помощью которого становится возможным защита сделок, совершенных через сети Интернет<sup>61</sup>.

Несмотря на то, что на сегодняшний день на нормативном уровне не разрешены многие вопросы, связанные с применением договора эскроу, его закрепление в рамках ГК РФ следует признать правильным решением отечественного законодателя.

Вместе с тем, представляется целесообразной глубокая научно-исследовательская работа, которая позволит сформулировать точное и

---

<sup>60</sup> Кошелев О. В. Проблемы применения и перспективы развития договора счета эскроу // Тамбовские правовые чтения имени Ф. Н. Плевако: статья в сборнике трудов конференции. Тамбов, 2021. С. 79.

<sup>61</sup> Фирова И. П., Редькина Т. М. Перспективы использования счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве в стратегической перспективе // Глобальный научный потенциал. 2022. № 3 (132). С. 271.

единообразное определение договора эскроу, обозначить место данного договора в системе остальных гражданско-правовых соглашений, а также выявить специфику заключения сделок с привлечением агентом в области эскроу как в российском государстве, так и в зарубежных странах.

Преодоление законодателем некоторых известных проблем регулирования договора условного депонирования, подтолкнёт участников гражданского оборота все чаще пользоваться механизмом эскроу, поскольку он обладает целым рядом преимуществ, делающих его привлекательным для предпринимательской среды. Также совершенствование института эскроу и возможность его использования в электронном бизнесе может благоприятно повлиять на развитие цифровой экономики в Российской Федерации.

Таким образом, ключевыми направлениями совершенствования правового регулирования должны стать:

1. Усиление защиты депонированного имущества: обеспечение реального, а не декларативного иммунитета имущества от взыскания по долгам сторон до момента прекращения договора эскроу.

2. Введение требований к профессиональным эскроу-агентам: разработка критериев квалификации, финансовой устойчивости и введение механизмов обязательного страхования профессиональной ответственности для лиц, не являющихся кредитными организациями.

3. Корректировка механизмов страхования в сфере долевого строительства: индексация предельной суммы страхового возмещения с учетом динамики цен на рынке жилья.

4. Детальная проработка процедуры поэтапного раскрытия счетов: установление четких правил перечисления средств при вводе в эксплуатацию отдельных этапов строительства.

5. Гармонизация общих и специальных норм: урегулирование коллизий между положениями ГК РФ об исполнении обязательств третьими лицами и специальными нормами о договоре счета эскроу.

Решение этих проблем позволит раскрыть потенциал договора эскроу как универсального и надежного способа структурирования расчетов не только в строительстве, но и в иных сферах предпринимательской деятельности, включая сделки слияния и поглощения, лицензионные договоры и интернет-торговлю.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате комплексного исследования института эскроу, его истории развития и правового регулирования можно сделать следующие выводы.

Условное депонирование представляет собой соглашение, по которому юридический документ или имущество передается третьему лицу на сохранение до реализации определенных условий, после которых имущество должно быть передано согласно инструкциям.

Эта процедура наиболее часто используется в сделках с недвижимостью, когда ни одна из сторон не хочет рисковать, однако за счет своей гибкости она может применяться для широкого спектра сделок – аренды, ипотеки, корпоративных активов (акции, облигации) и прочее.

Порядок заключения и исполнения договора эскроу регулируется ГК РФ и специальными федеральными законами.

Договор счета эскроу занимает особое место в системе договоров банковского счета, имея специфичные черты по его заключению, расторжению, по содержанию, количеству сторон, целям, сфере применения. Отличие от договора номинального счета состоит в том, что в договоре номинального счета другое количество сторон, договор номинального счета заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, при этом в договоре должен быть указан бенефициар или порядок получения информации о бенефициаре от клиента, а также основание участия бенефициара в отношениях по договору номинального счета, так же, расторжение договора номинального счета по общему правилу с согласия бенефициара, если договор заключен с участием бенефициара.

Договор условного депонирования (эскроу), будучи прогрессивным и востребованным инструментом, находится в российской правовой системе на этапе активного становления. Законодатель, имплементировав модель,

характерную для стран англосаксонского права, не в полной мере учел специфику отечественного правопорядка и правоприменительной практики.

Ключевыми направлениями совершенствования правового регулирования должны стать:

1. Усиление защиты депонированного имущества: обеспечение реального, а не декларативного иммунитета имущества от взыскания по долгам сторон до момента прекращения договора эскроу.

2. Введение требований к профессиональным эскроу-агентам: разработка критериев квалификации, финансовой устойчивости и введение механизмов обязательного страхования профессиональной ответственности для лиц, не являющихся кредитными организациями.

3. Корректировка механизмов страхования в сфере долевого строительства: индексация предельной суммы страхового возмещения с учетом динамики цен на рынке жилья.

4. Детальная проработка процедуры поэтапного раскрытия счетов: установление четких правил перечисления средств при вводе в эксплуатацию отдельных этапов строительства.

5. Гармонизация общих и специальных норм: урегулирование коллизий между положениями ГК РФ об исполнении обязательств третьими лицами и специальными нормами о договоре счета эскроу.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.04.2020).
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон № 14-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.08.2025).
3. Российская Федерация. Законы. О защите прав потребителей : Закон Российской Федерации № 2300-1 : [принят Съездом народных депутатов 07 февраля 1992 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.04.2026).
4. Российская Федерация. Законы. 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]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 14.12.2025).
5. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон № 214-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 09.04.2026).
6. Российская Федерация. Законы. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей : Федеральный закон № 256-ФЗ : [принят

Государственной Думой 22 декабря 2006 года : одобрен Советом Федерации 27 декабря 2006 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.01.2026).

7. Российская Федерация. Законы. О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу : Федеральный закон № 186-ФЗ : [принят Государственной Думой 04 июля 2024 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 2024 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.03.2025).

8. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении требований к уровню кредитного рейтинга, 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 : Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 (ред. от 13.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 27. – Ст. 4066.

### **Учебники, учебные пособия**

9. Алпатов, Ю. М. Гражданское право : учебник : в 2 частях. Часть 2. Обязательственное право / Ю. М. Алпатов, В. Е. Белов, Н. И. Беседкина [и др.] ; под ред. С. А. Ивановой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 626 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-16-018543-9. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1925513> (дата обращения: 03.03.2026). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

10. Юкша, Я. А. Гражданское право : учебное пособие / Я.А. Юкша. – 5-е изд. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. – 404 с. – (Высшее образование). – DOI: <https://doi.org/10.12737/20193>. – ISBN 978-5-369-01835-4. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1021900> (дата обращения: 03.03.2026). – Режим доступа: для зарегистрированных пользователей.

## **Диссертации, авторефераты диссертаций**

11. **Сыропятова, Н. В.** Функции договоров банковского счета в российском гражданском праве : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Наталья Владимировна Сыропятова ; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет». – Пермь, 2019. – 211 с.

## **Статьи из журналов**

12. **Алсынбаева, Э. М.** Договор счета эскроу в Российской Федерации : правовые особенности и проблемы / Э. М. Алсынбаева // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 9-2 (96). – С. 145-147.

13. **Алсынбаева, Э. М., Сулейманова, Д. Р.** Актуальные проблемы договора счета эскроу в Российской Федерации / Э. М. Алсынбаева, Д. Р. Сулейманова // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. – 2023. – № 9 (84). – URL: [https://alley-science.ru/domains\\_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf](https://alley-science.ru/domains_data/files/3September2023/aKTUaL-NIE-PROBLEMI-DOGOVORa-SCHETa-ESKROU-V-ROSSIISKOI-FEDERaTSII.pdf) (дата обращения: 12.02.2026).

14. **Ананьев, А. Г.** Аспекты соотношения договора эскроу со схожими отношениями в современном российском гражданском праве / А. Г. Ананьев, И. И. Михайлов // Вестник науки. – 2022. – № 1. – С.80-85.

15. **Баранов, А. С.** Понятие, признаки, особенности и существенные условия договора долевого участия в строительстве / А. С. Баранов // Научный лидер. – 2025. – № 26 (227). – С. 133-137.

16. **Барнаган, В. А.** Соотношение договора условного депонирования (эскроу) и договора счета эскроу / В. А. Барнаган // Молодой ученый. – 2021. – № 43 (385).



– С. 87-89. – URL: <https://moluch.ru/archive/385/84764> (дата обращения: 12.02.2026).

17. **Белялова, А. М., Денисов, И. С.** Понятие эскроу-счета и основные положения его использования в договоре долевого участия / А. М. Белякова, И. С. Денисов // Экономика. Право. Общество. – 2023. – № 8(2). – С. 64-70.

18. **Василевская, Л. Ю.** Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации / Л. Ю. Василевская // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. – 2016. – № 2. – С. 37-49.

19. **Виницкая, Л. А.** Счет эскроу как инструмент реализации инвестиционных проектов / Л. А. Виницкая // Юрист. – 2021. – № 8. – С. 40-46.

20. **Вирфель, А. С.** Правовая природа договора счета эскроу / А. С. Вирфель // Молодой ученый. – 2024. – № 39 (538). – С. 152-154.

21. **Ганева, Т. С.** Некоторые юридические проблемы использования смарт-контрактов в материальных и процессуальных правоотношениях / Т. С. Ганева // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2019. – Т. 5. – № 1. – С. 331-335.

22. **Гоменок, А. Ю.** Механизм действия договора счета эскроу – его цели и риски / А. Ю. Гоменов // Вопросы российской юстиции. – 2020. – № 9. – С. 246-257.

23. **Горбунова, А. А.** Договор счёта эскроу / А. А. Горбунова // Столыпинский вестник. – 2022. – № 6. – С. 3460-3467.

24. **Горьков, А. В.** Договор условного депонирования (эскроу) : проблемы правового регулирования / А. В. Горьков // Научный электронный журнал «Матрица научного познания». – 2026. – № 2-2. – С. 43-52. – URL: <https://os-russia.com/SBORNIKI/MNP-2026-02-2.pdf#page=43> (дата обращения: 02.02.2026).

25. **Дельцова, Н. В.** Сфера применения договора счета эскроу / Н. В. Дельцова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 4. – С. 189-191.

26. **Егорычев, А. Л.** Перспективы развития договора эскроу в России / А. Л. Егорычев // Матрица научного познания. – 2021. – № 2-1. – С. 156-158.
27. **Иванов, К. С.** Особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве / К. С. Иванов // Вестник науки. – 2022. – № 1 (46) Т.4. – С. 145-147.
28. **Квициния, Н. В.** Перспективы развития договора эскроу в России / Н. В. Квициния // Правовая парадигма. – 2020. – № 1. – С. 51-59.
29. **Кегадуев, М. З., Далакян, Г. А.** Договор счета эскроу как дополнительный механизм гарантий в сфере долевого строительства / М. З. Кегадуев, Г. А. Далакян // Правовой журнал «Президент». – 2021. – № 2 (6). – С. 24-33.
30. **Короткова, М. В.** Правовое регулирование института эскроу в Российской Федерации: проблемы теории и практики / М. В. Короткова // Правовое регулирование экономической деятельности. – 2024. – № 1. – С. 22-29. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-instituta-eskrou-v-rossiyskoy-federatsii-problemy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 12.02.2026).
31. **Кошелев, О. В.** Проблемы применения и перспективы развития договора счета эскроу / О. В. Кошелев // Тамбовские правовые чтения имени Ф. Н. Плевако: статья в сборнике трудов конференции. – Тамбов, 2021. – С. 77-80.
32. **Крохина, Ю. А.** Дискуссионные вопросы правовой природы договора счета эскроу / Ю. А. Крохина // Банковское право. – 2021. – № 4. – С. 7-16.
33. **Мартьянова, Е. С.** Счет эскроу и номинальный счет как элементы конструкции условного депонирования (эскроу) / Е. С. Мартьянова // Финансовое право. – 2019. – № 5. – С. 27-32.
34. **Никулина, С. А.** Договор счета эскроу как разновидность договора условного депонирования / С. А. Никулина // Государственная служба и кадры. – 2022. – № 4. – С. 260-263.
35. **Петухова, М. Р.** Особенности правового регулирования договора условного депонирования / М. Р. Петухова // Вестник Московского университета МВД России. – 2020. – № 7. – С. 104-107.

36. **Плешанова, О. В.** Продажа заложенных квартир: поможет ли счет эскроу? / О. В. Плешанова // Юридическая работа в кредитной организации. – 2020. – № 1. – С. 58-64.
37. **Плешанова, О. В.** Что происходит со счетом эскроу в долевом строительстве при прекращении обязательств? / О. В. Плешанова // Юридическая работа в кредитной организации. – 2019. – № 4. – С. 59-63.
38. **Терещенко, В. В.** Счет эскроу в цифровой экономике РФ / В. В. Терещенко // Актуальные исследования. – 2025. – № 10 (245). – С. 28-32.
39. **Токмаков, М. А.** Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования / М. А. Токмаков // Банковское право. – 2017. – № 3. – С. 25-29.
40. **Фирова, И. П.** Перспективы использования счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве в стратегической перспективе / И. П. Фирова, Т. М. Редькина, О. И. Пудовкина // Глобальный научный потенциал. – 2022. – № 3 (132). – С. 271-273.

### **Материалы конференций**

41. **Зарубин, А. И.** Перспективы развития договора эскроу в России / А. И. Зарубин // Исследования молодых ученых : материалы LXXX Международной научной конференции (г. Казань, апрель 2024 г.). – Казань : Молодой ученый, 2024. – С. 38-44.
42. **Куприна, А. В.** Проблемы защиты прав участников долевого строительства при использовании счетов эскроу // 30 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации: итоги, тенденции, перспективы развития : сборник научных трудов по материалам Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, г. Тамбов, 29-30 ноября 2024 г. / отв. ред. Н. А. Иванова ; М-во науки и высш. обр. РФ, ФГБОУ ВО «Тамб. гос. ун-т им. Г.Р. Державина». – Тамбов : Издательский дом «Державинский», 2025. – 471 с. – ISBN 978-5-00078-904-9.

43. **Полякова, Ю. А.** Соотношение договоров счета эскроу и номинального счета / Ю. А. Полякова // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник) / гл. ред. В. Г. Голубцов ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Пермь, 2024. – 188 с. – ISBN 978-5-7944-3108-7.
44. **Полякова, Ю. А.** Договор счета эскроу в системе договоров банковского счета // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник) / гл. ред. В. Г. Голубцов ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. Пермь, 2025. – 174 с. – ISBN 978-5-7944-3108-7.

### **Правоприменительная практика**

45. Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.02.2023 по делу № А40-187290/2022. – URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/aBE9M2prZ81S/> (дата обращения: 13.02.2026).
46. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.07.2025 по делу № А40-262680/2024. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=2936542#C8QDbHVCnV1H5BBG1> (дата обращения: 13.02.2026).
47. Решение Сызранского городского суда Самарской области от 08.08.2019 по делу № 2-2481/2019. – URL: [https://syzransky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=2&H\\_date=08.08.2019](https://syzransky--sam.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&H_date=08.08.2019) (дата обращения: 13.02.2026).
48. Решение Югорского районного суда от 03.10.2024 по делу № 2-462/2024. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1HgHz6XXaLH8/> (дата обращения: 02.02.2026).
49. Решении Индустриального районного суда г. Хабаровска от 25.12.2024 по делу № 2-7041/2024. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/v8fYlftGBN6E/> (дата обращения: 02.02.2026).

50. Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам) : Инструкция Банка России от 30.06.2021 № 204-И (ред. от 27.12.2024) // Вестник Банка России. – 2021. – № 61.

### Электронные ресурсы

51. **Кавшбая, Л. Л.** Актуальные проблемы защиты прав потребителей при использовании эскроу-счетов / Л. Л. Кавшбая // Актуальные исследования. – 2025. – № 38 (273). – URL: <https://apni.ru/article/13090-aktualnye-problemy-zashity-prav-potrebitelej-pri-ispolzovanii-eskrou-schetov> (дата обращения: 03.04.2026).