

**Халиева А.Р.,**

*магистрант 2 года обучения юридического факультета  
Северо-Осетинского государственного университета  
имени Коста Левановича Хетагурова*

**Макиев С.А.,**

*к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса  
Северо-Осетинского государственного университета  
имени Коста Левановича Хетагурова*

## **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ОТНОШЕНИЙ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Аннотация: Статья раскрывает актуальные вопросы в сфере долевого строительства, содержит анализ правового регулирования в данной области. В статье рассматриваются основания защиты гражданских прав. Проводится анализ проблем правовой защиты участников отношений долевого строительства, связанные с использованием договора счета эскроу в долевом строительстве.*

*Ключевые слова: долевое строительство, участник долевого строительства, застройщик, договор участия в долевом строительстве, способ защиты права, неустойка, убытки, эскроу.*

*Abstract: The article reveals topical issues in the field of shared-equity construction, contains an analysis of legal regulation in this area. The article discusses the grounds for the protection of civil rights. The analysis of the problems of legal protection of participants in shared-equity construction related to the use of the escrow account agreement in shared-equity construction is carried out.*

*Keywords: shared-equity construction, participant of shared-equity construction, developer, contract of participation in shared-equity construction, method of protection of the right, penalty, losses, escrow.*

Каждый человек, ступая на порог взрослой и самостоятельной жизни, задумывается о приобретении собственного жилья. В настоящее время в связи со сложившейся ситуацией в государстве, а именно с нестабильностью экономического сектора, наверное, нельзя с полной уверенностью говорить, о каких-либо больших возможностях граждан в приобретении недвижимого имущества. Квартира на этапе строительства может стоить гораздо дешевле, чем жилье в готовом доме. Участники долевого строительства обязуются внести свою лепту в финансирование стройки, а после окончания всех работ становятся собственниками жилплощади.

Однако в последнее время вопросы о невозможности застройщиков завершить начатое строительство возникают достаточно часто.

Поэтому с июля 2017 г. на рынке жилищного строительства заработала новая система защиты вложений граждан от недобросовестных застройщиков — Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Фонд будет реализовывать действующие функции Фонда защиты прав дольщиков и Фонда ЖКХ и новые полномочия, определенные статусом единого института развития. Это, например:

- содействие модернизации ЖКХ и сокращение непригодного для проживания жилищного фонда. Также речь идет о финансовой поддержке граждан, переселяющихся из аварийного жилья. Субъекты РФ будут получать целевые средства на безвозмездной и безвозвратной основе на комплексное развитие территории, капитальный ремонт многоквартирных домов и модернизацию коммунальной инфраструктуры;

- предоставление займов юридическим лицам для строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры, а также для строительства наемных домов. Прочие цели таких займов будет определять Правительство РФ;

- устойчивое развитие территорий и создание комфортных и благоприятных условий проживания граждан; взаимодействие с органами

государственной власти и местного самоуправления. В некоторых случаях фонд и сам будет выступать в роли застройщика;

- защита прав участников долевого строительства. В частности, это формирование компенсационного фонда за счет отчислений застройщиков и выплата возмещения обманутым дольщикам. Фонд также будет финансировать завершение строительства проблемных домов и объектов инфраструктуры.

Хотелось бы отметить, что основаниями защиты прав граждан как участников договора долевого строительства являются нарушения и невыполнения застройщиком своих обязательств, которые предусмотрены законом или договором, позволяющие применять способы защиты. Основания могут быть предусмотрены законом или договором. Так, за основу берём Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ №214-ФЗ)<sup>1</sup> и пункты договора долевого участия, которые могут регулировать права и обязанности сторон.

Первая группа нарушений, которая позволяет гражданину применить определенный набор средств защиты, по сути, указана в ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве. Она связана с ненадлежащим исполнением застройщиком обязанности совершить, указанные в законе действия до того, как он привлеч средства дольщиков. В частности, если сбор денежных средств для строительства осуществлялся лицом, не имеющим на это права, гражданин может потребовать не только немедленного возврата переданных денег, но и уплаты в двойном размере процентов, а также возмещения причиненных убытков. Таким образом, за подобное нарушение предусмотрена возможность

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40.

применения совокупности средств защиты, которая включает в себя такие способы, как возвращение сторон в первоначальное положение, возмещение убытков, взыскание неустойки, установленной законом.

Существенными условиями договора долевого строительства является предмет договора, определение конкретного объекта недвижимости, подлежащего передаче в собственность гражданина после ввода в эксплуатацию. Срок передачи, гарантийный срок, цена договора и порядок её уплаты также должны быть указаны в ДДУ.

Согласно ч. 5 ст. 4 Закона об участии в договоре долевого строительства, в случае если хотя бы одно из существенных условий не указано в договоре, он считается незаключенным. А если информация, указанная в договоре, не соответствует проектной документации, то такой договор может быть признан судом недействительным.

Чтобы предотвратить подобное развитие событий, можно предложить условие о досудебном урегулировании спора. Результатом может быть либо внесение недостающего существенного условия в ДДУ, либо об изменении пунктов договора, которые отличаются от проектной документации. Если стороны не могут это сделать самостоятельно, то необходимо применить процедуру медиации, где независимое третье лицо поможет урегулировать данные споры.

При неисполнении обязанностей, повлекших несоблюдение сроков передачи объекта недвижимости гражданину, застройщик обязан уплатить ему неустойку (пени) в двойном размере.

В соответствии со ст. 7 ФЗ№ 214-ФЗ застройщик обязан осуществить строительство и передать готовый объект недвижимости в том качестве, который отвечает условиям договора, требованиям проектной документации, технических рекомендаций и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

Когда гражданин приобретает объект недвижимости как потребитель, он может добиваться от застройщика устранения недостатков. В дальнейшем,

если сроки исправления будут нарушены, то ему полагается неустойка (пеня) за каждый день просрочки (ст. 7 ФЗ №214-ФЗ).

Согласно договору долевого участия у застройщика есть обязанность ввести объект долевого строительства в эксплуатацию (ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве), затем передать его гражданину, для того чтобы тот, в свою очередь, осуществил государственную регистрацию права собственности на данный объект.

В том случае, если застройщик не выполняет свои обязанности: нарушаются сроки ввода в эксплуатацию, передачи объекта долевого строительства, предусмотренные договором, гражданин вправе обратиться в суд<sup>2</sup>.

Если требование дольщика признать право собственности на нежилое помещение как на объект незавершенного строительства подается после возбуждения процесса банкротства застройщика, то оно не подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции, указано в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14 февраля 2019г. № 308-ЭС18-15980. Поэтому важно обращаться с подобным иском до того, как было открыто дело о банкротстве застройщика, т.к. суды общей юрисдикции территориально, как правило, ближе к месту жительства гражданина, что упрощает применение средств защиты.

Когда дольщики наблюдают задержку окончания строительства и передачи готового объекта сроком больше трех месяцев, стоит беспокоиться, так как это может говорить о финансовых трудностях у застройщика вплоть до открытия в отношении его процедуры банкротства

Итак, все основания можно разделить на следующие группы правонарушений со стороны застройщика:

---

<sup>2</sup> Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 3, март, 2014.

1) обстоятельства, связанные с ненадлежащим исполнением застройщиком обязанности совершить указанные в законе действия до того, как он привлеч средства дольщиков;

2) обстоятельства, нарушающие права дольщиков, после получения застройщиком денежных средств от граждан для осуществления строительства объекта долевого строительства;

3) обстоятельства, возникающие из-за ликвидации или открытия процедуры банкротства в отношении застройщика;

4) обстоятельства, появляющиеся в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств, после ввода в эксплуатацию передачи в собственность граждан многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.

На сегодняшний день законодательство РФ в сфере участия в долевом строительстве далеко от совершенства и вызывает много споров на практике. В связи с происходящими событиями в 2020-2022 годах проблемы наиболее ярко выражают свой характер и вызывают появление новых вопросов в законодательстве.

Одной из острых социально-экономических проблем современной России является проблема «обманутых дольщиков», в том числе проблема защиты их денежных средств. Всего в едином реестре проблемных объектов на начало 2022 года - 2178 домов, восстановление прав участников долевого строительства требуется по 1499 объектам.

На основании существовавших и появившихся новых проблем в законодательной сфере регулирования долевого строительства видится необходимым разработать рекомендации по совершенствованию законодательства и найти наиболее эффективные способы развития этой сферы.

С декабря 2018 года в юридическом сообществе наиболее остро ведутся споры вокруг законопроекта «О внесении изменений в статью 1 Закона РФ «О защите прав потребителей», который исключает действие Закона РФ «О

защите прав потребителей» на отношения в сфере долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

Принятие данного законопроекта не способствует урегулированию баланса интересов сторон долевого строительства, и даже наоборот, оно приведет к еще большим нарушениям и злоупотреблению прав, что ставит актуальным вопрос необходимости введения рассматриваемого законопроекта в законодательство Российской Федерации.

Заключение договора участия в долевом строительстве, его государственная регистрация не гарантирует, что объект долевого строительства будет построен в срок, а предмет договора будет передан дольщику в соответствии с качеством, указанным в договоре. На практике не редки случаи нарушения условий договора долевого участия, в особенности, со стороны застройщика. Бесспорно, участник долевого строительства является слабой стороной в договоре долевого участия, менее защищенной. Поэтому не зря государством предусматривается большой выбор способов защиты прав дольщиком при нарушении их и необходимости восстановления этих прав.

Как показывает практика, плата за будущую квартиру - это не вложение в прямом смысле этого слова. Предоставляя деньги, инвестор рискует потерять их в случае неудачи. В случае долевого строительства акционеру вернут либо квартиру, либо свои деньги, независимо от того, сколько денег привлечет застройщик. Это условие актуально, в соответствии с вступившими в силу изменениями законодательства.

Федеральным законом № 175-ФЗ от 01.07.2018 года «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»<sup>3</sup> было положено начало

---

<sup>3</sup> Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

перехода от долевого финансирования деятельности застройщика по созданию объектов долевого строительства к проектному финансированию. Основой проектного финансирования является договор счета эскроу, который в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (далее - ГК РФ)<sup>4</sup> и ФЗ № 214.

Схема взаимодействия сторон строится следующим образом: участник долевого строительства (депонент) вносит на денежные средства на счет эскроу, которые учитываются и блокируются на счете эскроу-агентом (уполномоченным банком). В свою очередь, эскроу-агент перечисляет денежные средства со счета эскроу застройщику (бенефициару) только после того, как застройщик предоставит эскроу-агенту разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости<sup>5</sup>.

Таким образом, суть договора счета эскроу состоит в осуществлении взаимодействия между застройщиком и участником долевого строительства при непосредственном участии независимого эскроу-агента (банка), а цель – гарантировать участнику долевого строительства защиту его денежных средств, в том числе в случае банкротства (несостоятельности) застройщика.

Некоторые специалисты придерживаются позиции, что конструкция счета эскроу является наиболее выгодной именно для банков, а не для участников долевого строительства и застройщиков.

Между тем можно констатировать, что нормативное закрепление механизма использования счета эскроу в долевом строительстве является одной из причин повышения цен на рынке первичной недвижимости. Однако на сегодняшний день сложно прогнозировать, будет ли положительным эффект от использования конструкции счета эскроу при заключении и

---

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 09.07.2018, N 28, ст. 4139.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

<sup>5</sup> Антонян А.А., Попова Л.И. Эскроу-счет в системе приобретения жилья в договоре участия в долевом строительстве // Modern Science. - 2021. - № 6-1. - С. 203.



исполнении договоров участия в долевом строительстве, окажет ли данный механизм существенное влияние на повышение защиты прав участников долевого строительства.

Судебные споры по применению счетов эскроу встречаются, но они пока не позволяют сформировать полноценные выводы по данному вопросу. Анализ правоприменительной практики показал, что имеются случаи нарушения банками закона при применении счетов эскроу в долевом строительстве. На некоторые из проблемных ситуаций, возникающих в практике, будет обращено внимание в данной статье.

Так, между АО «Россельхозбанк» – Алтайский региональный филиал (кредитор) и Е. Ф. Кириченко (заемщик) на условиях субсидированной ипотеки был заключен кредитный договор, по условиям которого кредитор предоставляет заемщику кредит на цели приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве<sup>6</sup>.

Обращаясь с иском о восстановлении на счете денежных средств и перечислении их на счет эскроу, заемщик указывала на то, что все обязательства, предусмотренные кредитным договором и общими условиями кредитования, ею были выполнены, в том числе предоставлены сведения об открытии на ее имя счета эскроу. Между тем кредитор в нарушение условий договора перечислил денежные средства на расчетный счет застройщика, а не на счет эскроу. При этом в отношении застройщика в Арбитражный суд Алтайского края было подано заявление о возбуждении дела о банкротстве, операции по счетам приостановлены, что явилось препятствием для возврата последним денежных средств.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования, а апелляционная и кассационная инстанции, согласившись с его выводами, установили, что кредитор оказал истцу финансовую услугу ненадлежащим

---

<sup>6</sup> Кукарская К.В. Открытие эскроу счета, как гарантия исполнения застройщиком обязательств перед участником долевого строительства // Право и практика. - 2022. - № 1. - С. 164.

образом, так как денежные средства истца, при отсутствии оснований были напрямую перечислены застройщику, что в ситуации банкротства последнего лишило возможности их возвратить.

Данный пример свидетельствует о том, что при заключении договора счета эскроу участник долевого строительства может встретиться с недобросовестными действиями банка (эскроу-агента), что может повлиять на снижение доверия граждан при использовании данной правовой конструкции. Особенно остро вопрос защиты денежных средств участников долевого строительства стоит при банкротстве (несостоятельности) застройщика.

Вместе с тем это не единственное типичное нарушение прав участников долевого строительства. Правоприменительная практика свидетельствует о том, что недобросовестные застройщики зачастую злоупотребляют своими правами при истечении срока условного депонирования денежных средств на счете эскроу.

В случае если участник долевого строительства не хочет отказываться от договора и готов подождать окончания строительства и передачи ему объекта долевого строительства, необходимо заключить с застройщиком дополнительное соглашение о пролонгации срока условного депонирования денежных средств, зарегистрировать подписанное дополнительное соглашение в Росреестре, а затем передать его в банк.

Ввиду указанных обстоятельств у недобросовестного застройщика появляется возможность злоупотребить своими правами: не дать согласие на продление действия счета эскроу и расторгнуть заключенный договор участия в долевом строительстве в случае возврата денежных средств участнику долевого строительства в связи с истечением срока условного депонирования.

Кроме того, следует отметить, что застройщик, наоборот, в данной ситуации находится в выигрыше, так как у него появляется возможность реализовать практически достроенный объект долевого строительства в несколько раз дороже изначальной цены.

Вопрос пролонгации срока условного депонирования на счет эскроу активно обсуждается как в научной среде, так и среди публичных должностных лиц.

Учитывая тот факт, что рассматриваемые позиции основываются на правоприменительной практике, можно сделать вывод о важности совершенствования правового регулирования по данному вопросу.

Таким образом, в целях защиты прав участников в долевом строительстве от недобросовестных застройщиков необходимо предусмотреть автоматическую пролонгацию срока условного депонирования денежных средств на счета эскроу в случае нарушения сроков ввода в эксплуатацию без необходимости подписания дополнительного соглашения о продлении. Однако при принятии решений о внесении изменений в законодательство, в частности, по вопросу применения счета эскроу в долевом строительстве, необходимо руководствоваться комплексным подходом и учитывать, как постепенно складывающуюся правоприменительную практику, так и исследования авторитетных специалистов по данной теме.

Следует отметить, что законодатель полностью не отказывается от долевого строительства, а трансформирует механизм привлечения денежных средств. Безусловно, новая для российского законодательства система долевого строительства имеет своей целью укрепление механизма защиты прав дольщика, что проявляется в возможности получения застройщиком денежных средств по договору участия в долевом строительстве только после надлежащего исполнения им обязательств в отношении участника долевого строительства.

Помимо позитивных сторон реформа в долевом строительстве имеет ряд недостатков. В целях нашего исследования мы рассмотрим и проанализируем, какие возможные неблагоприятные последствия для участника долевого строительства несет в себе проектное финансирование долевого строительства.

Следующей проблемой в системе проектного финансирования долевого строительства является проблема доступности жилья. Новая конструкция предполагает дополнительные издержки для застройщика, что непосредственно отразится на стоимости жилья. Так, согласно статистическим данным средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в РСО-Алания по состоянию на 01.08.2020 составила 33 475 руб. за квадратный метр, а по состоянию на 01.08.2022 г. уже 52 835 за квадратный метр<sup>7</sup>. Это может повлечь новую социальную проблему, которая в дальнейшем выразится в недоступности жилья.

Итак, механизм проектного финансирования направлен на минимизацию рисков, возникающих при исполнении обязательств по договору участия в долевом строительстве, однако данная конструкция имеет определенные недостатки, оправданность которых может отразить только правоприменительная практика, которая еще не сформировалась.

Несмотря на реформу законодателя, направленную на преобразование системы долевого строительства, целью которой является обеспечение прав дольщика, некоторые проблемы в правоприменительной практике в сфере долевого строительства остаются «вечными». Одной из наиболее дискуссионных проблем является необоснованное и чрезмерное уменьшение неустойки, подлежащей выплате участнику долевого строительства за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Как известно, в отношениях по долевному строительству неустойка проявляет двойственный характер. Она, являясь одновременно способом обеспечения обязательств застройщика и мерой ответственности, гарантирует участнику долевого строительства либо своевременную передачу объекта долевого строительства, либо возможность получить компенсацию за задержку в передаче объекта долевого строительства, тем самым дополняет

---

<sup>7</sup> Строительство жилья профессиональными застройщиками РСО-Алания // Аналитический обзор-2022. URL: <https://docs.yandex.ru/docs/view> (дата обращения: 06.10.2022)

механизм защиты прав дольщика как наиболее слабую сторону в отношениях долевого строительства. Однако законодатель, руководствуясь целью установления баланса экономических интересов участников гражданских отношений, закрепил в ст. 333 ГК РФ возможность снижения неустойки<sup>8</sup>.

Анализируя положения ст. 333 ГК РФ можно выделить основание уменьшения размера неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства - это доказанность явной несоразмерности суммы неустойки последствиям нарушения обязательства по передаче объекта долевого строительства при условии наличия у суда обоснованного заявления застройщика об уменьшении неустойки. Законодатель справедливо не указывает, какие конкретные обстоятельства могут служить основанием снижения размера запрашиваемой участником долевого строительства неустойки, однако Верховный Суд РФ разъясняет судам, что в качестве мотивов допустимости уменьшения размера взыскиваемой неустойки, можно принимать во внимание, например, степень выполнения застройщиком своих обязательств, действительного размера ущерба и других обстоятельств. При этом бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды дольщика возлагается на застройщика.

При этом, безусловно, важно законодательное закрепление минимального размера взыскиваемой неустойки, так как, игнорируя вопрос лимита снижения размера неустойки, законодатель поощряет недобросовестного должника.

Итак, на наш взгляд, самый распространенный и менее рискованный вариант долевого строительства – через счет эскроу. Дольщик заключает трехсторонний договор с застройщиком и банком. Во время строительства дома банк хранит деньги будущих жильцов на своих счетах, а строительной

---

<sup>8</sup> Ягофарова И.А., Ягофаров Р.Р. К вопросу о предоставлении застройщикам отсрочки исполнения решений судов о взыскании неустойки, пени, возмещении убытков // Журнал юридических исследований. - 2021. - Т.6. - № 3. - С. 71.

организации выдает кредит. Как только объект сдан, люди получают свои квартиры, а застройщик получает деньги и расплачивается по кредиту.

Предложений напрямую, без счетов эскроу, на рынке становится все меньше. Такой вариант более рискован для дольщика – если строительство остановится, могут возникнуть проблемы с возвратом вложенных средств.

В конце марта Правительство РФ в рамках антикризисных мер приняло ряд постановлений, затрагивающих сферу долевого строительства. В частности, на период с 25 марта по 31 декабря 2022 года изменились правила передачи объектов дольщикам.

Так, положения российского закона о защите прав потребителей теперь не могут применяться к участникам долевого строительства. К отношениям применяется исключительно закон о долевом участии в строительстве.

Если при приемке дома выявлены существенные нарушения требований к качеству, стороны должны составить акт осмотра при участии специалиста. Это необходимо сделать до подписания документа о передаче недвижимости. Если значительных нарушений нет, стороны указывают в акте недостатки, которые застройщик обязан устранить бесплатно за 60 дней. В случае разногласий определяющим является акт осмотра, составленный при участии специалиста.

С 29 марта и до 31 декабря 2022 года застройщики не должны будут платить неустойку в случае нарушения договора долевого участия. Ранее, если сдача дома задерживалась, дольщик имел право взыскать со строительной организации 1/150 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки. Аналогичный мораторий введен до конца года и в отношении дольщиков. Те, кто просрочил платежи, не обязаны платить неустойку до 31 декабря.

Кроме того, сроки депонирования средств дольщиков на эскроу-счетах разрешили продлить. По заявлению дольщика срок можно продлить по истечении шести месяцев, но не более чем на 24 месяца. Это правило распространяется и на ранее заключенные долевыми договорами.

Также Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации планирует ввести мораторий на включение новостроек в перечень проблемных объектов. Решение объясняют тем, что сроки ввода жилых объектов в эксплуатацию могут сдвинуться по причине нарушения логистических цепочек.

Таким образом, проведя анализ проблем защиты прав участников отношений долевого строительства, мы видим, что законодатель стремится обеспечить защиту интересов дольщиков. Однако конструкция использования счетов эскроу в долевом строительстве не идеальна, что вызывает неблагоприятные последствия для дольщика. К тому же реформа долевого строительства не затрагивает одну из важнейших проблем участника долевого строительства - реализации права на получение справедливой неустойки. Также, на наш взгляд, глава правительства должен принять меры, которые позволят застройщикам в срок сдать объекты недвижимости, для возведения которых привлекли средства граждан.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40.

3. Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 09.07.2018, N 28, ст. 4139.

4. Антонян А.А., Попова Л.И. Эскроу-счет в системе приобретения жилья в договоре участия в долевом строительстве // Modern Science. - 2021. - № 6-1. - С. 202-206.

5. Кукарская К.В. Открытие эскроу счета, как гарантия исполнения застройщиком обязательств перед участником долевого строительства // Право и практика. - 2022. - № 1. - С. 163-166.

6. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 3, март, 2014.

7. Строительство жилья профессиональными застройщиками РСО-Алания // Аналитический обзор-2022. URL: <https://docs.yandex.ru/docs/view> (дата обращения: 06.10.2022).

8. Ягофарова И.А., Ягофаров Р.Р. К вопросу о предоставлении застройщикам отсрочки исполнения решений судов о взыскании неустойки, пени, возмещении убытков // Журнал юридических исследований. - 2021. - Т.6. - № 3. - С. 69-73.