

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор

федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Российская академия народного
хозяйства и государственной службы при
Президенте Российской Федерации»

А.М. Марголин

«30 сентября» 2026 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования «Российская академия народного
хозяйства и государственной службы при Президенте Российской
Федерации»**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук Кожиновой Марины Юрьевны на тему «Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу)» выполнена на кафедре гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» (далее – ФГБОУ ВО РАНХИГС).

В 2019 году Кожина Марина Юрьевна с отличием окончила Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» по направлению подготовки бакалавриата 40.03.01 «Юриспруденция» (диплом бакалавра с отличием 107724 3046822 от 21 июня 2019 года).

В 2021 году Кожина Марина Юрьевна с отличием окончила магистратуру Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» по направлению 40.04.01 «Юриспруденция» (диплом магистра с отличием 107704 0178477 от 2 июля 2021 года).

В 2022 году Кожина Марина Юрьевна поступила в аспирантуру ФГБОУ ВО РАНХИГС и в 2025 году ее успешно закончила по группе научных специальностей 5.1. Право, научная специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки. Свидетельство об окончании аспирантуры СОА 0000028, регистрационный номер УАИД-2025-0008, дата выдачи 10 декабря 2025 года.

Справки о сдаче кандидатских экзаменов выданы ФГБОУ ВО РАНХИГС № 18072-001-001-25 от 21 октября 2025 года, № 18073-001-001-25 от 21 октября 2025 года.

Место работы – Аппарат Мэра и Правительства Москвы, Организационно-аналитическое управление, консультант по правому сопровождению.

Научный руководитель – Емелькина Ирина Александровна, доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой гражданского права и процесса, юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности ФГБОУ ВО РАНХИГС.

По итогам обсуждения принято следующее заключение:

Актуальность темы исследования обусловлена заимствованностью института условного депонирования (эскроу) в российский правовой порядок без серьезного теоретического осмысления, ограниченностью его применения и практической плоскости (преимущественно в тех сферах гражданско-правового регулирования, в которых необходимы обеспечительные меры и контроль со стороны государства за исполнением обязательств), сложностью разграничения со смежными договорными конструкциями, наличием научно-теоретических противоречий, присущих пониманию отечественной категории условного депонирования (эскроу), потенциальной востребованностью института как инструмента для инвесторов.

В течение более чем десятилетнего применения в российском праве условного депонирования (эскроу) сформировалось специальное законодательство, регулирующие соответствующие правоотношения; сложилась правоприменительная практика, которая демонстрирует как достоинства и перспективы института, так и проблемы, которые требуют решения.

Несмотря на то, что условное депонирование (эскроу) является заимствованной из общего права конструкцией, ранее не известной отечественному законодательству и не имеющей прямых аналогов в российском праве ни на одном из этапов его развития, в российской доктрине не возникло серьезной дискуссии относительно догматической характеристики данного института с точки зрения отечественных традиций. Правовая природа, специфика применения условного депонирования (эскроу), правовой статус лиц, участвующих в отношениях по условному депонированию (эскроу), не являются очевидными для российской системы права, а недостаток соответствующих исследований в доктрине усугубляют этот дефицит.

В настоящее время не являются достаточно разработанными на теоретическом уровне как вопросы, касающиеся института условного

депонирования (эскроу), в частности определение правовой природы условного депонирования (эскроу), разграничение со смежными договорными конструкциями, определение соотношения с профессиональным управлением чужим имуществом, так и вопросы о правовом статусе эскроу-агента (требования, предъявляемые к эскроу-агенту, ответственность, правовое регулирование деятельности).

Отдельного внимания заслуживают вопросы регулирования правового статуса адвокатов и нотариусов, выполняющих функции эскроу-агентов, как лиц, обладающих особым статусом, поскольку комплексные исследования, посвященные этой теме, отсутствуют.

Дальнейшего законодательного регулирования требует условное депонирование (эскроу) в сфере строительства. С этой целью необходимо теоретическое обоснование возможности или невозможности перехода на модель поэтапного раскрытия счетов эскроу, анализ осуществленных изменений законодательства, а также предложение практических рекомендаций, направленных на разрешение основных проблем, возникающих в отношениях по условному депонированию (эскроу) в сфере строительства недвижимости.

Совокупность указанных факторов свидетельствует о необходимости дальнейшей теоретической разработки института условного депонирования (эскроу). Таким образом, исследование представляет важный вклад в развитие цивилистической науки и имеет существенное значение для современной правовой системы.

Положения, выносимые на защиту и имеющие научную новизну, являются отражением решения поставленной в диссертации цели исследования и представляют собой новые теоретические научные результаты и практические подходы к решению задач диссертационного исследования.

1. Обосновано, что известное российскому праву условное депонирование (эскроу) отличается от конструкции англо-американского

escrow, так как не влечет разделения собственности между участниками правоотношения, до передачи имущества бенефициару правом собственности на депонированное имущество обладает депонент, эскроу-агент не получает вещного титула и выступает стороной обязательства в рамках предоставленных ему полномочий. Условное депонирование (эскроу) также не является аналогом от европейских институтов *Treuhand* в Германии, *Fiducie* во Франции и близкого с ними российского доверительного управления имуществом, поскольку последние обладают двусторонним характером, более широкими полномочиями управляющего (вплоть до распоряжения имуществом), не рассматриваются в качестве способа исполнения обязательства. Общим для перечисленных институтов является функциональное назначение, обеспечивающее интересы депонента и бенефициара обязательства через услуги эскроу-агента, управляющего имуществом должника до выполнения последним установленного договором условия, которое выступает основанием для передачи депонируемого имущества бенефициару.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

2. Обосновано, что эскроу-агент наделен особым правовым статусом, отличным от статуса представителя, поверенного, агента, комиссионера, доверительного управляющего. Правовой статус эскроу-агента в российском праве не предполагает перехода к нему вещного права на депонированное имущество, но наделяет эскроу-агента комплексом обязательственных прав и обязанностей. Правовой статус эскроу-агента наиболее близок к статусу исполнителя возмездной услуги по депонированию чужого имущества, обеспечения его сохранности, управления им в определенных пределах и при наступлении определённого условия распоряжения путем передачи бенефициару.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

3. Доказана сложившаяся в российском праве тенденция к разграничению условного депонирования (эскроу) на обязательное, смешанное (диспозитивно-императивное) и добровольное по критерию основания возникновения и способу правового регулирования.

Сформулированы различия правовых режимов (типов) обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного) и добровольного условного депонирования (эскроу).

Особенности обязательного условного депонирования (эскроу) заключаются в том, что он возникает по основаниям, указанным в законе, и выступает необходимым элементом основного правоотношения. В механизме обязательного условного депонирования (эскроу) преобладает императивный метод, предусматривающий обязательные требования к определению сторон договора, порядку и способу его заключения, предмету, существенным условиям договора, определению условия передачи имущества, последствиям неисполнения, статусу эскроу-агента и др.

Специфика смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) заключается в сочетании воли сторон при возникновении обязательства и императивного метода регулирования. Аргументирована вариативность диспозитивного элемента данного правового режима (типа), выражающаяся либо в добровольном выборе механизма условного депонирования (эскроу) (основание возникновения – соглашение сторон), либо в его выборе из нормативно предписанных альтернатив, являющихся обязательным элементом основного правоотношения. Обязательный элемент правового режима (типа) смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) выражается в императивном методе регулирования, который существенно сужает рамки свободного усмотрения сторон.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 7, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки.

4. Доказано, что правовая природа обязательного условного депонирования (эскроу) денежных средств на счете эскроу в проектом финансировании характеризуется вмешательством государства, выступающим гарантом стабильности отношений по депонированию, защитой депонента (участника долевого строительства) как слабой стороны правоотношения через создание системы специальных юридических фильтров и инструментов защиты. В отличие от добровольной модели условного депонирования (эскроу), где гарантией реализации интересов сторон является свободный выбор эскроу-агента, обеспечивающий доверие депонента и бенефициара к его фигуре, обязательная модель характеризуется следующими формами государственного участия:

- делегирование функций эскроу-агента ограниченному кругу банков с целью установления «фильтра» для эскроу-агентов для минимизации рисков злоупотреблений и банкротства;

- страхование денежных средств, размещенных на счетах эскроу, что позволяет государству брать на себя субсидиарную ответственность в пределах установленных лимитов;

- выплата компенсации или реализация меронриятий по завершению строительства публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – ППК «Фонд развития территорий»).

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

5. В зависимости от объема правомочий эскроу-агента (в обязательном и смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу) – строго закрепленный на законодательном уровне набор правомочий, в добровольном – согласованная сторонами модель поведения эскроу-агента, ориентированная на их специфические интересы) предлагается деление эскроу-агентов на две условные группы – «активные» эскроу-агенты в добровольном условном депонировании

(эскроу) и «пассивные» эскроу-агенты в обязательном и смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу).

«Активные» эскроу-агенты не только обеспечивают хранение и передачу имущества бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований, как это предусмотрено общим правилом в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и выполняют иные действия, близкие по правовой природе к управлению чужим имуществом: проявляют повышенную степень осмотрительности при хранении (например, поддержание ценности или правовой защиты имущества, страхование, для произведений искусства или объектов с высокой художественной ценностью осуществление действий, направленных на обеспечение особых условий хранения), проверяют основание наступления условия не только посредством проверки документов по внешним признакам, но и в случае необходимости осуществляют выезд на место, привлекают экспертов, а также могут осуществлять иные (помимо передачи бенефициару) действия по распоряжению имуществом и т.д.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

6. Обоснованы критерии «входа» для получения статуса эскроу-агента в зависимости от правового статуса лица. К первой группе следует отнести профессиональных участников гражданского оборота, среди которых адвокаты, нотариусы, банки, т.е. лиц, для которых специальным законодательством устанавливаются требования для допуска к осуществлению деятельности. Соответственно, установление дополнительных требований для допуска к выполнению функций эскроу-агента является излишним.

Ко второй – физических и юридических лиц, например риэлторские компании, для которых выполнение функций эскроу-агента должно быть сопряжено с обязательным прохождением процедуры аккредитации и включением в соответствующий единый реестр. К минимальному набору

критериев, необходимых для «входа» в деятельность эскроу-агента, следует отнести:

- наличие дееспособности для физических лиц и правоспособности для юридических лиц;
- запрет выступать в качестве эскроу-агента для граждан, имеющих судимость за преступления в сфере экономической деятельности;
- запрет выступать в качестве эскроу-агента для граждан и юридических лиц, аффилированных с депонентом или бенефициаром;
- наличие юридического или финансового образования для лиц, выполняющих функции эскроу-агентов;
- наличие договора страхования профессиональной ответственности.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки.

7. Аргументировано наличие различных подходов в правоприменении к обязательному, смешанному (диспозитивно-императивному) и добровольному условному депонированию (эскроу) при обращении взыскания на депонированное имущество по требованиям к сторонам условного депонирования (эскроу) в связи с «экранированием» имущества, переданного на условное депонирование (эскроу).

Предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации правила об исполнительском иммунитете применимы к добровольному условному депонированию (эскроу). При обязательном условном депонировании (эскроу) в рамках проектного финансирования в случае банкротства эскроу-агента (банка) или бенефициара (застройщика) наряду с «экранированием имущества» необходимы специальные правила, защищающие депонента (участника долевого строительства). В связи с участием в процессе банкротства банка (эскроу-агента), Агентства по страхованию вкладов, а при банкротстве застройщика ППК «Фонд развития территорий» предлагается определить их в качестве правопреемников эскроу-агента в соответствующих случаях.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

Значение результатов исследования для теории и практики состоит в том, что работа представляет собой одно из первых комплексных диссертационных исследований теоретических вопросов, посвященных анализу сущности и правовой природы института условного депонирования (эскроу) с компаративистским уклоном в изучение систем права стран общего права и континентально-европейской правовой системы, а также сформировавшихся практических проблем в условиях применения данного института в российском праве. Автором впервые в отечественной цивилистике выделены добровольный, обязательный и смешанный (диспозитивно-императивный) правовые режимы (типы) условного депонирования (эскроу) в соответствии со следующими критериями: основание возникновения и способ правового регулирования.

В диссертации впервые анализируется роль государства в частноправовом механизме условного депонирования (эскроу). Также автором проведен глубокий анализ статуса эскроу-агента, в том числе деятельности адвокатов и нотариусов, в отечественном и зарубежных правовых порядках, который послужил аргументации в рамках диссертационного исследования авторского подхода к определению места и правовой природы эскроу-агента в обязательстве условного депонирования (эскроу).

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что результаты исследования могут быть применены в рамках преподавательской деятельности, а рекомендации, сформулированные в диссертационном исследовании, могут быть использованы для уточнения существующих положений нормативных актов, регулирующих правоотношения, возникающие в результате условного депонирования (эскроу), в частности автором предложено:

- внести изменения в статьи 926.6 и 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- внести изменения в статьи 2 и 25 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»;

- внести изменения в статью 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате;

- внести изменения в статью 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Анализ правового статуса эскроу-агента в российском и зарубежных правовых порядках послужил аргументации критериев «входа» для получения статуса эскроу-агента, которые могут быть учтены при дальнейшем совершенствовании законодательства.

В диссертационном исследовании также обосновывается необходимость создания единого реестра аккредитованных эскроу-агентов, что позволит минимизировать риски обращения граждан к некомпетентным лицам. В целях повышения качества исполнения обязательств в специфических сферах возможно установление узкой специализации для эскроу-агентов в зависимости от вида объекта условного депонирования (эскроу), например эскроу-агенты, специализирующиеся в сфере интеллектуальной собственности, купли-продажи недвижимости и т.д.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что в работе представлено комплексное исследование гражданско-правового регулирования отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу) в российском правовом порядке, а также обращение к зарубежным правовым порядкам как стран общего права, так и континентально-европейской правовой системы, впервые подробно рассмотрен правовой статус эскроу-агента. Выводы, полученные в результате диссертационного исследования, могут иметь теоретическое и

методологическое значение для последующих исследований в рассматриваемой сфере.

Степень достоверности положений и результатов проведенных исследований достигается за счет использования соответствующей методологии и анализа широкого круга источников, включающих как российские, так и зарубежные нормативные правовые акты, судебную практику, научную литературу. Достоверность полученных результатов подтверждается также их апробацией в научном сообществе. Основные положения диссертационного исследования обсуждались на профильных конференциях и были опубликованы в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации (далее – ВАК России) и в изданиях, входящих в перечень журналов, рекомендованных Ученым советом ФГБОУ ВО РАНХиГС.

Апробация результатов диссертации.

Результаты диссертационного исследования прошли апробацию в научных публикациях автора в ведущих периодических изданиях, в научно-педагогической деятельности автора, в выступлениях автора на научных конференциях, в частности:

1. Международном научно-образовательном форуме «Роль права и экономики в обеспечении национальной безопасности: новые стратегии и вызовы» (2022 г.);

2. X Международной научно-практической конференции «Ценностные основания российской правовой культуры», посвященной памяти профессора, члена-корреспондента РАН Геннадия Васильевича Мальцева (X Мальцевские чтения) (2023 г.);

3. IX Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Сперанские чтения» (2023 г.);

4. III Международном научно-практическом форуме «Безопасность государства и благополучие человека: новые стратегии и вызовы» (2023 г.);

5. заседании Студенческого научного сообщества кафедры гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности ФГБОУ ВО РАНХИГС (2024 г.);

6. X Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Сперанские чтения» (2024 г.);

7. XII Международной научно-практической конференции «Традиции и инновации в праве», посвященной памяти профессора, члена-корреспондента РАН Геннадия Васильевича Мальцева (XII Мальцевские чтения) (2025 г.).

Основные положения и выводы обсуждались на заседании кафедры гражданского права и процесса, юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности ФГБОУ ВО РАНХИГС.

По теме диссертации опубликовано 7 работ общим объемом 3,07 п.л., включая:

Материалы диссертации, опубликованные автором, включают:

1. статьи в изданиях, включенных в Перечень изданий, рекомендованных ВАК России для опубликования основных научных результатов диссертации на соискание ученой степени кандидата (доктора) наук:

- *Кожина (Соболева) М.Ю.* Правовой статус адвокатов и нотариусов как эскроу-агентов в Германии // *Аграрное и земельное право.* – 2022 – № 8(212). – С. 78-80. (0,35 п.л.).

- *Кожина (Соболева) М.Ю.* Основные проблемы деятельности эскроу-агентов в России, Германии и Австрии // *Юридический мир.* – 2022 – № 10. – С. 43-47. (0,58 п.л.).

- *Кожина М.Ю. (Соболева)* Эволюция подхода к поиманию фигуры эскроу-агента // *Юридический мир.* – 2023 – № 3. – С. 25-28. (0,46 п.л.).

- *Кожина М.Ю.* Применение института условного депонирования (эскроу) в зарубежных странах // *Право и государство: теория и практика.* –

2023 – № 9(225). – С. 269-271. (0,35 п.л.).

- *Кожина М.Ю.* Поэтапное раскрытие счетов эскроу (анализ опыта Польши) // Право и государство: теория и практика. – 2024 – № 10(238). – С. 307-309. (0,35 п.л.).

- *Кожина М.Ю.* Поэтапное раскрытие счетов эскроу (анализ опыта Германии и Австрии) // Юридический мир. – 2025 – № 1. С. 26-29. (0,46 п.л.).

2. иные работы автора:

- *Кожина М.Ю.* Использование счетов эскроу в индивидуальном жилищном строительстве // Безопасность государства и благополучие человека: в 2 т. Том 1: монография / Коллектив авторов: Ариев Н. В., Бобров К. М., Буженко О. Е. [и др.] / Издательский дом «Дело» РАНХиГС – Москва. 2024. С. 74-82. (0,52 п.л.)

Работа выполнена лично автором.

Личный вклад соискателя в получении результатов, изложенных в диссертации, просматривается в названии темы, структуре диссертационного исследования, его содержании, подборе и анализе эмпирического материала, методологической основе исследования, стиле и способе изложения материала, основных положениях и выводах, выносимых на защиту, результатах апробации исследования, а также в опубликованных научных работах автора. Диссертация выполнена самостоятельно.

Цитирования оформлены в соответствии с академическими требованиями. При анализе текста не выявлено некорректных заимствований и использования совместных научных работ без ссылок на соавторов.

Предложенные автором новые решения актуальных задач строго аргументированы и свидетельствуют о его значительном личном вкладе в развитие научного знания в исследуемой области.

Рекомендации по использованию результатов исследования.

Результаты исследования целесообразно использовать при разработке и корректировке норм гражданского законодательства в части общих положений об условии депонирования (эскроу), регулирования

деятельности эскроу-агентов, включая лиц, обладающих особым правовым статусом (адвокатов, нотариусов), и поэтапного раскрытия счетов эскроу.

Материалы и выводы диссертации также могут быть использованы для дальнейших научных исследований по проблемам, касающимся условного депонирования (эскроу).

Диссертация на тему «Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу)» соискателя Кожинной Марины Юрьевны соответствует паспорту научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки:

- п. 5 «Частноправовые отношения: понятие, состав и структура. Отношения собственности. Особенности отдельных видов частноправовых отношений: гражданских, семейных, процессуальных и иных отношений»;

- п. 6 «Теория субъектов. Особенности правового положения субъектов в отдельных сферах экономики и социально-культурной деятельности. Отношения, связанные с участием в корпоративных организациях; отношения по управлению юридическим лицом. Отношения экономической зависимости. Несостоятельность (банкротство). Субъекты процессуальных отношений»;

- п. 7 «Основания возникновения и динамика частноправовых отношений. Сделки в сфере частного права»;

- п. 8 «Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности».

Диссертация на тему «Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу)» соискателя Кожинной Марины Юрьевны **рекомендуется** к защите на соискание учёной

степени кандидата юридических наук по научной специальности 5.1.3.
Частно-правовые (цивилистические) науки.

Заключение принято на заседании кафедры гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности единогласно.

Присутствовало на заседании 15 человек.

Результаты голосования: «за» – 15 человек, «против» – 0 человек, «воздержалось» – 0 человек.

Протокол № 7 от 31 августа 2026 года.

Председательствующий на заседании кафедры
гражданского права и процесса
Института права и национальной
безопасности РАНХиГС,
кандидат юридических наук, доцент



Гурулева Э.А.

Заместитель директора Института права
и национальной безопасности РАНХиГС
по научной работе,
доктор юридических наук, профессор



Шмалий О. В.