

# Факторы, влияющие на стоимость проектов индивидуального жилищного строительства в условиях эскроу-финансирования

Столяров А.И., Плетнева Н.Г.

Объектом исследования являются особенности управления стоимостью проектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в условиях внедрения механизма эскроу-финансирования. Обосновывается необходимость адаптации существующих и разработки новых научно-практических подходов к управлению стоимостью в строительной отрасли, учитывающих перераспределение рисков между участниками инвестиционно-строительного проекта (ИСП). Целью работы является систематизация факторов, влияющих на стоимость проектов индивидуального жилищного строительства в условиях эскроу-финансирования. Научная новизна исследования заключается в комплексном анализе факторов, влияющих на стоимость строительства на различных этапах жизненного цикла с использованием эскроу-счетов в индивидуальном жилищном строительстве, разработке новых методологических подходов и практических рекомендаций, учитывающих специфику данного механизма финансирования. На первом этапе исследования был проведен анализ подходов к управлению стоимостью в строительстве, основанный на изучении жизненного цикла проекта. В рамках исследования была структурирована совокупность методов управления стоимостью, применимых к проектам ИЖС, в зависимости от стадии жизненного цикла, целевых ориентиров проекта и внешнеэкономических условий. Проведена классификация факторов, влияющих на стоимость, с их распределением по стадии жизненного цикла проекта, степени определенности и управляемости. Сформулированы предложения по созданию концептуальной модели управления стоимостью, ориентированной на подрядные организации. В отличие от традиционной схемы, где возможна гибкая корректировка бюджета, при условии обоснования удорожания, эскроу-модель требует более детальной подготовки на ранних стадиях и жесткого контроля за всеми параметрами строительства. Основные риски связаны с непредвиденным ростом затрат, административными барьерами, кассовыми разрывами и необходимостью соответствия требованиям банка и заказчика. В этих условиях стратегическое управление стоимостью становится ключевым инструментом для обеспечения финансовой устойчивости проекта.

## ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

Столяров А.И., Плетнева Н.Г. Факторы, влияющие на стоимость проектов индивидуального жилищного строительства в условиях эскроу-финансирования // Дискуссия. — 2025. — Вып. 136. — С. 120–129.

## ГОСТ 7.1–2003

## КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Управление стоимостью, ИЖС, эскроу-счет, инвестиционно-строительный проект, подрядная организация, риски, жизненный цикл проекта.

DOI 10.46320/2077-7639-2025-3-136-120-129

# Factors influencing the cost of individual housing construction projects in terms of escrow financing

Stolyarov A.I., Pletneva N.G.

The object of the study is the specifics of managing the cost of individual housing construction (IHS) projects in the context of the introduction of an escrow financing mechanism. The article substantiates the need to adapt existing and develop new scientific and practical approaches to cost management in the construction industry, taking into account the redistribution of risks between participants in an investment and construction project. The purpose of the work is to analyze the development of a cost management system for individual housing construction projects in terms of escrow financing. The scientific novelty of the research lies in a comprehensive analysis of the factors affecting the cost of construction at various stages of the life cycle using escrow accounts in individual housing construction, the development of new methodological approaches and practical recommendations that take into account the specifics of this financing mechanism. At the first stage of the study, an analysis of approaches to cost management in construction was carried out based on the study of the project life cycle. The study structured a set of cost management methods applicable to residential housing projects, depending on the stage of the life cycle, the objectives of the project and external economic conditions. The classification of factors affecting the cost is carried out, with their distribution according to the stage of the project life cycle, the degree of certainty and manageability. Proposals have been formulated to create a conceptual cost management model focused on contractors. Unlike the traditional scheme, where flexible budget adjustments are possible, provided that the cost increase is justified, the escrow model requires more detailed preparation at an early stage and strict control over all construction parameters. The main risks are related to unforeseen cost increases, administrative barriers, cash gaps, and the need to meet the requirements of the bank and the customer. In these circumstances, strategic cost management becomes a key tool to ensure the financial sustainability of the project.

## FOR CITATION

Stolyarov A.I., Pletneva N.G. Factors influencing the cost of individual housing construction projects in terms of escrow financing. *Diskussiya [Discussion]*, 136, 120–129.

## APA

## KEYWORDS

*Cost management, individual housing, escrow account, construction project, contractor, risks, life cycle.*

ВВЕДЕНИЕ

Современный рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России характеризуется активным внедрением новых финансовых инструментов, направленных на защиту интересов потребителей и стабилизацию строительного сектора [1], [2], [3].

Государственная поддержка строительства многоквартирных домов, в частности, посредством механизма эскроу-финансирования, продемонстрировала позитивный эффект, способствуя увеличению объемов ввода жилья и повышению его доступности для населения [4], [5].

Начиная с 01 марта 2025 года льготное кредитование под индивидуальное жилищное строительство возможно только с помощью эскроу-счета и, как видно из рисунка 1, несмотря на очевидные преимущества для заказчиков и банков, указанный механизм вызывает существенные сложности у подрядных организаций [6], прежде всего из-за перераспределения рисков и ограничения доступа к финансовым ресурсам на этапе реализации проекта [7].

Известные на сегодняшний день методы управления стоимостью в ИЖС в значительной мере не учитывают особенности проектного финансирования [8], [9], что ограниченность возможности их применения при использовании эскроу-счетов, что позволяет считать актуальным исследование факторов, влияющих на стоимость проектов ИЖС при данной модели финансирования [10].

Строительство с использованием эскроу-счета является достаточно рискованным проектом, особенно в контексте ограниченной возможности оперативной корректировки сметной стоимости, жесткой регламентации проектных решений и зависимости от внешних условий, таких как колебания цен на строительные материалы, задержки поставок и административные барьеры при регистрации объектов [11].

Подрядные организации, оказывающиеся в условиях повышенной долговой нагрузки, сталкиваются с необходимостью выполнения строительно-монтажных работ до момента раскрытия эскроу-счета, что требует использования заемных или оборотных средств, не всегда доступных на практике [12]. В таких условиях возрастает значимость управления стоимостью строительного проекта как инструмента обеспечения устойчивости подрядчика и повышения экономической эффективности реализации проекта.

Таким образом, целесообразно формирование научно-обоснованного инструментария управления стоимостью проектов ИЖС, позволяющего принимать во внимание особенности эскроу-финансирования, перераспределение рисков и ограничения, накладываемые регуляторной и банковской системой. Особое внимание в исследовании уделяется разработке методов классификации факторов, влияющих на стоимость, оценке рисков и формированию стратегий, позволяющих подрядным организациям эффективно адапти-



Рисунок 1. Схема участников строительства по эскроу-счетам

роваться к изменившимся условиям реализации проектов в пределах новой финансовой модели.

Целью работы является анализ и систематизация факторов, влияющих на стоимость проектов индивидуального жилищного строительства при финансировании с использованием эскроу-счетов.

Научная новизна исследования заключается в комплексном анализе факторов, влияющих на стоимость строительства на различных этапах жизненного цикла с использованием эскроу-счетов в индивидуальном жилищном строительстве.

## МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ БАЗА И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Данное исследование сочетает в себе взаимодополняющие общенаучные теоретические методы, включая анализ, синтез и абстрагирование. Интеграция анализа и синтеза обеспе-

чивает всестороннее изучение факторов, влияющих на стоимость проектов индивидуального жилищного строительства. Посредством синтеза отдельные компоненты и свойства, выявленные в ходе анализа, объединяются. Метод абстракции используется для получения обобщений и выявления тенденций развития эскроу-финансирования проектов индивидуального жилищного строительства.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

Для понимания процессов взаимодействия между всеми участниками исполнения проекта ИЖС с использованием эскроу-счетов необходимо рассмотреть рисунок 2, в котором все элементы процесса взаимодействия между банком, заказчиком и подрядчиком для более удобного визуального восприятия разбиты по цветам.

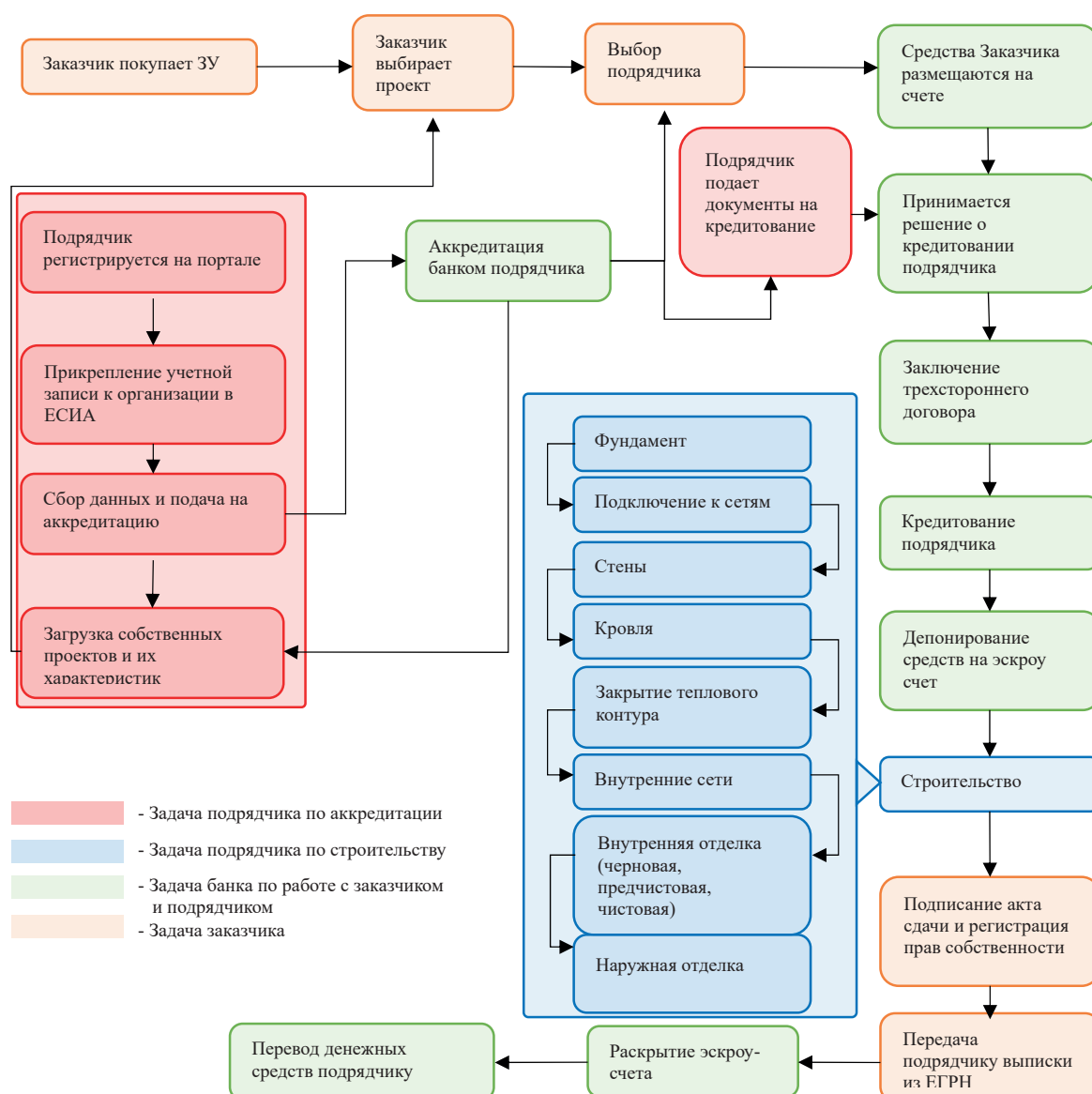


Рисунок 2. Процесс взаимодействия банка, заказчика и подрядчика при использовании эскроу-счетов

На основании рисунка 2 становится видно, что зона ответственности подрядчика ограничивается выполнением строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с возведением объекта капитального строительства. В его обязанности входит: устройство фундамента, подключение к инженерным сетям, возведение стен и кровли, закрытие теплового контура, монтаж внутренних инженерных систем, а также внутренняя и наружная отделка. Работы, связанные с благоустройством территории и созданием инфраструктуры вокруг объекта, не входят в сферу его обязательств.

Согласно этой схеме, заказчик самостоятельно приобретает земельный участок и выбирает проект из числа представленных на платформе ДОМ.РФ, куда могут загружать проекты только аккредитованные компании. После выбора проекта и подрядной организации банк размещает денежные средства заказчика на эскроу-счете.

На следующем этапе подрядчик инициирует процесс кредитования, предоставляя в банк необходимый пакет документов. После проведения финансового анализа и оценки соответствия критериям проектного финансирования банк принимает решение о кредитовании и заключает трехсторонний договор между заказчиком, подрядчиком и кредитной организацией.

После подписания договора подрядчику предоставляются кредитные средства, а средства заказчика остаются на эскроу-счете до завершения строительства. По окончании строительных работ оформляется акт приемки, после чего заказчик регистрирует право собственности на объект в ЕГРН. После предоставления выписки из ЕГРН и подписанного акта приемки подрядчик направляет эти документы в банк, который, в свою очередь, инициирует раскрытие эскроу-счета и переводит средства подрядчику.

Таким образом, представленная схема финансирования обеспечивает прозрачность расчетов, снижает финансовые риски заказчика и гарантирует целевое использование средств, одновременно предъявляя к подрядчику повышенные требования по аккредитации, финансовой устойчивости и соблюдению сроков строительства. Данная схема не является сбалансированной, выгодна в основном только заказчику и банку, а также имеет большое количество минусов и недоработок для подрядчика, что вносит дисбаланс и огромные риски при выполнении строительно-монтажных работ.

Проведена классификация факторов, влияющих на стоимость строительства, по критериям

определенности, управляемости и стадии жизненного цикла проекта, а также данные факторы разделены на следующие группы: технологические; финансово-экономические; природно-географические; нормативно-правовые; социальные. Такой подход позволяет не только систематизировать факторы, но и адаптировать управление в зависимости от наличия или отсутствия контроля над фактором. Таблица 1 отражает распределение факторов по критериям, группам и этапам жизненного цикла проекта, влияющих на стоимость проекта.

Анализ факторов, распределенных по группам и критериям управляемости и определенности, показывает, что эскроу-финансирование значительно усложняет управление стоимостью строительного проекта. В данной модели определенных факторов 21, из которых 11 – управляемые, а неопределенных 26, из которых управляемых – 2, что позволяет судить о высокой неопределенности при строительстве с использованием эскроу-счетов.

К финансово-экономической группе факторов относятся такие критически важные факторы, как изменение цен на строительные материалы, колебания валютных курсов, доступность строительной техники и рабочей силы, геология участка, требования к подключению инженерных сетей и нормативные ограничения и так далее. Эти факторы невозможно спрогнозировать с высокой точностью, а их влияние на стоимость может быть значительным.

Выполненная систематизация факторов по управляемости и определенности позволяет выявить, какие из них поддаются контролю и корректировке в процессе строительства, а какие являются внешними условиями, требующими адаптации стратегий и принятия их. Например, определенные и управляемые факторы, такие как выбор строительных материалов, технологий, подрядчиков и контроль качества, оказывают наибольшее влияние на этапе проектирования и начальных стадиях строительства. В то же время неопределенные и неуправляемые факторы, такие как изменение цен на строительные материалы, конкуренция на рынке или нормативные ограничения, представляют наибольший риск и могут оказать существенное влияние на стоимость проекта уже в процессе его реализации.

### **ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Выше была выявлена связь факторов с ключевыми этапами жизненного цикла проекта, такими как концепция, технико-экономическое



Таблица 1

*Распределение факторов по критериям, группам и этапам жизненного цикла проекта, влияющих на стоимость проекта*

№ фактора	Название факторы	Группа факторов	Среда фактора (Внешн. / внутр.)	Определенность факторов (Определенные/ Неопределенные)	Управляемость фактором (Управляемые/ Неуправляемые)	Этап ЖЦ проекта
1	Выбранные строительные материалы и их характеристики	Технологические	Внутр	Определенные	Управл	ТЭО
2	Выбранный тип конструктивных решений		Внутр	Определенные	Управл	ТЭО
3	Применяемые технологии строительства		Внутр	Определенные	Управл	ТЭО
4	Автоматизация и механизация строительных процессов		Внутр	Определенные	Управл	Строительство
5	Реализуемость проектных решений		Внутр	Определенные	Управл	Строительство
6	Энергоэффективность и инновационные инженерные решения		Внутр	Определенные	Управл	ТЭО
7	Квалификация рабочих и проектировщиков		Внутр	Определенные	Управл	Строительство
8	Сезонность строительства		Внешн	Определенные	Неуправл	Строительство
9	Доступность материалов в районе строительства и их качество		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство
10	Качество строительства		Внутр	Определенные	Управл	Строительство
11	Доступность строительной техники и оборудования		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство
12	Изменение цен на строительные материалы	Финансово-экономические	Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
13	Колебания валютных курсов (при использовании импортных материалов)		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
14	Доступность кредитования		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
15	Система налогообложения у подрядных организаций и поставщиков		Внешн	Определенные	Неуправл	Все этапы
16	Соблюдение норм расхода материалов при производстве работ		Внутр	Определенные	Управл	Строительство
17	Типы подрядных организаций и договорные отношения с ними		Внутр	Определенные	Управл	ТЭО, Строительство, завершение проекта
18	Государственные субсидии и льготы на строительство		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, строительство
19	Расходы на логистику и транспорт		Внутр	Неопределенные	Управл	ТЭО, Строительство
20	Уровень цен на строительные работы и доступность бригад в регионе		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
21	Стоимость подключения инженерных сетей		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство, сдача в эксплуатацию
22	Возможность до этапа строительства подключиться к ИС		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
23	Уровень конкуренции среди подрядчиков и поставщиков		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
24	Геология участка	Природно-географические	Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство
25	Погодные условия		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство
26	Рельеф местности		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство
27	Доступность коммуникаций		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство, Сдача в эксплуатацию
28	Экологические ограничения		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Строительство, Сдача в эксплуатацию
29	Расположение участка около социально значимых объектов (Школа, больница, магазины и т.п.)		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО

Окончание табл. 1

№ фактора	Название факторы	Группа факторов	Среда фактора (Внешн. / внутр.)	Определенность факторов (Определенные/ Неопределенные)	Управляемость фактором (Управляемые/ Неуправляемые)	Этап ЖЦ проекта
30	Транспортная доступность объекта и расстояние до строительных баз	Внешн	Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
31	Расположение участка в живописном и привлекательном месте		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
32	Строительные нормы и требования	Нормативно-правовые	Внешн	Определенные	Неуправл	Строительство
33	Категория и назначение земельного участка		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, Сдача в эксплуатацию
34	Разрешительная документация (ГПЗУ, получение разрешения на строительство, согласования с администрацией)		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, Сдача в эксплуатацию
35	Зонирование и градостроительные ограничения (максимальная этажность, отступы от границ участка, плотность застройки)		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, Сдача в эксплуатацию
36	Требования к подключению инженерных сетей (условия и стоимость подключения к газу, воде, электричеству)		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, Сдача в эксплуатацию
37	Экологические и санитарные нормы (утилизация отходов, очистные сооружения, воздействие на окружающую среду)		Внешн	Определенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
38	Наличие обязательных страховок (риски со строительством и монтажом, страхование дома после ввода в эксплуатацию)		Внешн	Определенные	Неуправл	Строительство
39	Дополнительные разрешения для производства работ		Внешн	Определенные	Управляем	Строительство
40	Проблемы с документами на земельный участок		Внешн	Неопределенные	Неуправл	Сдача в эксплуатацию
41	Замечания к построенным объектам от КУМИГ/БТИ		Внешн	Неопределенные	Управл	Сдача в эксплуатацию
42	Спрос на жильё в данном районе	Социальные	Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
43	Общественное мнение и соседство		Внешн	Неопределенные	Неуправл	-
44	Безопасность района		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО, Строительство
45	Престижность застройки		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
46	Тенденции на популяризацию жизни в загородном доме		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО
47	Поддержка семей, живущих в данных районах со стороны гос-ва		Внешн	Неопределенные	Неуправл	ТЭО

обоснование, строительство, сдача в эксплуатацию и завершение проекта, приведённая на рисунке 3. Это даст возможность определить критические точки, где факторы оказывают наибольшее влияние, и сформировать стратегию управления рисками. В результате такой анализ поможет разработать оптимальные механизмы управления стоимостью строительства, минимизировать неопределенности и повысить финансовую устойчивость проекта.

Анализ рисунка 3 показывает распределение факторов, влияющих на стоимость индивидуального жилищного строительства при эскроу-финансировании в разрезе жизненного цикла проекта. Основными и самыми ответственными этапами являются этап технико-экономического обоснования и строительства, и на каждом из них возникают специфические экономические, технологические и нормативные риски, которые необходимо учитывать для оптимизации рас-



Рисунок 3. Факторы влияющие на стоимость строительства в разрезе жизненного цикла проекта ИЖС при эскроу-финансировании



ходов и повышения эффективности реализации проекта.

На стадии технико-экономического обоснования принимаются критически важные решения, которые в дальнейшем определяют себестоимость проекта и его экономическую эффективность. Наибольшее влияние оказывают строительные материалы, тип конструктивных решений, технологии строительства, энергоэффективность, доступность кредитования и налоговая система. Кроме того, значительное влияние оказывают государственные субсидии, стоимость инженерных сетей и транспортная доступность участка. В условиях эскроу-финансирования подрядчик лишен гибкости в изменении проектных решений после их утверждения, а это значит, что любые ошибки на этапе ТЭО могут привести к увеличению затрат, которые невозможно будет компенсировать в пределах жестко фиксированного бюджета. Также из-за того, что заранее нет представления, где расположен земельный участок, – также накладывается дополнительные ограничения на расчет стоимости проекта.

На этапе строительства (непосредственной реализации проекта) наиболее значимыми факторами становятся автоматизация процессов, квалификация рабочих, сезонность, качество строительства, доступность техники и материалов, расходы на логистику и соблюдение строительных норм. Кроме того, значительное влияние оказывают геология участка, погодные условия, доступность коммуникаций и экологические ограничения. В условиях эскроу-финансирования подрядчик несет повышенные финансовые риски, связанные с возможными задержками в поставках, изменением цен на материалы и необходимостью устранения выявленных недостатков за свой счет. Также необходимо принимать во внимание, что отсутствие механизма промежуточных выплат влечет за собой кассовые разрывы, и отложенный «потребительский экстремизм» что может поставить подрядчика в сложное финансовое положение.

На этапе сдачи в эксплуатацию критическую роль играют разрешительная документация, категория земельного участка, зонирование, требования к подключению инженерных сетей и замечания надзорных органов. В эскроу-финансировании этот этап является одним из самых рискованных, поскольку задержки в оформлении документов или возникновение новых требований со стороны контролирующих органов могут при-

вести к невозможности своевременного раскрытия эскроу-счета и, соответственно, к финансовым потерям подрядчика.

Завершающий этап включает в себя налоговые аспекты и договорные отношения с подрядчиками, что оказывает влияние на итоговую экономическую эффективность строительства. В условиях эскроу-финансирования подрядчик ограничен в финансировании и действиях в проекте, а значит, любые дополнительные затраты, возникшие на предыдущих стадиях, напрямую скажутся на его рентабельности и конечных результатах проекта.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ факторов, влияющих на стоимость строительства в контексте исследования эскроу-финансирования, показывает, что подрядчик несет максимальные риски на стадиях строительства и сдачи объекта в эксплуатацию. В отличие от традиционного финансирования, где возможны гибкие корректировки бюджета, эскроу-модель накладывает жесткие ограничения, что делает управление стоимостью крайне сложным процессом.

Также анализ представленных данных свидетельствует о существенных различиях между традиционными схемами финансирования и эскроу-моделями в индивидуальном жилищном строительстве. В отличие от традиционных схем, допускающих гибкую корректировку бюджета при условии обоснования, эскроу-модель требует значительно более тщательной предварительной подготовки и жесткого контроля на всех этапах проекта. Результаты исследования указывают на высокую степень риска проектов, реализуемых в рамках эскроу-финансирования, обусловленную значительным влиянием неопределенных и трудноуправляемых факторов на стоимость строительства.

Выявлена связь факторов с ключевыми этапами жизненного цикла проекта, такими как концепция, технико-экономическое обоснование, строительство, сдача в эксплуатацию и завершение проекта. Это дает возможность определить критические точки, где факторы оказывают наибольшее влияние, и сформировать стратегию управления рисками. Таким образом, эскроу-модель, несмотря на свои преимущества, предъявляет повышенные требования к планированию и контролю, что особенно актуально для минимизации рисков в сегменте индивидуального жилищного строительства.

## Список литературы

1. Калачева, Е. А., Раздорская, В. Е. Механизм проектного финансирования жилищного строительства с применением счетов эскроу // Экономика строительства. – 2021. – № 4 (70). – С. 53-62.
2. Сафонов, А. В., Алибекова, А. А. Эскроу-счет в долевом строительстве // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. – 2022. – № 1. – С. 43-49.
3. Ситянов, С. А. Сущность и принципы проектного финансирования заемщиков-застройщиков с использованием счетов-эскроу // Вопросы устойчивого развития общества. – 2021. – № 3. – С. 10-15.
4. Герасимова, Л. Н. Проектное финансирование в строительстве: особенности использования счетов эскроу // Бухучет в строительных организациях. – 2019. – № 12 (189). – С. 4-16.
5. Квициния, Н. В. Перспективы развития договора эскроу в России // Legal Concept. – 2020. – № 1. – С. 51-59.
6. Емелина, Л. А., Швачко, Н. А. Развитие инструментов защиты прав потребителей финансовых услуг // Банковское дело. – 2023. – № 1. – С. 62-66.
7. Воробьев, И. П. Особенности финансового регулирования банковского кредитования в сфере жилищного строительства // StudNet. – 2021. – № 4. – С. 23-35.
8. Пухова, В. В. Особенности финансового регулирования банковского кредитования в сфере жилищного строительства // Известия БГУ. – 2021. – № 1. – С. 90-97.
9. Березина, Е. А., Крючков, Р. А. Счета эскроу в долевом строительстве // Уральский журнал правовых исследований. – 2020. – № 6 (13). – С. 3-8.
10. Фалькова, А. В. О влиянии использования счетов эскроу на деятельность банка // Финансовый вестник. – 2020. – № 4. – С. 69-74.
11. Магильнов, Г. Н. Жилищное строительство: огосударствление сектора или поворот колеса рыночного цикла? // Экономическое развитие России. – 2021. – № 4. – С. 46-59.
12. Глотова, Н. И. Проектное финансирование жилищного строительства в России: результаты и перспективы // Экономика Профессия Бизнес. – 2021. – № 1. – С. 30-38.

## References

1. Kalacheva, E. A., Razdorskaya, V. E. The mechanism of project financing of housing construction using escrow accounts // Economics of construction. – 2021. – № 4 (70). – Pp. 53-62.
2. Safonov, A. V., Alibekova, A. A. Escrow account in shared construction // Bulletin of the Chelyabinsk State University. Series: Pravo. – 2022. – № 1. – Pp. 43-49.
3. Sityanov, S. A. The essence and principles of project financing of borrowers-developers using escrow accounts // Issues of sustainable development of society. – 2021. – № 3. – Pp. 10-15.
4. Gerasimova, L. N. Project financing in construction: features of using escrow accounts // Accounting in construction organizations. – 2019. – № 12 (189). – Pp. 4-16.
5. Kvitsinia, N. V. Prospects for the development of an escrow agreement in Russia // Legal Concept. – 2020. – № 1. – Pp. 51-59.
6. Emelina, L. A., Shvachko, N. A. Development of consumer protection tools for financial Banking. – 2023. – № 1. – Pp. 62-66.
7. Vorobyov, I. P. Features of financial regulation of bank lending in the field of housing construction // StudNet. – 2021. – № 4. – Pp. 23-35.
8. Pukhova, V. V. Features of financial regulation of bank lending in the field of housing construction // Izvestiya BSU. – 2021. – № 1. – Pp. 90-97.
9. Berezina, E. A., Kryuchkov, R. A. Escrow accounts in shared construction // Ural Journal of Legal Research. – 2020. – № 6 (13). – Pp. 3-8.
10. Falkova, A. V. On the impact of using escrow accounts on the bank's activities // Financial Bulletin. – 2020. – № 4. – Pp. 69-74.
11. Magilnov, G. N. Housing construction: nationalization of the sector or turning the wheel of the market cycle? // Economic development of Russia. – 2021. – № 4. – Pp. 46-59.
12. Glotova, N. I. Project financing of housing construction in Russia: results and prospects // Economics Profession Business. – 2021. – № 1. – Pp. 30-38.

## Информация об авторах

**Столяров А.И.**, аспирант кафедры менеджмента в строительстве Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (г. Санкт-Петербург, Российская Федерация).

**Плетнева Н.Г.**, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой менеджмента в строительстве Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (г. Санкт-Петербург, Российская Федерация).

## Information about the authors

**Stolyarov A.I.**, postgraduate student of the Department of Management in Construction at Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (Saint Petersburg, Russian Federation).

**Pletneva N.G.**, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Management in Construction at St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (St. Petersburg, Russian Federation).

© Столяров А.И., Плетнева Н.Г., 2025.

© Stolyarov A.I., Pletneva N.G., 2025.