

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, КАК ИНСТРУМЕНТА ПОВЫШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

З.М. Каримова

Душанбинский филиал Национального исследовательского технологического университета
«МИСИС»

В статье рассматривается использование эскроу-счетов в жилищном строительстве Республики Таджикистан как инструмента повышения экономической безопасности строительной отрасли. Анализируются особенности функционирования механизма эскроу-счетов, международный опыт их применения, а также преимущества и ограничения для ключевых участников рынка - покупателей жилья и застройщиков. Представлены данные о текущем состоянии и источниках финансирования строительного сектора Таджикистана. Особое внимание уделяется необходимости создания правовой базы и институциональных условий для внедрения эскроу-счетов на национальном уровне. Приводится пример успешного пилотного использования эскроу-механизма в энергетическом секторе страны, что открывает возможности для его дальнейшего распространения в жилищном строительстве. Внедрение эскроу-счетов рассматривается как эффективный инструмент повышения прозрачности финансовых операций, защиты прав участников долевого строительства и укрепления экономической безопасности отрасли. В целом, статья подтверждает, что внедрение эскроу-счетов способствует повышению прозрачности финансовых операций, снижению рисков и укреплению доверия к строительной отрасли.

Ключевые слова: эскроу-счета, жилищное строительство, экономическая безопасность, финансовая прозрачность, долевое строительство, инвестиции, строительная отрасль, международный опыт.

ИСТИФОДАИ ҲИСОБҶОИ ЭСКРОУ ДАР СОҲТМОНИ МАНЗИЛ ҲАМЧУН ВАСОИТИ БАЛАНД БАРДОШТАНИ АМНИЯТИ ИҚТИСОДИИ СОҲАИ СОҲТМОН

З.М. Каримова

Дар ин мақола истифодаи суратҳисобҳои эскроу дар соҳтмони манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун воситаи беҳтар кардани амнияти иқтисодии соҳаи соҳтмон баррасӣ мешавад. Дар он хусусиятҳои ғайриқонунии механизми суратҳисоби эскроу, таҷрибаи байналмилалӣ оид ба татбиқи он ва бартарихо ва маҳдудиятҳо барои иштирокчиёни асосии бозор - харидорони манзил ва таҳиягарон таҳлил карда мешаванд. Маълумот дар бораи вазъи кунунӣ ва манбаҳои маблағгузорӣ барои бахши соҳтмон дар Тоҷикистон пешниҳод карда мешавад. Таваҷҷӯҳи махсус ба зарурати эҷоди ҷаҳорҷӯбаи ҳуқуқӣ ва шароити институционалӣ барои татбиқи суратҳисобҳои эскроу дар сатҳи миллий зоҳир карда мешавад. Намунаи муваффақонаи озмоиши механизми эскроу дар бахши энергетикаи кишвар пешниҳод карда мешавад, ки имкониятҳои барои густириши минбаъдаи он ба соҳтмони манзил фароҳам меорад. Ҷорӣ намудани суратҳисобҳои эскроу ҳамчун воситаи муассир барои баланд бардоштани шаффофияти амалиётҳои молиявӣ, ҳифзи ҳуқуқҳои иштирокчиёни соҳтмони саҳомӣ ва тақвияти амнияти иқтисодии соҳа баррасӣ мешавад. Дар маҷмӯъ, мақола тасдиқ мекунад, ки ҷорӣ намудани суратҳисобҳои эскроу ба афзоиши шаффофияти амалиётҳои молиявӣ, коҳиш додани хатарҳо ва афзоиши эътимод ба соҳаи соҳтмон мусоидат мекунад.

Калидвожаҳо: суратҳисобҳои эскроу, соҳтмони манзил, амнияти иқтисодӣ, шаффофияти молиявӣ, соҳтмони муштарақ, сармоягузорӣ, соҳаи соҳтмон, таҷрибаи байналмилалӣ.

THE USE OF ESCROW ACCOUNTS IN HOUSING CONSTRUCTION AS A TOOL TO INCREASE ECONOMIC SECURITY OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY

Z.M. Karimova

This article examines the use of escrow accounts in housing construction in the Republic of Tajikistan as a tool for improving the economic security of the construction industry. It analyzes the operating features of the escrow account mechanism, international experience with its application, and the advantages and limitations for key market participants—homebuyers and developers. Data on the current state and sources of financing for the construction sector in Tajikistan is presented. Particular attention is paid to the need to create a legal framework and institutional conditions for the implementation of escrow accounts at the national level. A successful pilot example of the escrow mechanism in the country's energy sector is provided, opening up opportunities for its further expansion into housing construction. The introduction of escrow accounts is viewed as an effective tool for increasing the transparency of financial transactions, protecting the rights of equity construction participants, and strengthening the economic security of the industry. Overall, the article confirms that the introduction of escrow accounts contributes to increased transparency of financial transactions, reduced risks, and increased trust in the construction industry.

Keywords: escrow accounts, housing construction, economic security, financial transparency, shared construction, investments, construction industry, international experience.

Введение

Жилищное строительство является одной из ведущих отраслей экономики Республики Таджикистан, оказывающей существенное влияние на уровень социально-экономического развития страны. В последние годы государственная политика направлена на стимулирование

инвестиционной активности в строительстве, улучшение жилищных условий населения и формирование прозрачных механизмов финансирования строительных проектов. Однако, несмотря на положительную динамику, отрасль сталкивается с рядом системных проблем, связанных с низкой финансовой дисциплиной отдельных застройщиков, недостаточной прозрачностью операций, рисками недостроев и потерей доверия со стороны граждан.

В этих условиях особую актуальность приобретает внедрение механизмов, направленных на повышение экономической безопасности строительного сектора, снижение рисков участников рынка и укрепление инвестиционной привлекательности отрасли. Одним из таких инструментов выступает механизм эскроу-счетов.

Эскроу-счет – это форма организации расчётов, при которой денежные средства инвесторов (дольщиков) размещаются на специальном банковском счёте и передаются застройщику только после выполнения определённых условий, например, завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию [13].

Опыт ряда стран, показал, что внедрение системы эскроу-счетов способно существенно повысить уровень финансовой прозрачности и снизить вероятность финансовых злоупотреблений. Для Таджикистана использование данного инструмента может стать важным направлением реформирования строительного сектора, направленным на повышение его устойчивости, защиту прав инвесторов и обеспечение экономической безопасности.

Целью настоящей статьи является анализ возможностей применения эскроу-счетов в жилищном строительстве Таджикистана как инструмента повышения экономической безопасности строительной отрасли, а также выявление преимуществ, проблем и перспектив их внедрения в национальную практику.

Материалы и методы исследования

Исследование основано на анализе нормативно-правовых актов Республики Таджикистан, регулирующих использование эскроу-счетов в жилищном строительстве, и на сопоставлении с аналогичными правовыми актами Российской Федерации. Теоретическую базу составили научные труды отечественных и зарубежных исследователей, рассматривающих правовые и экономические аспекты применения эскроу-механизмов в жилищном строительстве.

Эмпирическая база сформирована на основе статистических данных Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, а также материалов судебных архивов г. Душанбе, отражающих практику правоприменения в сфере долевого строительства. В исследовании дополнительно использовались аналитические интернет-источники, посвященные международной практики функционирования системы эскроу-счетов.

Применение формально-логического метода, анализа, синтеза и методов обработки статистических данных позволило выявить особенности правового регулирования и оценить влияние внедрения эскроу-счетов на экономическую безопасность строительного сектора Республики Таджикистан.

Обсуждение

Современное жилищное строительства большое внимание уделяет защите финансовых интересов граждан – участников долевого строительства.

Для минимизации рисков клиентов и повышения дисциплины застройщиков эффективным инструментом становится механизм эскроу-счетов. Система работает по принципу аккумулирования денег на специальном банковском счете, которыми может располагать застройщик только по выполнению условий договора, таких как завершение строительства и регистрация прав собственности. В случае невыполнения условий средства возвращаются вкладчику, что снижает финансовые риски и укрепляет доверие к рынку недвижимости [7]. Таким образом, внедрение эскроу-счетов способствует повышению прозрачности финансовых потоков и устойчивому развитию строительного сектора.

Для наглядного понимания ниже представлен рисунок 1, демонстрирующий основные этапы движения средств между заказчиком, банком и застройщиком в рамках работы эскроу-счёта [15].



Рисунок 1 – Механизм функционирования эскроу-счёта в жилищном строительстве

Рисунок 1 иллюстрирует процесс работы эскроу-счёта на практике. Покупатель перечисляет средства на специальный счёт в банке, где они блокируются до выполнения застройщиком всех обязательств. Банк осуществляет контроль целевого использования средств и переводит их только после завершения строительства и подписания актов приёмки. В случае нарушения условий договора деньги возвращаются заказчику. Такая система не только защищает права граждан, но и повышает прозрачность финансовых потоков, стимулирует застройщиков соблюдать обязательства и укрепляет позиции банков в качестве надёжного посредника на рынке жилья [8].

После рассмотрения механизма работы эскроу-счётов на практическом примере на рисунке 1, целесообразно проанализировать опыт их применения в различных странах. Таблица 1 представляет сравнительный анализ особенностей механизма эскроу-счётов, целей и результатов его внедрения в жилищном строительстве в международной практике.

Таблица 1 – Сравнительный анализ применения эскроу-счётов в жилищном строительстве

	Особенности механизма эскроу-счёта	Цели и результаты применения
Китай [12]	Эскроу-счета обязательны для всех застройщиков. Банки контролируют использование средств, выделяемых на каждый объект.	Обеспечение достройки объектов и рационального использования финансовых средств, борьба с мошенничеством на рынке недвижимости.
Германия [13]	Механизм эскроу интегрирован в ипотечную систему. Средства покупателей блокируются до регистрации права собственности.	Обеспечение прозрачности сделок и защита интересов покупателей при купле-продаже жилья.
США [10, 14]	Эскроу применяется при ипотечных расчетах и строительных контрактах. Управляется специализированными эскроу-агентами.	Обеспечение своевременных платежей по кредитам, защита интересов всех сторон сделки.
ОАЭ [15]	Все застройщики обязаны использовать эскроу-счета, контролируемые Земельным департаментом.	Защита инвесторов, предотвращение незаконного использования средств, повышение прозрачности рынка недвижимости.
Россия [16]	Средства дольщиков размещаются в банке и поступают застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию.	Защита прав граждан – участников долевого строительства, снижение рисков обмана дольщиков.

Источник: составлено автором на основе анализа нормативных актов и материалов профильных ведомств указанных стран. [10-16].

Сравнение международного опыта применения эскроу-счетов (табл.1) показывает их эффективность в повышении прозрачности и экономической безопасности жилищного строительства. Для обеспечения целевого использования денег и снижения разного рода мошенничества в Китае эскроу-счета обязательны для всех застройщиков с контролем банками расходования средств по каждому объекту [12]. Для защиты интересов инвесторов и обеспечения своевременных платежей, в Германии [13] и США эскроу-счета интегрированы в ипотечные расчеты, блокирующие средства покупателей до завершения сделки или строительства жилья [14]. ОАЭ предотвращает незаконное использование средств, контролирует использование эскроу-счетов, что повышает прозрачность рынка [15]. Российская практика демонстрирует высокую эффективность: средства дольщиков перечисляются застройщику исключительно после ввода объекта в эксплуатацию, что минимизирует риски недобросовестных действий и укрепляет доверие к строительному сектору [16]. Учитывая этот опыт, применение механизма эскроу-счетов в Таджикистане может быть целесообразно реализовать в формате проектного финансирования при участии Государственного сберегательного банка Республики Таджикистан (ГСБ РТ «Амонатбанк») и коммерческих банков. Такой подход обеспечит защиту прав участников долевого строительства, ускорит завершение объектов и повысит инвестиционную привлекательность жилищного рынка.

Международная практика показывает, что использование механизма эскроу-счетов способствует стабилизации рынка строительства, сокращению количества незавершенных объектов и повышению инвестиционной привлекательности отрасли. Эффективность функционирования данной системы обеспечивается активной ролью банковского сектора и государственным контролем.

Ключевым фактором успеха является законодательная база, которая регулирует взаимодействие между банками, застройщиками и покупателями жилья, обеспечивая прозрачность операций и защиту интересов всех участников.

Для Таджикистана данный опыт представляет особую ценность, поскольку национальный строительный рынок характеризуется высоким уровнем финансовых рисков, а законодательная база в сфере долевого строительства осуществляется преимущественно через гражданско-правовые нормы (статья 53 ГК РТ) [1].

После анализа международного опыта целесообразно рассмотреть влияние эскроу-счетов на ключевых участников рынка - потребителей жилья и застройщиков, выявить преимущества и ограничения их применения. Для одних он обеспечивает финансовую защиту и прозрачность операций, для других — требует более строгого контроля за движением средств и повышает ответственность за выполнение обязательств. Для наглядного представления преимуществ и недостатков данного механизма рассмотрим их в сравнительном аспекте (таблица 2).

Таблица 2 – Преимущества и недостатки применения эскроу-счетов для участников жилищного строительства

Сторона	Преимущества применения эскроу-счетов	Недостатки и ограничения
Покупатель жилья	-защита вложенных средств; -снижение риска обмана; -прозрачность расчётов и гарантия завершения строительства.	-ограниченная возможность контроля за сроками строительства; -возможное удорожание жилья из-за расходов на банковское обслуживание.
Застройщик	-повышение доверия инвесторов и покупателей; -доступ к устойчивому финансированию через банки; -снижение юридических рисков.	-ограниченный доступ к средствам до завершения этапов работ; -увеличение финансовых и административных затрат.

Источник: составлено автором [5].

Как показано в таблице 2, внедрение механизма эскроу-счетов оказывает комплексное влияние как на потребителей жилья, так и на застройщиков. Для покупателей основными

преимуществами выступают защита вложенных средств, снижение риска обмана и повышение прозрачности расчётов, то способствует укреплению доверия к строительной отрасли.

В целом, проведенный анализ показывает, что использование эскроу-счетов позволяет достичь баланса интересов между покупателями и застройщиками, обеспечивая прозрачность, финансовую дисциплину и устойчивое развитие жилищного рынка. При условии эффективного банковского надзора и наличия соответствующей законодательной базы данный инструмент может стать важным фактором экономической безопасности строительной отрасли Таджикистана.

Для более наглядного понимания текущего состояния строительной отрасли Таджикистана представлен анализ динамики ввода жилых домов и источников финансирования (рис. 1) [9].



Рисунок 2 – Анализ состояния строительной отрасли Таджикистана

Из рисунка 2 видно, что общий объем введенного в эксплуатацию жилья постепенно рос с 2016 года, начиная с 1185,3 тыс. м², и достиг 1823 тыс. м² в 2023 году. Особенно заметен значительный рост после 2021 года, что свидетельствует о восстановлении и активизации строительной деятельности в последние два года.

Объем строительства, осуществленного индивидуальными застройщиками, в этот период демонстрирует более волатильную динамику. После незначительных колебаний и снижения с 1158,8 тыс. м² в 2016 году до минимального уровня в 869,1 тыс. м² в 2021 году, в 2022 и 2023 годах наблюдается резкий рост до 1796,5 тыс. м². Это может указывать на возросший интерес и возможности у частных лиц строить жилье самостоятельно, что позитивно влияет на общий рынок недвижимости [9].

Несмотря на положительную динамику ввода жилья в эксплуатацию, наблюдаемую на протяжении последних лет, стабильность строительной отрасли остаётся под влиянием ряда факторов, связанных с уровнем завершенности проектов и эффективностью использования инвестиций [6]. Для оценки устойчивости отрасли и выявления возможных рисков замедления строительства представляется целесообразным проанализировать динамику объема незавершенного строительства в Республике Таджикистан за 2018–2023 гг. (рис. 3) [9].

Анализ представленных данных (рис. 1) показывает, что объем незавершенного строительства в Республике Таджикистан в 2018–2023 гг. характеризуется выраженной нестабильностью. Наиболее высокий уровень зафиксирован в 2018 г. (120,4 %), после чего наблюдалось постепенное снижение до 100,3 % в 2021 г. Однако в 2022 г. произошёл резкий рост показателя до 135,2 %, что свидетельствует о нарастании проблем в строительном секторе и возможном увеличении числа приостановленных проектов. В 2023 г. объем незавершенного строительства вновь снизился до 99,9 %, что может быть связано с активизацией мер государственного регулирования и повышением дисциплины застройщиков.



Рисунок 3 – Динамика объёма незавершённого строительства в Республике Таджикистан за 2018–2023 гг., %.

Данные тенденции подтверждают необходимость внедрения дополнительных финансовых механизмов контроля, направленных на сокращение доли замороженных объектов и повышение прозрачности движения инвестиций в жилищное строительство [7]. Для более детального понимания причин колебаний объёма незавершённого строительства целесообразно обратиться к структуре источников финансирования жилищного строительства за 2016–2023 гг. (табл. 3). Анализ распределения инвестиций между государственными, частными и банковскими средствами позволяет выявить зависимость темпов строительства от доступности финансовых ресурсов и определить факторы, способствующие росту или замедлению строительной активности.

Таблица 3 – Структуру источников финансирования жилищного строительства за 2016-2023 гг. (млн. сомони)

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023г. к 2018г., %
По республике	13361	12517,8	11775,5	15124,9	16655,2	20699,8	154,9
в том числе:							
государственные	6468,8	6261,4	5714,3	6174,2	6713,9	7881,1	121,8
дехканские хозяйства	23,15	27,72	8,25	16,96	80,12	55,54	239,9
акционерные	384,8	370,3	248,5	443,0	248,8	1058,0	274,9
население	436,3	468,2	612,0	606,6	658,8	1080,9	247,7
ООО	1098,2	1359,0	1507,1	2566,8	3218,2	3586,4	326,6
индивидуальные предприниматели	443,1	917,3	798,5	1010,0	646,7	801,6	180,9
Таджикматлубот	4,30	1,117	-	0,94	0,42	2,6	60,5
совместные предприятия	132,9	43,6	45,2	101,5	230,4	695,9	523,6
иностраннные инвестиции	4369,4	3069,1	2841,5	4204,9	4857,6	5537,6	126,7

Источник: составлено автором на основе Статистический сборник строительства, 2024. - С.10 [9]

Данные таблицы 3 показывают, что за период с 2018 по 2023 гг. общий объём финансирования жилищного строительства в Республике Таджикистан вырос с 13361 млн сомони до 20699,8 млн сомони, что соответствует 154,9 % к уровню 2018 года. Этот рост отражает устойчивую динамику развития строительной отрасли и усиление инвестиционной активности.

Наибольшую долю в финансировании по-прежнему занимают государственные средства, которые увеличились с 6468,8 млн сомони до 7881,1 млн сомони (рост на 21,8 %), что подтверждает ключевую роль государства в поддержке жилищного строительства. Одновременно существенно возросло участие частных инвесторов. Так, вложения ООО увеличились в 3,3 раза, акционерных

обществ — в 2,7 раза, а инвестиции населения — в 2,5 раза, что свидетельствует о повышении заинтересованности бизнеса и граждан в жилищных проектах.

Примечательно, что доля индивидуальных предпринимателей выросла на 180,9 %, а совместных предприятий — в 5,2 раза, что указывает на активизацию частного и совместного инвестирования в строительный сектор. Дехканские хозяйства и Таджикматлубот демонстрируют колебания, однако их вклад остаётся относительно небольшим.

Среди источников финансирования наблюдается рост иностранных инвестиций на 26,7 %, что отражает улучшение инвестиционного климата и повышенный интерес зарубежных партнеров к строительной отрасли страны.

Таким образом, структура финансирования жилищного строительства в 2018–2023 гг. характеризуется диверсификацией источников капитала, усилением роли частного сектора и стабильной поддержкой со стороны государства. Эти тенденции создают благоприятные условия для внедрения современных финансовых инструментов, включая эскроу-счета, которые способны повысить прозрачность финансовых потоков и экономическую безопасность строительной отрасли Таджикистана.

Правовое регулирование использования эскроу-счетов

Эффективное применение эскроу-счетов в жилищном строительстве невозможно без четкой законодательной базы, обеспечивающей защиту интересов всех участников рынка. Наиболее показательным является опыт Российской Федерации, где правовые основы долевого строительства и механизм использования эскроу-счетов закреплены в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30 декабря 2004 года [3]. В результате реформы долевого строительства 2024 года был установлен переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, при котором средства граждан размещаются в уполномоченных банках и становятся доступными застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию [4]. Это позволило значительно сократить число обманутых дольщиков, повысить прозрачность расчетов и финансовую устойчивость строительных организаций, что напрямую влияет на экономическую безопасность отрасли.

В Республике Таджикистан регулирование долевого строительства осуществляется преимущественно через гражданско-правовые нормы (статья 53 ГК РТ) [1], тогда как уголовно-правовые механизмы противодействия мошенничеству в данной сфере остаются фрагментарными и недостаточно эффективными. Подобная ситуация создаёт условия для злоупотреблений, поскольку отдельные противоправные действия застройщиков зачастую трактуются судами как гражданско-правовые споры, что снижает уровень правовой защиты дольщиков и подрывает доверие к строительному рынку.

Исследование адъюнкта Файзуллаева Х.Х. подтверждает наличие этих рисков: в текущей системе долевого строительства участники несут значительные финансовые и юридические угрозы. Показательным является уголовное дело в отношении директора ГУП «Доступное жильё» и директора ООО «Диёрсоз», обвиняемых в мошенничестве при сборе 24,5 млн сомони у 220 дольщиков, что наглядно демонстрирует уязвимость граждан и недостаточную эффективность существующих механизмов правового контроля [10].

Также, Файзуллаев Х.Х. в своём исследовании подтверждает наличие подобных случаев мошенничества в сфере долевого строительства. В частности, он приводит пример, когда застройщик, привлекая средства граждан на строительство многоквартирного дома, не выполнил взятые обязательства и использовал полученные средства в личных целях. Руководитель ООО «Эхё» гражданин «А» получил от 81 дольщика денежные средства на возведение 36-квартирного жилого дома, однако объект так и не был сдан, а квартиры были повторно проданы третьим лицам, что привело к материальному ущербу в размере 1,6 млн долларов США [10].

Подобные случаи наглядно демонстрируют уязвимость участников долевого строительства и недостаточность существующих правовых механизмов контроля за использованием привлечённых средств. В этих условиях внедрение системы эскроу-счетов представляется эффективным инструментом повышения экономической безопасности строительной отрасли. Использование такого механизма позволило бы исключить нецелевое расходование денежных средств, обеспечить

их сохранность до завершения строительства и тем самым предотвратить возникновение мошеннических схем.

Для повышения уровня экономической безопасности строительной отрасли, защиты интересов граждан и минимизации подобных рисков необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу. В частности, требуется внедрение специализированных уголовно-правовых норм, а также развитие финансовых инструментов контроля и страхования, включая использование эскроу-счетов, которые обеспечат прозрачность финансовых потоков и снизят вероятность мошенничества. Внедрение эскроу-счетов способно существенно перераспределить эти риски: средства участников будут надежно защищены банками до ввода объекта в эксплуатацию, а ответственность за их сохранность и целевое использование перейдет на застройщиков и кредитные учреждения. Такой подход позволит повысить экономическую безопасность строительной отрасли, снизить возможности для мошенничества и обеспечить прозрачность финансовых потоков.

Опыт Российской Федерации показывает, что успешное внедрение механизма эскроу-счетов требует участия банковского сектора, строгого государственного контроля и четкого законодательного регулирования. Для Республики Таджикистан целесообразно адаптировать данный опыт, предусматривая поэтапное внедрение системы проектного финансирования через государственные и коммерческие банки, в частности через ГСБ РТ «Амонатбанк». На первом этапе возможно реализация пилотных проектов с участием крупных застройщиков и надежных банковских институтов, что позволит протестировать механизм и обеспечить его эффективное функционирование в национальных условиях.

Необходимо также разработать нормативно-правовую базу, регулиующую порядок открытия и использования эскроу-счетов, ответственность сторон и механизмы банковского контроля. Это обеспечит прозрачность финансовых потоков, защиту прав граждан и создаст условия для формирования устойчивого и безопасного рынка жилищного строительства в Таджикистане. Уже предпринимаются первые шаги: Постановлением Правительства РТ от 23 мая 2025 года № 297 создан специальный банковский эскроу-счёт для распределения и оплаты средств в энергетическом секторе с участием Национального банка и ГСБ РТ «Амонатбанк», а также ряд других государственных органов, ответственных за финансово-экономическую и энергетическую практику страны [2]. Данный опыт свидетельствует о готовности государства использовать механизмы целевого и прозрачного контроля за денежными потоками, что может стать фундаментом для внедрения системы эскроу-счетов в строительной сфере и способности повышению прозрачности и экономической безопасности отрасли.

Заключение

Внедрение механизма эскроу-счетов в жилищное строительство Таджикистана может способствовать укреплению экономической безопасности отрасли. Распределение рисков между участниками рынка снижает вероятность финансовых злоупотреблений, инвесторов. повышает доверие инвесторов и стимулирует развитие банковского проектного финансирования.

Для эффективного внедрения системы эскроу-счетов разработать нормативно-правовую базу, провести пилотные проекты с участием банков и крупных застройщиков, организовать мониторинг использования средств дольщиков и стимулировать инвестиции через налоговые льготы и государственные гарантии. Применение этих мер обеспечит прозрачность финансовых потоков, снижение рисков недостроев и повышение экономической безопасности строительной отрасли.

Рецензент: Байматова М.М. - к.э.н., и.о. доцента кафедры экономики и управления в строительстве ПИЭПУ имени академика М.С.Осими.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Таджикистан от 24 декабря 2022 года № 1918 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 14.05.2025 г.) Принят Постановлением МН МОРТ от 23 ноября 2022 года, № 915. Одобрен Постановлением ММ МОРТ от 16 декабря 2022 года, № 319.
2. Постановление Правительства Республики Таджикистан от 23 мая 2025 года «О банковском счете эскроу для распределения и оплаты финансовых средств, поступающих от продажи электроэнергии через энергосистему Республики Таджикистан».

3. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).

4. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Официальный интернет-портал правовой информации – URL: <http://publication.pravo.gov.ru>

5. Кобзова А.В., Васильченко Е.В. Использование эскроу-счёта при строительстве частных домов // Материалы XII Международной научно-практической онлайн-конференции «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития», Братск изд-во БрГУ, 2025. - С. 309-315.

6. Каримова, З. М. К вопросу взаимодействия участников инвестиционного процесса строительного комплекса / З. М. Каримова // Политехнический вестник. Серия: Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2018. – Т. 2, № 1(41). – С. 112-119.

7. Каримова, З. М. Ключевые аспекты управления рисками в строительном бизнесе / З. М. Каримова // Политехнический вестник. Серия: Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2025. – № 1(69). – С. 60-64. – EDN PASJH.

8. Мишланова М.Ю., Дубовая В.А. Система счетов эскроу в условиях проектного финансирования жилищного строительства // Жилищные стратегии. - 2023. - Т. 10. - №3. - С. 299-316.

9. Статистический сборник: Строительство в Республике Таджикистан 2024 // Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан. Душанбе, 2024. 66 с.

10. Файзуллаев Х. Х. Особенности уголовной ответственности за мошенничества в сфере долевого строительства в Республике Таджикистан // Вестник экономической безопасности. 2022. № 4. С. 231–234.

11. Escrow [Электронный ресурс] // Wikipedia. – Режим доступа: <https://en.wikipedia.org/wiki/Escrow> (дата обращения: 09.11.2025).

12. China should establish property presale fund to support developers, former central bank chief says [Электронный ресурс] // Investing.com. – Режим доступа: <https://www.investing.com/news/economy/china-should-establish-property-presale-fund-to-support-developers-former-central-bank-chief-says-3327919> (дата обращения: 08.11.2025).

13. Securitisation Laws and Regulations – Germany [Электронный ресурс] // ICLG.com. – Режим доступа: <https://iclg.com/practice-areas/securitisation-laws-and-regulations/germany> (дата обращения: 10.11.2025).

14. Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA) [Электронный ресурс] // Investopedia. – Режим доступа: <https://www.investopedia.com/terms/r/real-estate-settlement-procedures-act-respa.asp> (дата обращения: 10.11.2025).

15. Law No. (8) of 2007 Concerning Escrow Accounts for Real Estate Development in the Emirate of Dubai [Электронный ресурс] // Dubai Legislation Portal. – Режим доступа: [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2007/Law%20No.%20\(8\)%20of%202007.html](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2007/Law%20No.%20(8)%20of%202007.html) (дата обращения: 10.11.2025).

16. Private houses will be built only using escrow accounts in Russia [Электронный ресурс] // Bashinform.ru. – Режим доступа: <https://eng.bashinform.ru/news/economy/2025-03-03/private-houses-will-be-built-only-using-escrow-accounts-in-russia-4142111> (дата обращения: 10.11.2025).

17. Бердиева, Н. Х. Роль цифровых технологий в повышении конкурентоспособности промышленности Таджикистана / Н. Х. Бердиева // Политехнический вестник. Серия: Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2025. – № 2(70). – С. 82-88. – EDN ZUOYYN.

МАЪЛУМОТ ДАР БОРИ МУАЛЛИФ - СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ - INFORMATION ABOUT AUTHOR

TJ	RU	EN
Каримова Зарина Музафаровна	Каримова Зарина Музафаровна	Karimova Zarina Muzafarovna
Муаллими калон	Старший преподаватель	Senior Lecturer
Филиали Донишгоҳи миллии таҳқиқотии технологӣ “МИСИС” дар ш. Душанбе	Душанбинский филиал Национального исследовательского технологического университета «МИСИС», г. Душанбе	Dushanbe Branch of National University of Science and Technology MISIS, Dushanbe
E-mail: z_karimova@mail.ru		
DOI: 0000-0003-1040-3295		