

*Колязов Л.Д.*

*студент*

*3 курс, Институт права*

*Башкирский государственный университет*

*Россия, г. Уфа*

*Научный руководитель: Резяпова Гузель Фратовна*

## **ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

***Аннотация:** В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с введением нового института в гражданском праве – договор счета эскроу. Автором проанализирована сущность данного вида счета, перспективы его развития и дана правовая оценка.*

***Ключевые слова:** договор, счет, банковский счет, эскроу, договор счета эскроу.*

***Annotation:** This article discusses issues related to the introduction of a new institution in civil law - an escrow account agreement. The author analyzes the essence of this type of account, the prospects for its development and provides a legal assessment.*

***Keywords:** agreement, account, bank account, escrow, escrow account agreement.*

На современном этапе становления нашего государства наблюдается стремительное развитие общественных отношений в различных сферах, в частности, социально-экономической. Это обусловлено тем, что имущественные отношения занимают важное место в области правового регулирования, что, в свою очередь, объясняется довольно быстрым формированием и расширением гражданского оборота в России. Как правило,

основным регулятором правоотношений в данном случае является заключение договоров, которые порождают обязательства сторон такого рода соглашения, однако, возникает довольно острая проблема, связанная с надежностью исполнения этих обязательств. Безусловно, законодатель предусмотрительно повысил надежность исполнения заключаемых договоров, включив в них условия об обеспечении исполнения обязательств, но до сих пор нередки случаи, когда контрагентом по какому-либо договору является недобросовестным.

Необходимо начать с того, что договор счета эскроу является новеллой в российском праве, несмотря на то, что законодательство претерпело изменения еще в 2014 году, такая договорная конструкция вступила в законную силу лишь в прошлом году. Так, ст. 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) устанавливает, что по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим параграфом [1]. Исходя из этого, с теоретической точки зрения можно выявить сущность данного института. Договор счета эскроу направлен на обеспечение защиты денежных средств на счете у лиц, которым эти денежные средства на праве собственности не принадлежат, а во исполнение такого подхода законодателем предусмотрена возможность привлечения третьих лиц для более надежного осуществления платежей. На наш взгляд, такая правовая конструкция довольно сильно снижает риск совершения мошеннических действий в отношении слабой стороны договора. Согласно докладу Генерального прокурора РФ от 10 апреля 2019 года, в сфере долевого строительства жилья органами прокуратуры в 2018 году

восстановлены права почти 10 тыс. пострадавших людей, урегулирована ситуация в отношении 239 долгостроев [2]. Несмотря на то, что действие данного института началось достаточно успешно, вопрос его эффективности на более продолжительный период времени остается неразрешенным. С одной стороны, договор счета эскроу направлен на то, чтобы «очистить» рынок от недобросовестных лиц, но также, с другой стороны, его сущность заключается в обеспечении гарантий гражданам в области реализации их имущественных прав.

Как говорилось ранее, сама конструкция данного вида договора заключается в том, что банк открывает специальный счет, на который покупателем вносятся денежные средства, банк же, в свою очередь, не передает их другой стороне до тех пор, пока обе стороны не придут к соглашению по всем условиям договора и не подпишут соответствующий акт. Если вновь затрагивать долевое строительство, то в данном случае в качестве специального документа будет выступать акт сдачи-приёмки объекта, свидетельство о регистрации права собственности покупателя и иные документы, которые сначала проверяются банком, а уже после этого подлежат одобрению [3]. И лишь по завершению такой процедуры стороны могут назвать договор заключенным.

Однако данное положение будет работать только в случае отсутствия каких-либо несогласованности между контрагентами. Так, не совсем верно, на наш взгляд, закреплено в законодательстве положение ст. 855 ГК РФ, устанавливающее очередность списания денежных средств со счета. Исходя из сущности этой статьи, эта очередность при недостаточности денежных средств на счете для удовлетворения всех предъявленных требований не может быть изменена по соглашению сторон, хотя это было бы более эффективно в ряде случаев. Кроме того, п. 3 ст. 860.8 ГК РФ все же указывает на возможность списания денежных средств бенефициару и в случае наличия установленных договором сроков, и в случае отсутствия договоренности (в течение 10 дней). Более того, законодательством не регламентируются основания, при которых может быть преждевременная выдача денежных средств [4].

Из сказанного ранее вытекает факт того, что счет эскроу является довольно молодым институтом в системе гражданского права, то указанные ранее положение начали действовать довольно недавно и в судебной практике больших затруднений на сегодняшний момент не вызвали. Несомненно, в ходе реформации и внесения последующих изменений данная новелла укоренится и станет достаточно эффективным способом разрешения существующих препятствий в области неисполнения контрагентами своих договорных обязательств (в частности – долевых застройщиков).

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть третья). Принят Государственной Думой 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 18 марта 2019 г. № 34-ФЗ) // Российская газета. 2001. № 146.
2. Генеральная прокуратура Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: [https://genproc.gov.ru/smi/interview\\_and\\_appearances/appearances/1590662/](https://genproc.gov.ru/smi/interview_and_appearances/appearances/1590662/) (дата обращения: 21.12.2019).
3. Минеева Л.С. Договор счета эскроу в долевом строительстве // Научное сообщество студентов: МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ: сб. ст. по мат. LIX междунар. студ. науч.-практ. конф. 2018. № 24(59).
4. Багандова Л.К. Проблемы применения счёта эскроу: российская и зарубежная практика // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2018. № 1. С. 149-159.