

*Колодина В.В.,
бакалавр юридических наук,
студент-магистр
3 курс, направления подготовки Юриспруденция
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»
Россия, г. Челябинск*

СЧЕТА-ЭСКРОУ КАК ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ ДОЛЬЩИКОВ

***Аннотация:** Статья посвящена анализу особенностей счета эскроу и выявлению пробелов нормативно-правового регулирования счетов эскроу. Жилищная сфера сегодня проходит через серьезную трансформацию от долевого строительства к проектному финансированию.*

Переход через эскроу-счета должно окончательно исключить возможность появления новых обманутых дольщиков и избавить рынок от недобросовестных строительных компаний.

***Ключевые слова:** Эскроу, договор долевого участия в строительстве, банковский счет, дольщик, эскроу-агент.*

***Annotation:** The article is devoted to the analysis of the escrow account features and identification of gaps in the legal regulation of escrow accounts. The housing sector is currently undergoing a major transformation from shared construction to project financing.*

The transition through escrow accounts should finally eliminate the possibility of new defrauded shareholders and rid the market of unscrupulous construction companies.

***Key words:** Escrow, the contract of equity participation in the construction Bank account holders, the escrow agent.*

С 1 июля 2019 года в законную силу вступила новая схема проектного финансирования долевого строительства. В соответствии с Федеральным законом от 01.07.2018 №175-ФЗ застройщиков обязали перейти на использование эскроу-счетов для обеспечения расчетов с дольщиками. В качестве исключения, данные изменения не коснутся проектов, которые соответствуют установленным критериям по степени готовности объектов, а также определенному количеству заключенных договоров долевого участия. Соответствующие критерии определены в Постановлении Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 [3]. Институт эскроу сравнительно новый для Российской Федерации, однако специалисты прогнозируют его стремительное развитие в ближайшие годы. Л.Ю. Василевская отмечает, что договор счета эскроу является универсальной договорной конструкцией, одной из функций которой является – гарантирование исполнения основного обязательства, возникающего из гражданско-правового договора между кредитором и должником. Это достигается при помощи «установления особого правового режима для имущества, обособляемого на специальном счете эскроу-агента и переданного во исполнение обязательства, что позволяет защитить интересы обеих сторон депонента и бенефициара» [4, с. 39]. Обращая внимание на правовую природу данного вида договора, стоит заметить, что вопрос о признании договора счета эскроу реальным или консенсуальным является важным, но до сих пор остается открытым. Витрянский В. В. отмечает, что договор банковского счета является консенсуальным договором, т.е. является заключенным с момента достижения согласия сторон по существенным условиям договора. Такой же позиции придерживается В.Д. Рудакова [5, с. 350]. Однако Л. Ю. Василевская отмечает, что такой подход прямо противоречит формулировке ст. 860.7 ГК РФ, в соответствии с чем, можно сказать, что договор счета эскроу носит реальный характер [4, с. 42]. Л. Ю. Василевская также подчеркивает, что договор счета эскроу «считается заключенным лишь с момента фактической передачи депонентом денежных средств банку...» [4, с. 44]. Правовое регулирование

договора счета эскроу основывается на положениях Гражданского Кодекса РФ, а также ряде федеральных законов.

Так как возможность заключения договоров эскроу появилась в нашей стране недавно, им присуще неточное толкование многих положений. Мы считаем, что требуется унификация норм действующего гражданского законодательства для должного функционирования данного счета. Некоторые из противоречий условий функционирования счета-эскроу были ликвидированы путем исключения действующих положений о банковском счете из списка применяемых к счету эскроу, но и среди новых положений есть противоречия действующему законодательству. Во-первых, к ним относится ст. 855 ГК РФ¹ об очередности списания денежных средств со счета, которая не может быть изменена достижением согласия сторон. Несмотря на содержание ст. 855 ГК РФ, п. 3 ст. 860.8 ГК РФ² предусматривает возможность списания банком денежных средств со счета только при возникновении оснований, предусмотренных договором условного депонирования денежных средств. Требует унификации ст. 857 ГК РФ и ст. 860.9 ГК РФ.

Согласно режиму банковской тайны ст. 857 ГК РФ², банк гарантирует тайну банковского счета, вклада, операций по счету, сведений о клиенте. А это не состыковывается с нормой ст. 860.9 ГК РФ, по которой право требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну, имеют и депонент, и бенефициар. В законе не указан перечень оснований, отсутствуют их критерии и порядок возникновения. Мы считаем, что условия договора должны предусматривать порядок сбора и предоставления банку документов, которые подтверждают выполнение бенефициаром установленных в договоре счета эскроу условий (например, в сделках с недвижимостью, это обязательное предоставление правоустанавливающих документов), а также регулировать основные требования к порядку и срокам проверки банками документов, предъявляемых бенефициаром при возникновении оснований передачи ему денежных средств, так как существует риск возможности недобросовестного поведения эскроу-агентов (согласно действующим нормам ГК РФ, проверку

полученных от бенефициара документов можно провести быстрее, чем необходимо, а значит, недостаточно тщательно, это может повлечь за собой риск не выяснения всех обстоятельств исполнения обязательства и/или исполнения обязательства в праве владельца счета в любое время закрыть банковский счет (ст. 859 ГК РФ)).

Несмотря на появление таких ограничений действия статей о банковском счете эскроу, среди новых положений ГК по-прежнему есть противоречия действующему законодательству, не указанные среди положений о счете эскроу. К ним относится вопрос о возможности обращения взыскания денежных средств, находящихся на счете эскроу. Многие рассматривают данный вопрос по аналогии с приостановлением операций по такому счету, относительно которого налоговые органы разъясняют, что к отношениям сторон по открытию, обслуживанию и закрытию счета эскроу применяются общие положения о банковском счете. Нормы ст. 860.7–860.10 ГК РФ не содержат запрета на приостановление операций по счету эскроу в случаях, предусмотренных законом. Следовательно, руководитель налогового органа, направивший требование об уплате налога, вправе вынести решение о приостановлении операций налогоплательщика. Однако в действующем законодательстве отсутствуют нормы о том, имеет ли право банк в случае принятия налоговыми органами обеспечительных мер в виде приостановления операций по счетам осуществлять расходные операции по счету, не связанные с уплатой налогов и иных обязательных платежей в бюджетную систему. Поэтому в судебной практике возникают ситуации, когда стороны пользуются возможностью осуществлять операции по счетам, руководствуясь тем, что данные операции не связаны с уплатой налогов и иных обязательных платежей в бюджетную систему. В результате возможность взыскания денежных средств, находящихся на счете эскроу, становится проблематичной [7, с. 6].

Ещё одной проблемой, связанной с функционированием рассматриваемого механизма, является невозможность применения к правоотношениям по счётам-эскроу правил, установленных п.1 ст.859 ГК РФ, о праве расторжения клиентом

договора банковского счёта в любое время. Так, денежные средства, вносимые дольщиком на счёт-эскроу, будут блокироваться до завершения ДДУ. Сущность данной проблемы состоит в том, что дольщик впоследствии не сможет решать продолжать договорные отношения или забрать вложенные средства [8, с. 11].

Подводя итог, необходимо сказать, что переход на механизм защиты прав дольщиков путём переноса строительных рисков на профессиональных участников рынка является вполне логичным шагом законодателя. Однако анализ возможных проблем, которые может вызвать переход к проектному финансированию, позволяет сделать вывод о том, что данная идея неидеальна. Предпринимая попытку исключить одни риски дольщиков, государство в перспективе создаёт новые проблемы, связанные, прежде всего, с экономической составляющей вопроса. Так, существующие в России финансовые условия, на наш взгляд, не располагают к успешному проведению подобной реформы в ближайшее время. К таким изменениям ещё попросту не готовы ни застройщики, ни дольщики. В связи с этим планируемый срок проведения реформы в три года представляется слишком коротким. Столь быстрые и радикальные перемены вряд ли станут решением проблемы обманутых дольщиков и лишь замедлят развитие рынка строительства. В этой связи представляется целесообразным увеличить сроки перехода от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов-эскроу. До введения же в действие подобных изменений наиболее верным решением в сложившейся в области долевого строительства ситуации представляется дальнейшее совершенствование существующего института ДДУ, проблемы правового регулирования которого уже выявлены правоприменителями.

Использованные источники:

1. Федеральный закон 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».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ, а также среди источник Федеральный закон от 30.11. 2004 № 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
3. Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 N 480 (ред. от 12.09.2019) "О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г."
4. Моргачева М.Е. правовые различия конструкции договора эскроу и его аналогов по праву России // Вестник арбитражной практики. 2015. - №2. - С.23.
5. Вылегжанина Е.В. Управление налоговой нагрузкой на предприятиях строительной отрасли / Е.В. Вылегжанина, Е.И. Гуреева // Проблемы развития общества: экономические, правовые и социальные аспекты. 2019.- № 18. - С. 69-75.
6. Нидзий Е.Н. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в условиях экономического кризиса // Вестник МГСУ 2018. - № 5. - С. 119-129.
7. Шагизданов Ф. Н. Проблема доступности жилья для граждан России и пути ее решения // Проблемы современной экономики. 2017 г. - № 25. - С. 57.
8. Концепция развития гражданского законодательство РФ. - М., - 2019. - С.138.