

*Алсынбаева Э.М.,
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры «Гражданское право»
Уфимский университет науки и технологий
Россия, г. Уфа
Сулейманова Д.Р.
студентка
3 курс, Институт права
Уфимский университет науки и технологий
Россия, г. Уфа*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** Автором данной статьи раскрываются существующие на сегодняшний день проблемы правового регулирования договора счета эскроу. В ходе анализа законодательства Российской Федерации, доктрины гражданского права и судебной практики за последние несколько лет выделяются сложности в условиях о проверке оснований передачи денег; о правовом статусе агента по договору счета эскроу и непосредственной реализации данной конструкции в современных условиях. Правовое положение агента по договору счета эскроу определяется законодательством и условиями самого договора. Обычно агент имеет юридическую ответственность перед сторонами, которые доверили ему свои средства или имущество. Агент должен действовать в соответствии с инструкциями сторон и строго соблюдать условия договора.*

***Ключевые слова:** договор банковского счета, договор счета эскроу, эскроу, эскроу-агент, бенефициар.*

Abstract: *The author of this article reveals the current problems of legal regulation of the escrow account agreement. During the analysis of the legislation of the Russian Federation, the doctrine of civil law and judicial practice over the past few years, difficulties have been highlighted in terms of verifying the grounds for transferring money; on the legal status of an agent under an escrow account agreement and the direct implementation of this design in modern conditions. The legal status of the agent under the escrow account agreement is determined by the legislation and the terms of the agreement itself. Usually, an agent has legal responsibility to the parties who entrusted him with their funds or property. The agent must act in accordance with the instructions of the parties and strictly comply with the terms of the contract.*

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

Вопросы добросовестности сторон являются одними из наиболее актуальных в договорном праве. Для того, чтобы минимизировать недобросовестность контрагентов, было принято множество правовых норм, но наибольший интерес в последние годы вызывает договор счета эскроу. Он появился относительно недавно, в 2014 году, и на сегодняшний день активно используется в юридической практике.

Согласно ст. 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), 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 [1]. Обращая внимание на правовую характеристику данного договора, интересны существенные условия: его предмет - обеспечение сохранности имущества и передачи его бенефициару при возникновении определенных оснований; объект - депонируемое имущество; а также основания передачи имущества

бенефициару. Изначально концепция развития гражданского законодательства не предусматривала внесение нового вида гражданско-правового договора, однако, с 2018 года договор счета эскроу не только закреплен в ГК РФ в качестве отдельных статей, но и объединяет в себе черты договора хранения и договора поручения. Это означает то, что он представляет собой цельную и комплексную конструкцию по депонированию имущества в сделках со взаимными обязательствами. Однако, в доктрине имеется и противоположное мнение – так, М.Л. Башкатовым высказывается мысль о необходимости совершенствовать имеющееся законодательство, а не плодить очередные посреднические договоры. В свое время в контексте принятия норм о договоре агентирования рядом ученых вполне обоснованно выражалось сомнение в целесообразности добавления еще одного посреднического договора к имеющимся комиссии и поручению [2, с. 24].

Субъектный состав договор счета эскроу привлекает особое внимание цивилистов, т.к. он является трёхсторонним, а это означает наличие обязательств с каждой стороны: эскроу-агента, депонента и бенефициара. Перед ними стоит общая задача: обеспечить гарантию добросовестного исполнения обязательств, минимизируя возможные риски по сделке. Несомненно, данный институт полезен и является некоторым правовым «прорывом» в российской практике (т.к. он заимствован из зарубежного законодательства), но сейчас в законодательстве существует ряд пробелов относительно данного договора. Например, не уточнены условия о проверке оснований передачи денег; не оговариваются условия прекращения счета эскроу; не совсем определено правовое положение агента.

Стороны договора лояльно определены законодателем – это и юридические, и физические лица. В роли депонента – должник, в качестве эскроу-агента – уполномоченный банк, нотариус или адвокат, в качестве третьего лица – кредитор по обеспеченному обязательству. Особенностью эскроу-агента как третьей стороны договора является то, что он:

- обособленная сторона между интересами должника и кредитора;
- не обременен обязательствами, абсолютно объективен и беспристрастен в своей деятельности;
- действует только в интересах каждой из сторон [3, с. 26].

Кроме того, агент по договору счета эскроу также может выступать и в качестве агента лица, учредившего эскроу-счет, при этом не управляя денежными средствами: он может просто перечислить сумму на счет, открытый в другом кредитном учреждении. В американской практике это наиболее распространённый подход – т.к. с каждым годом все больше договоров заключается с помощью сети «Интернет».

Однако, как отмечает М.Е. Моргачева, в России не установлены требования к лицензированию или страхованию деятельности эскроу-агентов [4, с. 250]. Тем не менее, считаем крайне непредусмотрительным факт того, что отсутствует норма права, которая закрепляла бы профессионализм эскроу-агента, потому что такие лица вполне могут создать выгодную для себя мошенническую схему. Особенно важно в таком случае оценивать профессионализм и деловую репутацию агента. Поэтому стоит полагать, что доверия к банкам как к коммерческим организациям с установленной внутри системой гораздо больше, так как на них распространяются строгие требования к поддержанию финансовой устойчивости. Если возникают вопросы или споры относительно действий агента по договору счета эскроу, стороны могут обратиться в суд или альтернативный спор решениям (например, арбитраж), чтобы защитить свои права и интересы.

Примечательно, что ежегодно добавляются новые условия в правовом регулировании договора счета эскроу. Так, к примеру, теперь запрещается обращать взыскания и арестовывать вещи, переданные агенту из-за долгов сторон договора эскроу (ст. 72.1, 73.3, 80 ФЗ №229); списывать имущество приставам не удастся, но они вправе получить депонированное имущество при выявлении фиктивности сделки; запретил внешнему, конкурсному

управляющему распоряжаться имуществом должника (ст. 101, 131 ФЗ №127 от 26.10.2002).

Судебная практика, в частности, Решение по делу № А40-187290/2022 от 15 февраля 2023 г., сталкивается со следующей проблемой: владельцы счетов эскроу не всегда имеют возможность пристально контролировать суммы, списываемые со счёта. Соответственно, начинает накапливаться задолженность, а впоследствии - проценты на неё. В свою очередь, владельцы счета могут вернуть списанные средства только спустя определенное количество времени. При этом встает острая необходимость обращаться в налоговые и иные органы для получения справок об отсутствии необходимости списания денежных средств со счёта эскроу, а в последствии - представить такие документы в банк [5].

Также выделяется проблема в долевом строительстве. В ч. 5 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» содержится норма, указывающая на то, что проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агенту по счету эскроу, не выплачивается.

Указанные выше положения содержат ограничения прав: -

участника долевого строительства (до возникновения оснований для перечисления денежных средств застройщику) и застройщика (после возникновения таких оснований) на получение платы за пользование денежными средствами на счетах эскроу;

- уполномоченного банка на получение вознаграждения за услуги эскроу-агента.

Исходя из вышесказанного, правовой механизм договора счета эскроу упрощает процесс выполнения обязательств, взятых на себя сторонами

сделки, а также создает гарантии оплаты исполнения обязанностей по договору.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс РФ (Часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 13 июня 2023 г. № 209-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 28.09.2023).

2. Башкатов М.Л. Новые имущественные иммунитеты в российском праве (комментарий эксперта) // журнал «Закон». – 2018. – № 6. – С. 23-24.

3. Кегадиев М.З., Далакян Г.А. Договор счета эскроу как дополнительный механизм гарантий в сфере долевого строительства // Правовой журнал «Президент». – 2021. – № 2 (6). – С. 24-33.

4. Гоменок А.Ю. Механизм действия договора счета эскроу - его цели и риски // Вопросы российской юстиции. – 2020. – №9. – С. 246-257.

5. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15 февраля 2023 г. по делу № А40-187290/2022 // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 28.09.2023).

6. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 04 августа 2023 г. № 421-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 28.09.2023).