

УДК 347.44

Булганина Кристина Андреевна
Шаталова Анастасия Николаевна
Саратовская государственная юридическая академия
Институт юстиции
Россия, Саратов
kristina-bulganina@mail.ru
Shatalova Anastasia Nikolaevna
Bulganina Kristina Andreevna
Saratov State Law Academy
Institute of Justice
Russia, Saratov

СЧЕТ ЭСКРОУ В РОССИЙСКОЙ И МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ

Аннотация: в данной статье рассматривается относительно недавно введенный в ГК РФ правовой институт – договор счета эскроу. Анализируются проблемные аспекты, которые на сегодняшний день существуют в практике. Также уделяется внимание особенностям счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: счёт эскроу, бенефициар, эскроу-агент, долевое строительство, закрытие счета эскроу.

ESCROW ACCOUNT IN RUSSIAN AND WORLD PRACTICE

Annotation: this article deals with a relatively recent legal institution introduced in the Civil Code of the Russian Federation - the escrow account agreement. The problem aspects that currently exist in practice are analyzed. Attention is also paid to the features of an escrow account for settlements under a contract for participation in shared construction.

Key words: escrow account, beneficiary, escrow agent, shared construction, escrow account closure.

В 2013 году Федеральным законом № 379-ФЗ в действующем гражданском законодательстве нашли своё нормативное закрепление договоры номинального счета и счета эскроу [1]. Основные положения о счёте эскроу закреплены в ст. 860.7. ГК РФ [5].

В переводе с английского языка эскроу означает «депонирование». Обращаясь к зарубежному законодательству, счёт эскроу является специальным условным счетом, на котором учитываются не только имущество, но и документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств. Услуги по открытию счетов эскроу, в зарубежных странах, оказывают как банки, юристы, так и юридические компании, специализированные фирмы и другие [3].

На сегодняшний день договор счета эскроу, закрепленный в отечественном законодательстве, представляет собой сокращенный вариант соглашения, существующего в зарубежной практике.

Во-первых, по мнению ряда ученых, в России на счёт эскроу могут быть переданы лишь денежные средства, хотя в иностранных государствах, эскроу-агенту может передаваться любое имущество.

Во-вторых, полномочиями эскроу-агентов в мировой практике наделяется широкий перечень субъектов, об этом упоминается выше, а по законодательству нашей страны, как правило, только кредитные организации. Эти положения не раз подвергались критике со стороны цивилистов.

Особенностями данного договора в соответствии с ГК РФ являются:

1. Участие наряду с эскроу-агентом (банком) и владельцем счёта (депонентом), того лица, которому предназначены денежные средства (бенефициара), т.е. договор счета эскроу является трехсторонним.

2. Обособление денежных средств на счете в банке до наступления определенных в договоре обстоятельств [6].

3. Возможность сторон контролировать то, что происходит на счёте эскроу, это прямо предусмотрено ст. 860. 9 ГК РФ.

В п. 4.14 Инструкции Банка России № 153-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов" закреплено, что для открытия специального банковского счета в банк представляются те же документы, что и для открытия расчетного счета, корреспондентского счета или текущего счета, с учетом требований законодательства Российской Федерации. При открытии номинального счета, счета эскроу банк должен располагать сведениями о бенефициаре и об основании его участия в отношениях по договору номинального счета, счета эскроу [4]. Следует отметить тот факт, что в Инструкции не содержатся сведения о бенефициаре, которые должны быть установлены [7. С. 164]. Таким образом, кредитная организация наделяется правом самостоятельно устанавливать пакет документов, который должен быть предоставлен в банк, выступающий эскроу-агентом, от лица, которому предназначены денежные средства в соответствии с договором (после выполнения обязательства, предусмотренного в нем).

Главное основание прекращения договора счета эскроу – истечение срока действия (п. 1 ст. 860.10 ГК РФ). Как правило, этот срок должен быть указан в тексте самого договора. При закрытии счета эскроу, если нет оснований для передачи денег бенефициару или иное не предусмотрено договором, остаток денежных средств должен быть перечислен или выдан депоненту (п. 2 ст. 860.10 ГК РФ).

Важный вопрос поднимает Василевская Л.Ю., а именно, об отсутствии в действующем законодательстве разъяснения того, возникновение каких оснований для выдачи денежных средств со счёта должно быть отражено в условиях договора счёта эскроу. Так, по её мнению, условия договора должны предусматривать порядок сбора и предоставления банку документов, которые подтверждают выполнение бенефициаром установленных в договоре счёта эскроу условий [2. С. 151]. Нельзя не согласиться с приведенным тезисом, так

как в противном случае отсутствие нормативного закрепления таких оснований может привести к злоупотреблению со стороны бенефициара, тем самым нарушая права другой стороны договора - депонента. Кроме того, Е.В. Блинкова отмечает тот факт, что на сегодняшний день остаётся нерешенным вопрос о начислении процентов за пользование банком денежными средствами, находящимися на счёте. В отношении счётов эскроу законом такая возможность прямо не предусмотрена. Несомненно, это серьёзный пробел в праве, поэтому, на наш взгляд, верным является утверждение Блинковой о том, что к обязательствам по договору счёту эскроу применяется ст. 852 ГК РФ [2. С. 152].

В Федеральном законе № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" закрепляются особенности открытия, ведения и закрытия счёта эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве. Согласно изменениям, внесенным в данный закон, предусматривается новая модель финансирования строительства жилья посредством использования счетов эскроу. Это позволит гарантировать гражданам, которые передали деньги застройщику, использование денежных средств именно на строительство объекта. Однако нововведения принесут с собой, по мнению экспертов, и ряд проблем. Они отмечают, что из-за такой формы расчетов недвижимость может подорожать на 10–15% [8].

Переход на использование счетов эскроу предусматривает следующие моменты:

1. для привлечения средств граждан застройщик должен заключить договор с одним из аккредитованных банков;
2. наряду с проектной и строительной документацией, застройщик обязан разместить в открытом доступе информацию о банках, в которых будет открыт счет эскроу;

3. при заключении договора, сумма за будущие квадратные метры зачисляется на счет, при этом строительная компания не сможет получить их до окончания строительства;

4. при строительстве дома застройщик обязан использовать собственные финансовые ресурсы, а возможность снять до 10% с счетов эскроу возникает только с разрешения государственных органов [9].

Следует отметить, что счет эскроу в долевом строительстве обеспечивает дольщикам возможность получить жилье точно в обусловленные сроки, при этом, строительные компании смогут получить доступ к денежным средствам граждан сразу после сдачи объекта. Думается, что в результате этого деятельность компаний будет эффективнее, т.к. окончание строительства объекта в намеченный срок будет не только в интересах покупателя, но и самой строительной компании (для получения денежных средств, находящихся на счете). Зачастую на практике встречаются ситуации, когда граждане заключают договор с застройщиком, передают денежные средства на строительство, а затем по прошествии срока, указанного в договоре, не могут получить свое жилье, в виду того что оно не достроено, а также не могут вернуть денежные средства, вложенные в строительство. Граждане обращаются в суд, но в большинстве случаев назад деньги они так и не получают. Поэтому до введение нового механизма приобретение жилья в новостройках предусматривала для потенциальных покупателей определенные риски.

Резюмируя выше изложенное, можно сделать вывод о том, что введение в ГК РФ договора счет эскроу, несомненно, следует считать правильным законодательным решением, при этом, несмотря на значительное количество преимуществ такого договора, которые, по нашему мнению, положительно повлияют на результативность и эффективность долевого строительства и иные взаимоотношения между гражданами, счёт эскроу скрывает в себе и недостатки, без устранения которых данная конструкция не сможет быть в полной мере реализована на практике.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "СЗ РФ", 23.12.2013, N 51, ст. 6699.

2. Багандова Л.К. Проблемы применения счет эскроу: российская и зарубежная практика / Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция, 2018 г. С.149.

3. Блинкова Е.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве / Вестник Саратовской государственной юридической академии № 3 (104) 2015 г. С.22

4. Инструкция Банка России от 30.05.2014 N 153-И (ред. от 24.12.2018) "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.06.2014 N 32813) // "Вестник Банка России", N 60, 26.06.2014. П. 4.14.

5. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // "СЗ РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410. Ст. 860.7.

6. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // "СЗ РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410. Ст. 860.8.

7. Макушкин В.О. Счет эскроу: особенности правового режима и актуальные проблемы нормативного правового регулирования / Вестник Университета имени О.Е. Кутафина, 2017. С. 158.

8. Финансовая газета // URL: <https://fingazeta.ru/nedvizhimost/construction/450484/> (Дата обращения: 20.04.2019).

9. Эскроу-счета - что это такое? Правовое регулирование договора условного депонирования // URL: [https:// law03.ru/finance/article/eskrou-scheta/](https://law03.ru/finance/article/eskrou-scheta/) (Дата обращения 20.04.2019).