

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО, СЕМЕЙНОЕ ПРАВО, МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

УДК 347.459

DOI: 10.19073/2306-1340-2019-16-1-20-24

ДОГОВОР ЭСКРОУ КАК НОВЫЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

БЕЛОКОПЫТОВА Наталья Юрьевна*

✉ nb2018@mail.ru

Пр. 40 лет Октября, 56, Пятигорск, 357500, Россия

КОЛЕСНИКОВА Вера Владимировна[^]

✉ vera-koles@mail.ru

Шоссе Черкесское, 1, Пятигорск, 357500, Россия

***Аннотация.** Рассмотрены вопросы регулирования российским законодательством эскроу-отношений, их сущность, зарубежная практика в области эскроу-отношений, определены приоритетные сферы распространения их в Российской Федерации. Проведено разграничение понятий договора эскроу и договора счета эскроу, определены их отличия как друг от друга, так и от существующих и распространенных в российской практике смежных им отношений. Проанализированы действующее законодательство и принимаемые поправки к Гражданскому кодексу, регулирующие договор эскроу как отдельный гражданско-правовой инструмент. Авторы приходят к выводу, что гражданский закон представил усеченный вариант конструкции договора счета эскроу в отличие от того соглашения, который получил распространение в мировой практике (ограниченный перечень имущества и эскроу-агентов).*

***Ключевые слова:** способы обеспечения исполнения обязательств, договор эскроу, договор условного депонирования, договор счета эскроу.*

Escrow Contract as a New Way to Ensure Obligations

Belokopytova Natalya Yu.**

✉ nb2018@mail.ru

56 40 Let Oktyabrya pr., Pyatigorsk, 357500, Russia

Kolesnikova Vera V.^{^^}

✉ vera-koles@mail.ru

1 Cherkesskoe highway, Pyatigorsk, 357500, Russia

***Abstract.** The issues of regulation by the Russian legislation of escrow relations, their essence, foreign practice in the field of escrow relations are considered, the priority areas of their distribution in the Russian Federation are defined. A distinction has been made between the concepts of an escrow contract and an escrow account*

* Старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса Института сервиса, туризма и дизайна (филиала) Северо-Кавказского федерального университета в г. Пятигорске.

[^] Помощник юриста ООО «Модуль-логистик».

** Senior Lecturer of the Department of Civil Law and Process at Institute of Service, Tourism and Design (Branch) of North-Caucasus Federal University in Pyatigorsk.

^{^^} Legal Assistant at Module-Logistic, LLC.

contract, and their differences have been determined both from each other and from existing and widespread relations in the Russian practice. The current legislation and the adopted amendments to the Civil Code governing the escrow contract as a separate civil law instrument are analyzed. The authors come to the conclusion that civil law presented a truncated version of the construction of an escrow invoice agreement, in contrast to the agreement that has become widespread in world practice (a limited list of property and escrow agents).

Keywords: ways to enforce obligations, escrow contract, escrow account agreement.

В современных условиях обязательственные отношения находят свое место едва ли не во всех аспектах экономико-социальной деятельности человека. При быстром развитии рыночных отношений все более разнообразными становятся виды обязательств, а вслед за ними – и способы обеспечения их исполнения.

Статья 329 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к способам обеспечения исполнения обязательств относит неустойку, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимую гарантию, задаток, обеспечительный платеж и другие способы, которые могут быть предусмотрены законом или договором. Отсюда следует, что существуют определенные не только законом, но и сторонами договора, удобные им способы обеспечения обязательств. Однако, как отмечает А. В. Пуряев, российские правоприменительные органы «настороженно относятся к договорному творчеству» [5, с. 124], что, по нашему мнению, затрудняет договорные отношения, которые по природе своей должны быть гибкими, чтобы отвечать интересам двух или сразу нескольких сторон, которые часто бывают разными.

С одной стороны, есть рыночные отношения, которые должны отвечать международным стандартам, так как интересы крупных российских предпринимателей и государства в целом имеют претензию на уровень международного качества. С другой стороны, следует понимать, что рамки, установленные в п. 1 ст. 329 ГК РФ, гораздо уже, чем кажутся, поскольку применение «договорного творчества» на практике грозит признанием сделки притворной. Реализация механизма исполнения обязательств, распространенного за рубежом, вследствие этого в нашем государстве затруднена.

Решением данной проблемы в российских реалиях может стать нормативное закрепление отвечающих современному развитию экономики способов обеспечения исполнения обязательств, и мы видим, что такие попытки нача-

ли предприниматься законодателем. Примером является введение в ГК РФ в 2013 г. положений о договоре счета эскроу (ст.ст. 860⁷–860¹⁰), что стало заметным шагом на пути законодательного закрепления и урегулирования до тех пор обделенного вниманием со стороны российских хозяйствующих субъектов целого института эскроу-отношений.

Согласно ст. 860⁷ 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 обстоятельств, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром.

По смыслу приведенной нормы договор счета эскроу является трехсторонним: эскроу-агент, депонент и бенефициар. Сразу же следует отметить, что единственно возможным эскроу-агентом, предусмотренным на данный момент ГК РФ, является банк, в то время как в международной практике этот список гораздо шире.

Особенность правовой конструкции договора эскроу заключается в том, что обязательство депонента путем передачи имущества бенефициару считается исполненным с момента передачи этого имущества не второй стороне обязательства, а некоей третьей стороне (эскроу-агенту). До наступления определенных в договоре обстоятельств эскроу-агент выступает в качестве гаранта сохранности переданного имущества. По мнению А. Елисеенко, договор эскроу может применяться в случаях, связанных с необходимостью дополнительных мер предосторожности при заключении (исполнении) договора (например, банками при ипотечном кредитовании) [4, с. 17]. Особенностью эскроу-отношений является то, что они представляют собой сложные, многоуровневые правоотношения, потому что возникают на основании другого существующего правоотношения, изначально появляющегося между кредитором и должником.

На основании вышеприведенной статьи можно также сделать вывод, что договор счета эскроу является частной разновидностью договора банковского счета, а, как сказано в п. 4 данной статьи, положения, не урегулированные ст.ст. 860⁷–860¹⁰ ГК РФ, регламентируются положениями о договорах банковских счетов. Тем не менее можно выделить значительные различия между данными договорами, подчеркивающие особенности именно эскроу-отношений в целом, которые не укладываются в рамки отношений банковских счетов.

Во-первых, денежные средства, внесенные на эскроу-счет, блокируются, и дальнейшие операции с ними, такие как внесение или снятие части этих средств, не ведутся вплоть до наступления оговоренного в договоре события. Во-вторых, правом на банковскую тайну обладает как лицо, открывающее счет (депонент), так и выгодополучатель. В-третьих, ввиду того, что договор трехсторонний, депонент не может расторгнуть договор с банком в одностороннем порядке [3, с. 24]. Это далеко не все различия между договором счета эскроу и простым договором банковского счета, однако они наглядно демонстрируют, что эскроу-отношения гораздо более сложные по своему строению и содержанию, поэтому и регуляция их нормами о банковском счете представляется не совсем корректной. Налицо необходимость урегулирования данного вопроса специальными, а не общими нормами.

Как уже отмечалось выше, введение норм о договоре счета эскроу является лишь первым шагом в нормативном закреплении эскроу-отношений. Примечательно, что понятия самого договора эскроу в российском законодательстве нет, хотя он соотносится с договором счета эскроу как целое и часть. Следующим и необходимым шагом в развитии данных отношений стало вступление в действие новых поправок к ГК РФ 1 июня 2018 г.¹ Из сути договора счета эскроу ясно, что он не является способом обеспечения исполнения обязательств, ведь в зарубежной практике его заключают как дополнительный, во исполнение договора эскроу. Введение же и выделение в отдельную главу ГК РФ договора эскроу и служит основанием для выявления нового в российском законодательстве способа обеспечения обязательств.

По новому, недавно вступившему в силу законодательству, договор эскроу подразумевает обязанность депонента передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения своего обязательства в пользу бенефициара, а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований (например, наступление установленной даты или выполнение бенефициаром своих обязательств перед депонентом). Усиление роли договора эскроу, с одной стороны, несомненно защитит интересы граждан. С другой стороны, неизбежно повлечет увеличение количества финансовых и организационных издержек. Это неблагоприятно скажется на мелких и средних застройщиках, которые вынуждены будут либо значительно повысить цены на объекты строительства, либо вообще прекратить свою деятельность [2, с. 82].

Сферы деятельности, где могут применяться эскроу-отношения, весьма многообразны, большинство из них требуют более обширного нормативного обеспечения, чем сегодня. Например, с появлением интернет-аукционов, крупных интернет-магазинов (интернет-коммерции, включающей возможность осуществления торговых отношений дистанционно) вопрос об обеспечении взятых сторонами обязательств уже не может решаться традиционными способами. Обеспечение же крупных сделок эскроу-договором в интернет-отношениях набирает популярность, поскольку он позволяет осуществить абсолютно безопасный перевод денежных средств и передаче имущества в любую точку мира через эскроу-агента.

В условиях перевода денежных средств из одной страны в другую вполне возможны технические проблемы, исполнение обязательства через договор эскроу предусматривает возможность возврата средств депоненту без риска их утери, поскольку именно он несет ответственность по данному переводу.

В эпоху цифровых технологий и информатизации общества очень важно правовое регулирование и обеспечение безопасности сделок в области интеллектуальных прав. Эскроу-агенты, помимо полного исполнения договора, обеспечивают также невозможность утечки информации (которая обладает рядом известных

¹ *О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации* : федер. закон от 26 июля 2017 г. № 212-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

специфических характеристик), являющейся его предметом (например, компьютерный код) [1, с. 68]. Таким образом, договор эскроу служит гарантом добросовестности намерений сторон договора, при этом он же обеспечивает безопасность его заключения и исполнения без риска для всех его участников.

Эскроу-отношения давно распространены за рубежом. В США они не ограничиваются крупными международными сделками, а используются и в бытовых, например, при купле-продаже недвижимости или даже бытовой техники. Следует также отметить, что эскроу-агентами могут быть не только банки, но и юридические лица (в том числе специально осуществляющие эскроу-деятельность), а также адвокаты и даже частные доверенные физические лица [5, с. 125].

Эскроу-агент должен быть проверенным, чтобы другие участники этих правоотношений могли ему доверять. В связи с введением в России эскроу-отношений посредством принятия поправок к ГК РФ и расширения списка возможных эскроу-агентов целесообразно, на наш взгляд, также предусмотреть строгую ответственность для последних. Однако еще более действенным способом, который сможет обеспечить и безопасность вступления в эскроу-отношения, и классическую для гражданского права диспозитивность и свободу выбора действий, по нашему мнению, будет введение института лицензирования эскроу-деятельности, что поможет укорениться и проникнуть в гражданские правоотношения нового для нас института условного депонирования.

Возвращение ипотечного кредита в зарубежных странах осуществляется с использованием счетов эскроу. Дело в том, что в случае получе-

ния кредита на заемщика-гражданина ложится существенная нагрузка по организации своевременности платежей, в том числе в счет погашения кредита, кроме того, уплаты страховой премии, налоговых и коммунальных платежей. Для большинства граждан такого рода нагрузка означает большую трату времени и средств, а это может служить почвой для снижения надежности системы возврата полученных гражданами кредитов. Решение данной проблемы в развитых странах найдено в использовании эскроу-агента, на счет которого зачисляется общая сумма, из которой данный посредник осуществляет погашение всех видов периодических платежей, лежащих на заемщике. Как следствие, заемщики приобретают необходимое удобство исполнения обязательств, а банковское сообщество получает более прозрачную и надежную систему возврата кредитов [5, с. 128].

Из данной характеристики эскроу-отношений можно сделать вывод, что их возникновение послужит способом обеспечения обязательств, при этом сделки, совершаемые через договор условного депонирования, можно назвать защищенными, ведь в бизнес-отношениях они уже получили такое неофициальное название.

Если в будущем эскроу-отношения перестанут быть новеллой в гражданских правоотношениях, надежно закрепятся и распространятся, и не только российские предприниматели, но и частные лица перестанут относиться к ним с недоверием (возможно, это будет только при корректном регулировании их на законодательном уровне с учетом российских реалий), любая сделка может стать защищенной, что не может отрицательно восприниматься ни продавцом, ни покупателем, ни иным заинтересованным лицом.

Список литературы

1. Батин В. В. Договор условного депонирования (эскроу) и договор счета эскроу: соотношение обязательств и перспективы сосуществования // *Юридическая наука*. 2014. № 2. С. 67–69.
2. Бекаури А., Ткачев В. Н. Проектное финансирование в сфере строительства: причины введения, перспективы применения на практике // *Образование и право*. 2018. № 6. С. 82–87.
3. Блинкова Е. В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве // *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. 2015. № 3 (104). С. 21–26.
4. Елисеенко А. Договор эскроу: условия, режим имущества, права и обязанности эскроу-агента // *Юридическая работа в кредитной организации*. 2018. № 3. С. 17–30.
5. Пуряев А. В. Номинальный счет (счет эскроу) как способ обеспечения исполнения обязательств // *Вестник Волжского университета им. В. Н. Татищева*. 2010. № 72. С. 124–129.

References

1. Batin V. V. Dogovor uslovnogo deponirovaniya (eskrou) i dogovor scheta eskrou: sootnoshenie obyazatel'stv i perspektivy sosushchestvovaniya [Escrow Agreement and Escrow Account Agreement: the Ratio of Obligations and Prospects for Coexistence]. *Yuridicheskaya nauka – Legal Science*, 2014, no. 2, pp. 67–69.

2. Bekauri A., Tkachev V. N. Proektnoe finansirovanie v sfere stroitel'stva: prichiny vvedeniya, perspektivy primeneniya na praktike [Project Financing in the Field of Construction: Reasons for Introduction, Prospects for Practical Application]. *Obrazovanie i pravo – Education and Law*, 2018, no. 6, pp. 82–87.

3. Blinkova E. V. Dogovor uslovnogo deponirovaniya (eskrou) v rossiiskom grazhdanskom prave [The Escrow Agreement in the Russian Civil Law]. *Vestnik Saratovskoi gosudarstvennoi yuridicheskoi akademii – Bulletin of Saratov State Law Academy*, 2015, no. 3 (104), pp. 21–26.

4. Eliseenko A. Dogovor eskrou: usloviya, rezhim imushchestva, prava i obyazannosti eskrou-agenta [Escrow Agreement: Conditions, Property Regime, Rights and Obligations of an Escrow Agent]. *Yuridicheskaya rabota v kreditnoi organizatsii – Legal Work in a Credit Organization*, 2018, no. 3, pp. 17–30.

5. Puryaev A. V. Nominal'nyi schet (schet eskrou) kak sposob obespecheniya ispolneniya obyazatel'stv [Nominal Account (Escrow Account) as a Way to Ensure the Fulfillment of Obligations]. *Vestnik Volzhskogo universiteta im. V. N. Tatishcheva – Vestnik of Volzhsky University after V. N. Tatishchev*, 2010, no. 72, pp. 124–129.