

Usage of escrow accounts and their further development in Russian Federation

Kovalev N.

Причины использования эскроу-счетов и предпосылки их развития на территории Российской Федерации

Ковалёв Н. С.

*Ковалёв Никита Сергеевич / Kovalev Nikita - магистр,
кафедра гражданского и трудового права,
Российский университет дружбы народов, г. Москва*

Аннотация: в настоящей статье рассматривается понятие эскроу-счёта, особенности его применения в Российской Федерации. Выявляются сходства и различия с близкими правовыми конструкциями. Анализируется актуальность данного вида расчётов в рамках современной правовой действительности.

Abstract: this article discusses the concept of the escrow accounts and its features in Russian Federation, and the differences and similarities between escrow and similar legal structures. Also this article analyses the relevance of escrow in Russian legal system.

Ключевые слова: эскроу, эскроу-счёт, депонирование, счёт условного депонирования.

Keywords: escrow, escrow account, depositary.

УДК-347

В экономически развитых странах США и Европы успешно применяется механизм защиты сторон договора от неисполнения обязательств: так называемый эскроу-счет (англ. Escrow), или счет условного депонирования. Эскроу - тщательно разработанный и законодательно урегулированный способ осуществления расчетов и, вместе с тем, гарантия обеспечения участниками сделки оговоренных условий. Это актуально для минимизации рисков при исполнении договоров купли-продажи крупного имущества (например, автомобиля или квартиры) и при масштабных сделках между юридическими лицами (продажа объектов недвижимости или предприятий). Помимо счетов условного депонирования существуют и другие способы обезопасить свои интересы при такого рода сделках (например, использование банковской ячейки или аккредитива), но все эти способы серьезно усложняют структуру договора.

Сфера применения сделок с условным депонированием весьма обширна: эскроу использовалось в качестве одного из способов осуществления расчетов на Уолл-стрит; с помощью депонирования регулируется деятельность по обслуживанию ипотечных кредитов сервисными агентами (законом США установлено, что должен быть создан специализированный счет эскроу для внесения налоговых платежей, страховых взносов и тому подобного); к системе эскроу прибегают при заключении крупных сделок, в рамках которых оплата (передача активов) поставлена под условие выполнения определенных обязательств участниками контракта.

Счет эскроу особенно активно используется при оформлении сделок с недвижимостью в США. Он открывается через Title Company — адвокатскую контору, выступающую со стороны продавца, и на него перечисляются средства при подписании контракта в качестве гарантии будущего платежа. Если покупатель не выполняет условий договора без уважительной причины, депозит переходит к продавцу. Если продавец нарушает договор, депозит возвращается покупателю. Для этой же цели счет эскроу используется во многих других странах — в Австрии, Латвии, ОАЭ, Чехии и других.

Также данный вид расчётов применяется для поэтапной оплаты первичной недвижимости в Австрии. В отличие от других государств, например, соседней Германии, в этой стране это обязательное условие для всех сделок с застройщиками.

Таким образом, в большинстве стран мира эскроу наиболее часто используется в банковской и экономической сферах, определяясь как «депонирование одним лицом денежных средств или иных активов у третьего лица для выплаты или передачи определенному лицу при выполнении оным определенных условий», а депонированный актив в данном случае будет классифицироваться как «документы, ценные бумаги, денежные средства или иные активы, которые находятся в руках третьего лица до выполнения определенных условий».

Безусловно, российское законодательство также предусматривает определенные меры, призванные обеспечить исполнение сторонами обязательств. К таковым относятся, например, неустойка, залог, независимая гарантия и т.д. Но ни один из этих способов полностью не защищает от ситуации, когда лицо скрывается с деньгами или же уходит от ответственности, скрывая имущество от взыскания, а лишь, порой, позволяет в последующем компенсировать убытки.

Так что же такое эскроу-счёт? Эскроу-счёт – это открываемый банком клиенту текущий счет, на

котором плательщиком размещаются деньги, с условием их депонирования (блокировки) без права совершения владельцем счета расходных операций до выполнения обязательства, в счет которого размещены деньги. Сущность расчетов через такие счета заключается в том, что все ценности с него передаются эскроу-агентом в пользу одной из сторон сделки только в том случае, если она выполнила свои обязательства по сделке перед другой стороной. Таким образом, стороны снимают с себя ответственность по передаче имущества и перекладывают её на доверенное лицо, тем самым устраняя целый ряд рисков и обеспечивая гарантию того, что имущество будет находиться в сохранности до выполнения условий заключённого между ними договора. Помимо возможности выбора такого эскроу-агента, которому будут доверять обе стороны, данный вид расчётов практически исключает фактическую возможность эскроу-агента скрыться с имуществом, или иным другим образом не выплатить стороне переданную ему на хранение сумму, поскольку в большинстве случаев эскроу-агентами являются крупные организации, в чьих интересах будет обеспечить максимальную сохранность переданного им имущества.

Поэтому введение законодателем такого способа расчётов, как счет эскроу, является актуальным и закономерным действием, призванным облегчить и ускорить процесс купли-продажи недвижимости и прочих крупных материальных ценностей, одновременно обеспечивая дополнительные гарантии сторонам, что, несомненно, является важным фактором при совершении подобного рода сделок.

Но, несмотря на несомненные плюсы, присущие данному виду расчётов, эскроу всё ещё не получил широкого распространения на территории Российской Федерации. В чём же причины такого положения дел?

В настоящее время возможность открытия эскроу-счетов предлагает крайне ограниченный круг банков. Согласно опросу некоммерческого партнерства «Национальный платежный совет» (НП «НПС»), банки не вводят данные счета, так как не обладают достаточной информацией. Проблема в том, что многие вопросы, связанные с процедурой условного депонирования, не были подробно урегулированы законодателем. Например, не ясен порядок распределения средств в порядке наследования, а также в случае банкротства лиц, часть имущества которых удерживается банком в рамках открытого эскроу-счёта.

Помимо этого, судебная практика в данной сфере довольно малочисленна, что также свидетельствует о низкой распространённости условного депонирования и одновременно препятствует возникновению подобных отношений, так как эскроу-агенты и клиенты не могут с точностью оценить последствия, к которым приведет возникновение спорных отношений в рамках данной процедуры.¹

Также в российском законодательстве существуют схожие по своей экономической цели и правовой природе способы осуществления расчётов, обеспечивающие сторонам меньший спектр гарантий, имеющие более сложную и длительную процедуру достижения поставленной цели, но существующие в российской правовой действительности довольно давно, что склоняет многих обращаться именно к ним, ввиду их привычности и наличия сложившейся практики их применения.

В рамках данной статьи хотелось бы остановить своё внимание на одной, самой близкой по правовой природе к договору условного депонирования правовой конструкции — аккредитиве.

Аккредитив – обязательство банка, предоставляемое по просьбе клиента, заплатить третьему лицу при предоставлении получателем платежа в банк, исполняющий аккредитив, документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Несмотря на общее сходство, аккредитив - более архаичный и формализованный инструмент, который хоть и преследует те же цели, что и эскроу-счёт, но представляется менее надёжным, удобным и рациональным способом их достижения. Рассмотрим основные различия между данными правовыми конструкциями.

Одно из основных отличий аккредитива от договора условного депонирования состоит в том, что аккредитив как обязательство не зависит от основного договора, тогда как эскроу-счёт, напротив, зависит. Так, в соответствии с п. 6.3 Положение Банка России от 19 июня 2012 г. N 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств»: «Аккредитив обособлен и независим от основного договора».²

Независимость аккредитивного обязательства от основного проявляется с разных сторон. Во-первых, с одной стороны, нарушение соглашений по аккредитиву не влияет на действительность обязательства, платежи по которому осуществляются через аккредитив (См.: п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39). С другой стороны, недействительность договора, платежи по которому осуществляются через аккредитив, не зависит от действительности аккредитивного

¹ Буркова А. Ю. - «Эскроу-счета: перспективы в российском законодательстве» [Электронный ресурс].

² Положение Банка России от 19 июня 2012 г. N 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств»; <http://base.garant.ru/70194476/6/>.

обязательства (См.: п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39).

Во-вторых, Р. С. Чураков отмечает такую отличительную черту аккредитива: по сути, это исключительно способ осуществления расчётов, но не способ обеспечения исполнения обязательств.³

Точка зрения, согласно которой аккредитив не является способом обеспечения исполнения обязательств, не однозначна в науке.

Помимо этого Р. С. Чураков также отмечает: «аккредитив открывается на основании распоряжения клиента, сделанного в соответствии с условием ранее заключенного договора банковского счета между ним и банком».⁴

Там же автор указывает, что аккредитив — это односторонняя сделка, в которой «кредитор по основному обязательству не участвует».⁵

В отличие от аккредитива, эскроу-счёт является многосторонней сделкой. Это предполагает невозможность её прекращения по воле одной из сторон, в отличие от обязательства из аккредитива, что свидетельствует о большей защищенности сторон при использовании эскроу-счетов.

Еще одним из основополагающих отличий аккредитива от эскроу-счёта, наряду с уже изложенными, является характеристика обязанностей, возлагаемых на эскроу-агента и банк, который разместил аккредитив, по проверке представляемых стороной документов, необходимых для перехода имущественного титула на имущество или имущественные права. Банк обязан в соответствии с существующим законодательством проверять исключительно соответствие формы представляемых документов установленным формальным требованиям, тогда как на эскроу-агента возлагается обязанность по проверке не только соблюдения формальных требований к документам, предоставляемым эскроу-агенту для целей перехода имущественных прав на депонированные на эскроу-счете объекты гражданского оборота, но равно и по проверке достоверности предоставляемой в названных документах информации, соответствия её требованиям закона, критериям полноты и всесторонности.

Учитывая сказанное, и то, что заключение сделок с использованием эскроу-счетов проще с точки зрения оформления и последующего контроля за счётом обеими сторонами, можно предположить, что со временем данный вид расчётов будет получать всё большую популярность.

Но и аккредитив также сохранит свою актуальность, в рамках тех отношений, по которым он и эскроу-счёт имеют разную направленность и субъектный состав — открытие эскроу-счёта и выдача средств с него осуществляются в одном и том же банке, что делает его удобнее для лиц, находящихся недалеко друг от друга, тогда как аккредитивом часто пользуются стороны, находящиеся, например, в разных странах, что приводит к необходимости пользоваться услугами не одного, а двух банков при осуществлении расчёта.⁶

Небольшим минусом счетов эскроу относительно схожих правовых конструкций является отсутствие действия системы страхования вкладов. Но, поскольку самым распространённым видом сделок с использованием эскроу-счетов среди физических лиц будут являться сделки купли-продажи недвижимости, проходящие в срок одного-двух месяцев, риски невелики.⁷

Таким образом, эскроу-счет позволит упростить осуществление сделок по некоторым отношениям, используемым в данный момент устаревшие и менее эффективные правовые конструкции, такие как, например, банковская ячейка и аккредитив в отношениях, связанных с недвижимостью.⁸

Представляется, что для более широкого распространения эскроу-счетов банкам стоит предоставлять клиентам больше информации о данном виде расчётов, а также о его преимуществах относительно схожих правовых конструкций. Помимо этого, в данном направлении должен работать и законодатель, более детально проработав нормативное регулирование данных отношений и обеспечив дополнительные гарантии как для банков, так и для депонентов. Также разумным шагом было бы расширить круг субъектов, имеющих возможность участвовать в эскроу-отношениях, по аналогии с законодательствами стран, давно использующих данный вид расчётов. Дав возможность становиться эскроу-агентами не только банкам, но и другим доверенным лицам, таким как адвокаты, нотариусы, доверительные управляющие, можно было бы повысить популярность эскроу, тем самым уменьшая количество случаев мошенничества и неисполнения обязательств в рамках сделок купли-продажи недвижимости и других

³ Р. С. Чураков. Эскроу-счёт по российскому праву. М.: Закон. 2007. № 8.

⁴ Р. С. Чураков. Эскроу-счёт по российскому праву. М.: Закон. 2007. № 8.

⁵ Информационное письмо ВАС РФ от 15.01.1999. № 39. «Российская газета» («Ведомственное приложение»), N 69, 10.04.1999.

⁶ А. Буркова. Квази-обеспечительные обязательства: международная практика, регулирование и перспективы развития в России. М.: Закон. 2013.

⁷ Архипов Д. А. Распределение договорных рисков в гражданском праве. М.: Статут, 2012.

⁸ Escrow Software [Электронный ресурс].

крупных материальных ценностей, при этом сохранив основную его цель — позволить лицам обеспечить контроль за исполнением обязательства, делегировав контрольные полномочия лицу, обладающему взаимным доверием сторон.

Литература

1. *Чураков Р. С.* Эскроу-счёт по российскому праву. М.: Закон, 2007. № 8.
2. *Буркова А. Ю.* Квази-обеспечительные обязательства: международная практика, регулирование и перспективы развития в России. М.: Закон, 2013.
3. *Буркова А. Ю.* Эскроу-счета: перспективы в российском законодательстве. [Электронный ресурс]: <http://www.center-bereg.ru/o3875.html> (19.06.2016).
4. *Архинов Д. А.* Распределение договорных рисков в гражданском праве. М.: Статут, 2012.
5. Escrow Software. [Электронный ресурс]: <http://www.totalescrowsolutions.com/software-escrow/> (20.06.2016).