

Правовая природа договора эскроу

Рузаев Евгений Павлович

Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема

Студент

Аннотация

В данной статье рассматриваются и исследуются основные положения договора условного депонирования (эскроу), его стороны. Определяется роль договора по отношению к иным схожим договорным конструкциям. Дается правовая характеристика договора эскроу.

Ключевые слова: договор эскроу, банковский счет, агент

Legal nature of the escrow agreement

Ruzaev Evgeny Pavlovich

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Student

Abstract

This article discusses and examines the basic provisions of the escrow agreement and its parties. The role of the contract in relation to other similar contractual constructions is defined. The legal characteristics of the escrow agreement are given.

Keywords: escrow agreement, bank account, agent

Важность и актуальность статьи обусловлены тем фактом, что в мировой практике эскроу-счета считаются одним из наиболее эффективных механизмов для безопасного заключения и выполнения обязательств по соглашениям, в РФ этот механизм новый и, соответственно, требует детального изучения. В частности, для полного понимания этого правового института требуется четко понимать его правовую природу и уметь отличить его от других подобных институтов.

Цель данной статьи заключается в исследовании договора условного депонирования (эскроу), а также в сравнении с иными схожими договорными конструкциями.

В своей статье А.В. Аросян рассматривает институт условного депонирования (эскроу) в соответствии с действующим российским законодательством, дает подробную характеристику договора условного депонирования согласно, анализирует достоинства правового механизма эскроу в условиях стремительного развития российского гражданского законодательства [2]. В работе В.А. Барнагян приводятся статистические данные об использовании механизма эскроу-счетов в Российской Федерации за 2020 год, свидетельствующие о наличии проблем, препятствующих

развитию института эскроу в современных российских реалиях и анализируются различные научные позиции, касающиеся проблем соотношения договора условного депонирования (эскроу) и договора счета эскроу [3]. Статья А.А. Иванкина посвящена анализу договорной конструкции эскроу на примере субъектов договора долевого участия в строительстве [4].

По договору счета эскроу банк обязуется принять и зачислить на счет эскроу, открытый клиенту (владельцу счета), денежные средства, полученные от владельца счета и/или третьих лиц, и перечислить их лицу, указанному владельцем счета (бенефициару или бенефициарам), либо возвратить эти средства владельцу после наступления оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Данное толкование дает понять, что законодатель фактически объединил определения договора счета эскроу и договора банковского счета. В аспекте теории гражданского права такой подход логичен из рассмотрения общего названия «банковский счет». Логично, что предложенный законодателем договор не соответствует правовой природе договора эскроу и мировым наработкам в этом направлении. Определение договора в нашем законодательстве не позволяет четко определить понятие данного договора и его место в системе договорного права. Термин «эскроу» происходит от английского слова «escrow» — деньги, имущество или документ, находящиеся на хранении у третьей стороны до наступления определенного события или выполнения определенного условия.

В общем праве под эскроу понимается особый вид перехода права собственности, известный в нашей стране как договор за печатью; акт отчуждения имущества в свою пользу; официальный документ, то есть созданный, оформленный и заверенный в надлежащем порядке; документ, являющийся неотъемлемой частью титула, подтверждающий добровольную и возмездную передачу прав на недвижимость, устанавливающий правоотношения определенного вида и соответствующие правовые последствия. Такое волеизъявление относится к одному из шести общих способов отчуждения имущественных прав.

По своей правовой природе договор близок к агентскому договору. Однако по договору эскроу агент является агентом обеих сторон, что отделяет правоотношения от агентских отношений, поскольку в агентском договоре разделены отношения агент-принципал и агент-третье лицо. Именно поэтому нельзя рассматривать данное соглашение как обычный агентский договор. Договор эскроу (в ГК РФ договор именуется как договор эскроу) не вписывается в понимание классического договора хранения. Специфические особенности договора эскроу, отличающие его от договора хранения, заключаются в следующем:

- 1) до момента передачи бенефициару или возврата владельцу денежные средства на счете блокируются, и ни владелец такого счета, ни бенефициар не вправе распоряжаться ими (если иное не предусмотрено договором счета эскроу);

2) обращение взыскания и/или наложение ареста на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, не допускается. Такие средства не включаются в ликвидационную массу владельца счета в случае его банкротства;

3) расторжение договора счета возможно только с письменного согласия бенефициара.

В отношении эскроу как способа обеспечения обязательства следует отметить следующее. Средства обеспечения обязательств можно определить как «правовые способы обеспечения соответствия поведения участников правам и обязанностям при развитии любого (не только обязательственного) правоотношения, либо иные способы, тем или иным образом гарантирующие права одного из участников правоотношения».

Поскольку депонент (он же владелец счета, должник), по сути, уже исполнил свое обязательство, перечислив деньги на счет агента, говорить о стимулировании его к надлежащему исполнению обязательства путем установления специальной процедуры неуместно. Учитывая вышесказанное, договор эскроу следует рассматривать в контексте обеспечительных мер, а не способов обеспечения обязательств.

Если нет бенефициара как стороны договора эскроу, то такая договорная конструкция не будет соответствовать правовой природе договора. Положение о возможности бенефициара не быть стороной противоречит статье, определяющей не менее трех сторон договора счета эскроу, поскольку участие бенефициара в качестве стороны договора создает для него определенные гарантии путем определения суммы, находящейся на счете договора, условий получения им средств по этому обязательству депонента (должника) и тому подобное.

Договор счета эскроу представляет собой гибкую, универсальную договорную конструкцию, одной из основных функций которой является гарантия исполнения основного обязательства, вытекающего из гражданско-правового договора между кредитором и должником. Эффект «гарантии» достигается не за счет различных способов обеспечения исполнения обязательств, а путем установления особого правового режима имущества, обособленного на специальном счете эскроу-агента и передаваемого для исполнения обязательства, что позволяет защитить интересы обеих сторон - депонента и бенефициара.

Итак, договор эскроу объединяет в себе элементы различных договоров, что позволяет, прежде всего, сделать вывод о его принадлежности к смешанным договорам.

Учитывая вышеизложенное, договор условного депонирования представляет собой трехсторонний договор между депонентом (должником по основному обязательству), бенефициаром (получателем средств со счета эскроу, кредитором по основному обязательству) и эскроу-агентом, по которому депонент обязуется передать депонированное имущество агенту для исполнения обязательства депонента передать его другому лицу, в пользу которого внесен депозит (бенефициару), агент обязуется сохранить имущество и передать его бенефициару при наступлении оснований,

указанных в договоре. По договору агент может действовать исключительно как банк в соответствии с действующим законодательством. Депонентом и/или бенефициаром может быть физическое или юридическое лицо.

Услугами эскроу-агентов пользуются не только при крупных сделках с движимым и недвижимым имуществом, где функция агента заключается в сокрытии переданных ему средств и документов до выполнения сторонами договора его необходимых условий. Иногда эскроу-агент действует и после выполнения должником своих обязательств по основному договору, например, временно «удерживая» правоустанавливающие документы на имущество, являющееся предметом сделки. Кроме того, он может открыть счет эскроу для уплаты определенных сборов (например, налога на недвижимость или страховых взносов).

Очевидно, что, выполняя различные функции, эскроу-агент действует в интересах всех, кто пользуется его услугами, то есть как доверенное лицо, выполняющее свои обязательства в соответствии с договором. Он остается нейтральным по отношению как к кредитору, так и к должнику, тем самым «гарантируя» интересы обеих сторон.

Договор эскроу относится к мерам безопасности, но не к способам обеспечения обязательств. Такой договор следует рассматривать как смешанный и сложный договор, а конструкцию договора счета, закрепленную в ГК РФ — как реальную или консенсуальную (в случае договора банковского счета с соответствующей оговоркой), взаимную, возмездную, публичную (с участием физических лиц).

Договор условного депонирования — это трехсторонний договор между депонентом (должником по основному обязательству), бенефициаром (получателем средств со счета, кредитором по основному обязательству) и агентом, по которому депонент обязуется передать депонированный актив агенту для исполнения обязательства депонента передать его другому лицу, в пользу которого сделан депозит (бенефициару), а эскроу-агент обязуется сохранить актив и передать его бенефициару после наступления оснований, указанных в договоре.

Таким образом, договор эскроу является новым институтом для Российской Федерации. Специфические признаки договора счета эскроу обуславливают его специальное правовое регулирование. Однако с учетом его родовой принадлежности к договору номинального счета применению подлежат не только специальные правила, рассчитанные на особенности договора счета эскроу (как отдельного вида договора номинального счета), но и общие положения о договоре номинального счета (например, правила о форме договора номинального счета — ст. 860 ГК РФ), а в части, не урегулированной общими положениями о номинальном счете, к отношениям сторон в связи с открытием, обслуживанием и закрытием счета эскроу применяются положения о банковском счете [1]. Стоит отметить, что правовую природу договора эскроу (escrow) можно охарактеризовать как непоименованный договор, по своей природе близкий как к договору комиссии/агентских услуг, так и к договору хранения.

Библиографический список

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации: офиц. текст ФЗ № 51 – ФЗ от 30.11.1994 г. – СПС КонсультантПлюс.
2. Аросян А.В. Договор условного депонирования (договор эскроу) // *Colloquium-journal*. 2019. № 13-12 (37). С. 5 – 6.
3. Барнагян В.А. Соотношение договора условного депонирования (эскроу) и договора счета эскроу // *Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию*. 2021. № 2. С. 306 – 311.
4. Иванкин А.А. Договор условного депонирования (эскроу) // *Бизнес, менеджмент и право*. 2019. № 3. С. 75 – 78.