

УДК 347.133.4

**О ПЕРСПЕКТИВАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНСТИТУТА  
УСЛОВНОГО ДЕПОНИРОВАНИЯ  
В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ОТНОШЕНИЯХ**

© 2013 г.

**М.В. Карнычев**

Нижегородская академия МВД России

jurius-nn@yandex.ru

*Поступила в редакцию 17.05.2013*

Рассматриваются перспективы введения в российское гражданское законодательство института условного депонирования (эскроу), широко используемого в предпринимательской практике в США и некоторых других странах. Анализируются положения законопроекта о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

*Ключевые слова:* эскроу, условное депонирование, действия в чужом интересе, посредничество.

В настоящее время Государственной думой РФ принят в первом чтении законопроект о внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ (далее Проект изменений в ГК РФ) [1].

Одной из новелл, которые предлагается ввести в законодательство России, является закрепление института условного депонирования и смежного с ним института эскроу-счетов. Следует отметить, что сама по себе идея закрепления конструкции эскроу-отношений не нова. Еще 12 февраля 2007 года депутатом А.Г. Аксаковым был внесен в Госдуму законопроект № 393713-4 [2], суть которого сводилась к закреплению номинальных банковских счетов, а также ряду иных поправок в ГК РФ и иные федеральные законы.

Как отмечалось в пояснительной записке к законопроекту его основная идея и цель состоят в уменьшении рисков, возникающих в ситуации, когда денежные средства зачисляются на банковские счета лиц, которым такие средства в экономическом смысле не принадлежат (посредники). В первую очередь речь идет о минимизации рисков, которые возникают при (а) расчетах по договору купли-продажи недвижимости, (б) погашении ипотечных кредитов и (в) зачислении денежных средств, поступающих по ипотечному покрытию ипотечных ценных бумаг. Возникающие в этих ситуациях риски посредника являются существенным фактором, влияющим на эффективность платежей на рынке недвижимости и ипотечного кредитования. Задачей законопроекта является создание условий, обеспечивающих безопасность нахож-

дения денежных средств под контролем посредников, в том числе сервисного агента по ипотечным ценным бумагам [3].

Обоснование необходимости введения особой разновидности банковских счетов – номинальных счетов – проводилось в том числе за счет наличия в некоторых зарубежных правовых порядках механизма осуществления расчетов по крупным сделкам с использованием специальных банковских счетов, ведение которых осуществляет третье лицо, действующее строго согласно инструкции, выданной ему сторонами по договору (счетов эскроу).

Данный проект в силу наличия ряда внутренних противоречий получил отрицательные заключения со стороны профильных комитетов Госдумы и Высшего арбитражного суда РФ.

Вместе с тем идеи о необходимости введения института эскроу-счетов и эскроу-агентирования высказывались и многими цивилистами [4–6].

Итак, что же понимается под эскроу-отношениями. Наиболее часто данные отношения используются в США при совершении сделок с недвижимостью. Эскроу в англо-американском праве понимается как депонирование у третьего лица денежной суммы (или иного имущества) на имя другого лица с тем, чтобы она была выдана последнему лишь после выполнения известного условия. По своей сути эскроу схож с осуществлением расчетов с использованием аккредитивов, но в отличие от них оказывают эскроу-услуги лицензированные агентства или адвокаты.

Сущность расчетов через счет эскроу заключается в том, что деньги (ценные бумаги,

правоустанавливающие документы и т.д.) освобождаются в пользу одной из сторон только при исполнении этой стороной определенных обязательств по сделке перед другой стороной. В мировой практике эскроу понимается прежде всего как разновидность расчетов, наряду с такими их формами, как инкассо, аккредитив, вексель.

Эскроу надежно исполняет гарантийную (обеспечительную) функцию. Покупатель зачисляет денежные средства на счет третьего лица (*escrow company*), которое согласно выданной ему инструкции при наступлении определенных условий перечисляет денежные средства (передает иное имущество) продавцу или покупателю. В США услуги эскроу агентов подлежат особому лицензированию. Часто агентами эскроу выступают банки, адвокатские фирмы, биржи, брокеры [7].

В Калифорнии основные положения об эскроу закреплены в Гражданском и Финансовом кодексах. Так, в соответствии со ст. 1057 Гражданского кодекса Калифорнии подлежащее предоставлению по договору имущество может быть передано третьему лицу, которое при наступлении определенных условий должно будет его передать во исполнение договора. Владение третьим лицом под условием называется эскроу [8].

Определение эскроу дает также и ст. 17003 Финансового кодекса Калифорнии, в соответствии с которой эскроу означает любую сделку, в силу которой одно лицо для осуществления продажи, отчуждения, обременения или передачи в наем недвижимого или движимого имущества другому лицу передает какой-либо долговой документ, деньги, товарораспорядительный документ или другую ценность третьему лицу для того, чтобы это третье лицо держало переданную ценность до наступления определенного события или исполнения условия, когда такая ценность подлежит передаче третьим лицом должнику или кредитору или их представителям [9]. Право штата Калифорнии предусматривает даже такую разновидность эскроу-агентов как *Internet escrow agent*, под которым понимается любое лицо, принимающее имущество в эскроу через сеть Интернет [9, art. 17004.5].

Проект изменений в ГК предполагает введение новой главы 47.1. «Условное депонирование (эскроу)», включающей в себя 8 статей.

В соответствии со ст. 926.1<sup>1</sup> по договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обяза-

тельства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований.

Договор эскроу носит многосторонний характер и заключается между депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом. При возникновении указанных в договоре оснований для передачи имущества бенефициару (в том числе при совершении бенефициаром или третьим лицом предусмотренных договором действий либо наступлении установленного договором срока или события) эскроу-агент обязан передать депонированное имущество бенефициару в соответствии с условиями договора эскроу. Если указанные в договоре основания передачи имущества бенефициару в течение срока действия договора эскроу не возникают, эскроу-агент обязан вернуть полученное имущество депоненту.

Предметом договора выступает оказание услуги по передаче объекта депонирования, каковыми могут быть вещи (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги.

Закон не ограничивает круг лиц, которые могут быть эскроу-агентами, но в случаях, когда в качестве эскроу-агента выступает лицо, не являющееся нотариусом, профессиональным участником рынка ценных бумаг, кредитной или страховой организацией, вступление договора эскроу привязывают к моменту нотариального засвидетельствования даты заключения договора (пункт 5 статьи 425 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Передача объекта депонирования эскроу-агенту ограничивает депонента в возможности распоряжаться переданным имуществом, если договор условного депонирования не допускает иного.

Учитывая, как правило, взаимный характер обязательств по сделке купли-продажи или иной, требующей исполнения через посредство эскроу-агента, допускается заключение договора взаимного эскроу (депонирования имущества, подлежащего передаче сторонами двустороннего договора друг другу).

Права и обязанности эскроу-агента схожи с правами и обязанностями агента, доверительно управляющего и хранителя (обязанность обособления депонированного имущества от имущества самого эскроу-агента (п. 1 ст. 926.4), запрет на пользование вверенным имуществом (п. 3 ст. 926.4) и др.).

Вместе с тем имеются и особенности, например, по общему правилу (п. 3 ст. 962.2) эскроу-агент не обладает правом на удержание находящегося у него имущества (тогда как у агента, комиссионера, хранителя такое право есть).

Определенные особенности имеют основания для прекращения договора условного депонирования (ст. 926.8). Договор эскроу может быть расторгнут по соглашению депонента и бенефициара об отказе от договора, если иное не предусмотрено договором. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения эскроу-агентом подписанного депонентом и бенефициаром уведомления об отказе от договора, если иное не предусмотрено договором эскроу. Депонированное имущество, если иное не предусмотрено соглашением депонента и бенефициара, подлежит возврату депоненту, а при возникновении оснований для передачи имущества бенефициару – передаче бенефициару.

Договор эскроу прекращается вследствие смерти гражданина, являющегося эскроу-агентом, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, а также ликвидации эскроу-агента, являющегося юридическим лицом.

Для осуществления эскроу-агентом его функций может возникнуть необходимость осуществления безналичных расчетов, в связи с чем в Проект изменений в ГК в рамках главы 45 «Банковский счет», включена отдельная статья 860.7 «Договор номинального счета» и целый параграф 4 «Счет эскроу».

Счет эскроу открывается в том случае, когда сам банк выполняет функции эскроу-агента, номинальный счет открывается всем иным лицам, являющимся эскроу-агентами, которые принимают на условное депонирование безналичные денежные средства (нотариусам, адвокатам и др.), а также лицам, не являющимся эскроу-агентами, но и иным лицам (опекуну, попечителю, поверенному, комиссионеру, агенту, эскроу-агенту, организатору торгов, исполнителю завещания, арбитражному управляющему и другим) для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу – бенефициару.

Существенным условием договора номинального счета является указание бенефициара, а также сделки между бенефициаром и владельцем счета или иного основания их участия в отношениях по договору номинального счета.

По договору счета эскроу банк, выступающий эскроу-агентом, открывает специальный

счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от депонента (владельца счета) и подлежащих перечислению бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором условного депонирования.

#### Примечания

1. Здесь и далее нумерация статей ГК РФ приводится согласно Проекту изменений в ГК РФ.

2. Такое нотариальное действие, как нотариальное засвидетельствование даты заключения договора, действующим законодательством не предусмотрено, но его введение также предполагается в Проекте изменений в ГК РФ.

#### Список литературы

1. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесенный в Государственную думу РФ Президентом РФ [Электронный ресурс] // [http://asozd2.duma.gov.ru/work/dz.nsf/ByID/17E4823DDEA0FCEC432579DE002955A6/\\$File/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%E2%84%9647538-6.rtf?OpenElement](http://asozd2.duma.gov.ru/work/dz.nsf/ByID/17E4823DDEA0FCEC432579DE002955A6/$File/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%E2%84%9647538-6.rtf?OpenElement) (доступ 02.04.2013)
2. Проект Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // [http://asozd2.duma.gov.ru/arhiv/a\\_dz\\_5.nsf/ByID/481630AD02DDDBDC3257281004E7E0C/\\$File/393713.rtf?OpenElement](http://asozd2.duma.gov.ru/arhiv/a_dz_5.nsf/ByID/481630AD02DDDBDC3257281004E7E0C/$File/393713.rtf?OpenElement) (доступ 02.04.2013)
3. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // [http://asozd2.duma.gov.ru/arhiv/a\\_dz\\_5.nsf/ByID/5BD7D04ED77BF028C3257281004E8548/\\$File/393713%D1%8F.rtf?OpenElement](http://asozd2.duma.gov.ru/arhiv/a_dz_5.nsf/ByID/5BD7D04ED77BF028C3257281004E8548/$File/393713%D1%8F.rtf?OpenElement) (доступ 02.04.2013)
4. Чураков Р.С. Эскроу-счет по российскому праву // Закон. 2007. № 8. С. 27–34.
5. Буркова А. Эскроу счета // Коллегия. Российский правовой журнал. 2006. № 12. С. 19–21.
6. Мовляк И. Расчеты с использованием эскроу агента // Коллегия. Российский правовой журнал. 2007. № 1/2. С. 34–36.
7. Счѐт Эскроу [Электронный ресурс] // <http://cahome.org/escrow.asp> (доступ 02.04.2013)
8. CALIFORNIA CIVIL CODE [Электронный ресурс] // [http://www.leginfo.ca.gov/html/civ\\_table\\_of\\_contents.html](http://www.leginfo.ca.gov/html/civ_table_of_contents.html) (доступ 02.04.2013)
9. CALIFORNIA FINANCIAL CODE [Электронный ресурс] // <http://www.leginfo.ca.gov/cgi-bin/displaycode?section=fin&group=01001-02000&file=1700-1705> (доступ 02.04.2013)

**ON THE PROSPECTS OF USING THE INSTITUTION OF CONDITIONAL DEPOSITION  
IN ENTERPRISE RELATIONS**

*M.V. Karpychev*

The article discusses the prospects of introducing in Russian civil law of the institution of conditional deposition (escrow), which is widely used in business practice in the United States and some other countries. Provisions of the draft law on amendments to the Civil Code of the Russian Federation are analyzed.

*Keywords:* escrow, conditional deposition, actions in another's interest, mediation.