

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2023, Том 15, № s1 / 2023, Vol. 15, Iss. s1 <https://esj.today/issue-s1-2023.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/92FAVN123.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Есенеев, Э. Р. Особенности учета и блокирование денежных средств по договору счета эскроу / Э. Р. Есенеев // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15. — № s1. — URL: <https://esj.today/PDF/92FAVN123.pdf>

For citation:

Yeseneev E.R. Features of accounting and blocking of funds under the escrow account agreement. *The Eurasian Scientific Journal*. 2023; 15(s1): 92FAVN123. Available at: <https://esj.today/PDF/92FAVN123.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 338

Есенеев Эдуард Русланович

ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва, Россия
«Юридический» факультет
E-mail: eseneev.2002@mail.ru

Научный руководитель: **Ахметов Миннегалей Гизятович**

ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва, Россия
Доцент Военного учебного центра имени профессора, генерал-майора С.М. Ермакова
Кандидат военных наук, Член-корреспондент Академии военных наук Российской Федерации
E-mail: mgahmetov@fa.ru

Особенности учета и блокирование денежных средств по договору счета эскроу

Аннотация. В рамках представленной публикации рассматриваются особенности договора счета эскроу: в частности, процесс учета и блокирования денежных средств. Автор отмечает, что договор счета эскроу является дополнительным по отношению к основному договору и обеспечивает гарантию оплаты бенефициару, выполненных им обязательств, которые были указаны в основном договоре. Он акцентирует внимание на том, что договор банковского счета и договор счета эскроу имеют перечень различий, которые подробно представлены в статье. Денежные средства на сам счет эскроу вносятся после регистрации договора долевого участия. При этом автор утверждает, что возможны 2 процедуры формирования эскроу-счета, которые представлены в рамках статьи. Также отмечается, что, например, термин блокирования в свете договора счета эскроу не раскрыт как таковой, поэтому в статье автор приводит пример из правоотношений. Особое внимание уделяется рассмотрению договора эскроу на примере долевого строительства, поскольку именно в ней он пользуется наибольшей популярностью. Более того, в статье схематично представлен механизм работы договоров счета эскроу в сфере строительства многоквартирных домов и иных объектов, что позволяет наглядно рассмотреть особенности взаимодействия субъектов. Одной из особенностей договора эскроу является тот факт, что списание денежных средств со счета эскроу происходит без какого-либо отдельного распоряжения от застройщика или покупателя, то есть, когда застройщик сдает объект в эксплуатацию, банк единолично принимает решение о переводе средств со счета эскроу. В заключительной части статьи автор формулирует вывод относительно роли договора эскроу в системе гражданских правоотношений.

Ключевые слова: рыночные отношения; договор эскроу; принцип свободы договора; банковский счет; блокирование средств; страхование; сфера строительства; договорная конструкция; гражданские правоотношения

Введение

В современных реалиях отношения, складывающиеся из обязательств, занимают существенную часть как экономической, так и социальной составляющей жизни людей. С появлением рыночных отношений в России перечень видов обязательств неуклонно растет, а одновременно с ними увеличиваются и способы их обеспечения.

Обычно счет эскроу используется в крупных сделках, таких как недвижимость или слияние/поглощение компаний, чтобы обеспечить безопасность и надежность для всех сторон. Счет эскроу является гарантом для сторон сделки, что деньги будут распределены в соответствии с условиями сделки.

Счет эскроу управляется независимой стороной, которая не имеет интересов в сделке. Это может быть адвокат, банк или другой профессионал, который зарегистрирован в качестве агента по управлению счетом эскроу. Такой профессионал контролирует финансовые средства и выполняет инструкции, связанные со сделкой.

Счет эскроу обеспечивает безопасность для всех сторон, потому что деньги находятся под контролем независимой стороны, что уменьшает риски недобросовестного поведения. Когда условия сделки выполнены, деньги будут распределены в соответствии с инструкциями, которые были предоставлены независимой стороне.

Счет эскроу является одним из способов обеспечения безопасности и защиты при крупных сделках, где на кону значительные финансовые средства. Он помогает уменьшить риски недобросовестного поведения, а также обеспечивает защиту для всех сторон.

Если вы планируете сделку с использованием счета эскроу, то вам следует обратиться к независимой стороне, чтобы узнать, какие услуги они предоставляют и какие условия сделки они могут предложить. Вы должны быть уверены в надежности этой стороны, поэтому не забудьте провести тщательный анализ и выбрать лучшего провайдера услуг по управлению счетом эскроу.

Использование счета эскроу — это один из способов обеспечения безопасности и защиты при крупных сделках, где на кону значительные финансовые средства. Если вы воспользуетесь услугами независимого провайдера услуг по управлению счетом эскроу, то сможете избежать рисков и обеспечить безопасность для всех сторон сделки.

Так, целью работы является рассмотрение особенностей договора счета эскроу.

Объектом является договор эскроу.

Предметом — особенности договора счета эскроу.

1. Методы и материалы

При написании научной публикации автором были использованы различные методы, такие как сравнительный анализ, анализ нормативно-правовых актов и визуализация статистических данных, обеспечивающие наиболее полное и объективное исследование тематики работы. Все использованные методы были выбраны с учетом специфики темы исследования, позволяя авторам достичь поставленных целей и задач. Для достижения данной цели в работе были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть нормативно-правовую базу реализации договора эскроу;
- раскрыть причины и сущность блокирования средств;

- проанализировать взаимодействие субъектов договора счета эскроу в сфере строительства многоквартирных домов;
- выявить преимущества и недостатки договора эскроу.

Особенности учета и блокирование денежных средств по договору счета эскроу рассматривались в работах таких авторов как: Кувшинова В.С. [1], Крохина Ю.А. [2], Петухова М.Р. [3], Мизев Д.В. [4], Белокопытова Н.Ю. [5] и другими.

2. Результаты и обсуждения

Договор счета эскроу — это специальный вид банковского счета, на котором хранятся денежные средства до наступления определенных условий или выполнения определенных обязательств. Обычно такие счета открываются при сделках с недвижимостью или при продаже крупных предприятий.

Это значит, что договор счета эскроу является дополнительным по отношению к основному договору и обеспечивает гарантию оплаты бенефициару, выполненных им обязательств, которые были указаны в основном договоре.

Как мы можем установить из положений самой статьи Гражданского кодекса Российской Федерации, эскроу-агент, выступающий в роли банка, также исполняет обязанности, состоящие в учете и блокировании денежных средств, депонируемых одной стороной, чтобы в дальнейшем передать их другой стороне.

Однако договор банковского счета и договор счета эскроу имеют перечень различий между собой, что позволяет выделить особенности последнего, отграничивающие данную конструкцию от других договорных конструкций. К таким различиям стоит отнести [6]:

1. Блокирование средств. Сумма денежных средств, депонированных на счет эскроу, блокируется, и все последующие операции по данному счету, будь то снятие денежных средств или их внесение, становятся невозможными, вплоть до того момента пока событие, обозначенное в самом договоре, не наступит.
2. Банковская тайна. Право на получение информации составляющей банковскую тайну по данному счету имеет как сам депонент, то есть лицо, которое вносит денежные средства на данный счет, так и бенефициар, лицо, которое должно получить средства, находящиеся на счете, после исполнения своих обязательств.
3. Возможность расторжения договора в одностороннем порядке. Базируясь на том, что сам договор, в сущности, является трехсторонним, он не может быть расторгнут по желанию одной из сторон.

Рассмотрение данного аспекта стоит начать с определения самих понятий, как учет и блокировка денежных средств. Сами понятия, как мы понимаем, являются сугубо экономическими.

Так, учет — это систематическая фиксация, обработка, анализ и контроль за финансовой и экономической деятельностью. Он является одним из важнейших элементов в управлении. Учет представляет собой процесс регистрации, учета и анализа всех финансовых и экономических операций, связанных с деятельностью предприятия. Проще говоря, это собранная воедино информация, отражающая движение, поступление и использование денежных активов.

Исходя из данного понятия, можно постараться вывести свое определение блокирования денежных средств, но применимо к правоотношениям, возникающим на основании договора счета эскроу.

Блокирование — это своего рода заморозка, запрет, распространяющийся на стороны, заключившие договор счета эскроу, на осуществление операций с денежными средствами, находящимся на эскроу счете [7].

В Федеральном законе, рассматриваемом нами выше, также дано понятие операциям с денежными средствами. Данный ФЗ определяет их как действия физических и юридических лиц с денежными средствами или иным имуществом независимо от формы и способа их осуществления, направленные на установление, изменение или прекращение связанных с ними гражданских прав и обязанностей.

В рамках рассмотрения данного вопроса видится необходимым углубиться в пользующуюся наибольшей популярностью сферу использования договора счета эскроу — долевое строительство. Самое примечательное в данных правоотношениях не только их популярность, но и, вдобавок, нормативное урегулирование.

Механизм работы (отображенный на рисунке 1) договоров счета эскроу в сфере строительства многоквартирных домов и иных объектов выражен в том, что гражданин-дольщик (покупатель) в установленном порядке перечисляет денежные средства на специальный счет эскроу, и оттуда эти денежные средства поступят застройщику (продавцу) только после сдачи объекта строительства.

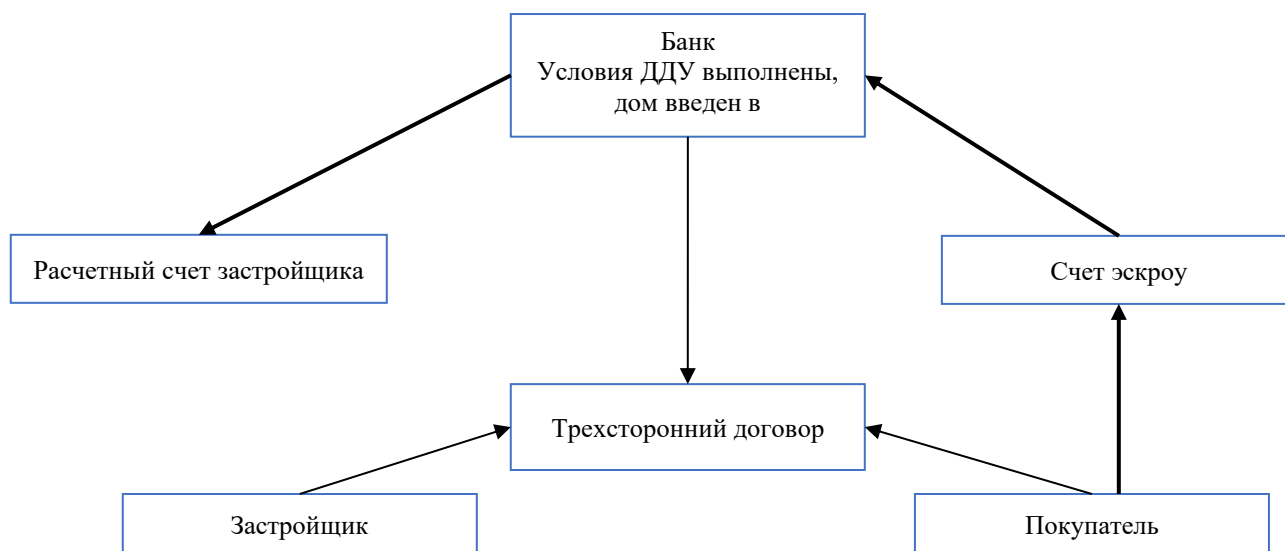


Рисунок 1. Взаимодействие субъектов договора счета эскроу в сфере строительства многоквартирных домов [8]

Интересно также отметить, что денежные средства депонента (гражданина-дольщика), находящиеся на эскроу счете, подлежат страхованию. Страхование денежных средств на эскроу-счете является очень важным инструментом для всех участников сделки. Это обеспечивает безопасность и уверенность в том, что все условия сделки будут выполнены. Важно отметить, что эскроу-счет может быть использован при заключении самых разнообразных сделок, включая покупку/продажу недвижимости, компаний, бизнеса и других активов.

Кроме того, страхование денежных средств на эскроу-счете является особенно полезным в случае, если сделка занимает продолжительное время, а также при совершении сделок за границей. В таких случаях страхование помогает избежать непредвиденных

обстоятельств, таких как изменение законодательства, экономических условий, политической ситуации и т. д.

Наконец, страхование денежных средств на эскроу-счете является неотъемлемой частью процесса заключения сделки. Это дает возможность сторонам сделки чувствовать себя защищенными и уверенными в том, что их интересы защищены.

Преимущество рассматриваемой нами договорной конструкции в данных правоотношениях заключается в гарантированности получения недвижимости депонентом, так как застройщик получит денежные средства с эскроу счета только после того, как сдаст жилой дом в эксплуатацию, а если будет ситуация, что компания-застройщик объявит себя банкротом или не исполнит взятые на себя обязательства, то денежные средства, размещенные на счете эскроу, будут возвращены банком, который открывал данный счет, депоненту.

Поэтому если смотреть с точки зрения безопасности и уверенности в исходе сделки, такой финансовый инструмент, как эскроу счет, для покупателя-дольщика явное подспорье в покупке недвижимости, так как он либо получит квартиру, либо потраченные им средства будут возвращены ему.

Для продавца использование счета эскроу также имеет ряд преимуществ. Во-первых, это улучшает репутацию продавца, так как покупатели могут быть уверены в том, что продавец не получит оплату до того, как товар будет отправлен, и что продавец не сможет забрать деньги после отправки некачественного или недоставленного товара.

Во-вторых, счет эскроу обеспечивает продавцу защиту от мошенничества со стороны покупателя. Если покупатель попытается обмануть продавца, утверждая, что не получил товар или что товар не соответствует описанию, продавец сможет обратиться к третьей стороне (эскроу-агенту) для разрешения спора и возврата средств.

Таким образом, использование счета эскроу предоставляет продавцу безопасность и уверенность в успешном завершении сделки, что повышает доверие со стороны потенциальных покупателей и увеличивает объем продаж.

Таким образом, мы понимаем, насколько подобный механизм проведения сделки удобен как для покупателя, так и для продавца, по сути, заключая договор счета эскроу, две эти стороны получают явные преимущества. Преимущества, касающиеся покупателей — рядовых граждан нашей страны, желающих обзавестись новым жильем, несомненно, повышает средний уровень жизни, так как сильно упрощает процедуру покупки квартир, более того, покупка недвижимости в качестве дольщика намного дешевле, что вдобавок делает покупку жилья доступной. Для застройщиков также отмена многих требований к ним неплохое подспорье, стимулирующее рост новостроя, что несомненно является признаком развитого государства. Но и одновременно с этим такое тесное взаимодействие с банками повысит требования к дисциплине застройщиков, что повлечет вытеснение и уход с рынка недобросовестных компаний-застройщиков [9].

Необходимо отметить и третью сторону по договору счета эскроу — эскроу-агента, то есть банк.

Банк играет важную роль в качестве третьей стороны на эскроу-счетах. Он обеспечивает безопасность сделки, храня деньги на эскроу-счете до тех пор, пока все условия сделки не будут выполнены. Банк также может проверять документы и обеспечивать соблюдение условий сделки. Таким образом, использование банка в качестве третьей стороны на эскроу-счетах является важным инструментом в сделках, где безопасность и гарантии соблюдения условий сделки являются первоочередными задачами.

Одной из основных причин, почему банки стали предоставлять услуги по управлению эскроу-счетами, является необходимость в безопасности транзакций. Благодаря использованию банковской системы и профессионализму банковских сотрудников, эскроу-счета обеспечивают более безопасный и прозрачный процесс сделок. Это позволяет покупателям и продавцам сосредоточиться на сделке, не беспокоясь о возможных рисках.

Сейчас банки предоставляют широкий спектр услуг по управлению эскроу-счетами. Кроме того, они могут предложить дополнительные услуги, такие как оценка стоимости имущества и проверка юридической чистоты. Банки постоянно совершенствуют свои услуги и внедряют новые технологии, чтобы обеспечить наивысший уровень безопасности и удобства для своих клиентов [10].

В целом, использование банка в качестве третьей стороны на эскроу-счетах является важным инструментом в сделках, где безопасность и гарантии соблюдения условий сделки являются первоочередными задачами. Банки предоставляют широкий спектр услуг по управлению эскроу-счетами, что делает процесс проведения транзакций более безопасным и прозрачным для всех участников сделки.

Примечательно, что заявление об открытии счета эскроу может быть направлено дистанционным способом посредством Всемирной сети «Интернет» и в таком случае, что заявление, что сам договор счета эскроу могут быть подписаны простой электронной подписью. Данная возможность непосредственно упрощает саму процедуру и, вдобавок, мы видим, что существует также и возможность заключения договора дистанционно, что делает ее еще и доступной.

Денежные средства на сам счет эскроу вносятся после регистрации договора долевого участия. При этом возможны 2 процедуры формирования эскроу-счета:

- до регистрации договора долевого участия;
- после регистрации договора долевого участия.

Разберем первый случай, когда договор долевого участия еще не заключен, а счет эскроу мы хотим открыть, тогда:

1. Мы подготавливаем проект договора долевого участия, важным пунктом которого должен быть счет эскроу, как способ расчета между застройщиком и покупателем.
2. Покупатель подает заявку в банк на открытие счета эскроу, прикрепляя проект договора долевого участия и документ, удостоверяющий личность, — паспорт.
3. Банк, в свою очередь, принимает и оформляет заявление на заключение договора счета эскроу.
4. Стороны заключают договор счета эскроу.
5. Банк вносит все реквизиты счета эскроу, в случае каких-либо изменений в проекте договора долевого участия, данные изменения вносятся стороной застройщика.
6. Покупатель регистрирует договор долевого участия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).
7. Покупатель вносит денежные средства на эскроу-счет в размере и в сроки, определенные договором долевого участия.

8. Банк блокирует данные средства на счете вплоть до момента выполнения застройщиком обязательств по строительству, то есть до сдачи объекта в эксплуатацию.
9. После выполнения обязательств застройщиком банк перечисляет денежные средства на его счет, застройщик отражает в своей бухгалтерской отчетности это как специальный счет [11].

Однако если договор долевого участия уже заключен, то процедура, естественно, будет отличаться. Так, рассмотрим случай, когда договор уже зарегистрирован [12]:

1. Покупатель и застройщик заключили и зарегистрировали договор долевого участия, условием которого является эскроу-счет, как способ расчета между сторонами и указан банк, в котором будут открывать счет, но без реквизитов счета покупателя.
2. Покупатель подает заявление с паспортом и договором долевого участия в банк.
3. Банк открывает счет с возможностью возврата денежных средств.
4. Банк проверяет сам договор долевого участия.
5. В случае положительной проверки банк открывает эскроу-счет, стороны заключают договор счета эскроу.
6. Покупатель вносит денежные средства на данный счет в размере и в сроки, установленные договором долевого участия.
7. Банк блокирует эти денежные средства до момента, пока застройщик не исполнит свои обязательства: сдаст объект строительства в эксплуатацию.
8. Банк перечисляет средства застройщику.

Интересно также отметить, что на денежные средства, размещенные на эскроу-счете, не начисляются проценты, как и нет вознаграждения банку — эскроу-агенту, таким образом, использование подобного финансового инструмента не обременительно для сторон. С точки зрения учета, можно еще отметить, что зачисление денежных средств сверх суммы по договору невозможно.

Списание денежных средств со счета эскроу происходит без какого-либо отдельного распоряжения от застройщика или покупателя, то есть, когда застройщик сдает объект в эксплуатацию, банк единолично принимает решение о переводе средств со счета эскроу. Это означает, что сторонам по договору счета эскроу, по сути, ничего даже делать не надо — банк сам все за них осуществит, как учет денежных средств, так и их перевод.

Выводы

Таким образом, с ростом глобализации в современном мире растет, соответственно, и взаимоотношения между компаниями разных стран, что влечет и финансовые взаимоотношения. Однако денежные переводы могут занимать некоторое время ввиду технических проблем, таким образом использование данного института помогло бы в осуществлении данных сделок.

Эскроу-счета являются важным инструментом для обеспечения безопасности сделок с недвижимостью. Они позволяют покупателям быть уверенными в том, что их деньги будут использованы только на строительство объекта. Это также повышает доверие покупателей к застройщику, что в свою очередь способствует развитию рынка недвижимости в целом.

Обобщая все вышесказанное, можно сделать вывод, что в настоящее время конструкция договора счета эскроу двояким нововведением в систему гражданских правоотношений в Российской Федерации. С одной стороны, договор счета эскроу явился крупным подспорьем во взаимоотношениях между дольщиками и застройщиками: увеличилась безопасность сделок, их гарантированность; введение этого института не осложнило данные правоотношения, можно даже говорить об их упрощении. С другой стороны, применимость данного договора невелика, что является непонятным.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кувшинова В.С. Новеллы в ГК РФ: договор счета эскроу и договор эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. — 2021. — № 1–3. — С. 111–114.
2. Крохина Ю.А. Дискуссионные вопросы правовой природы договора счета эскроу // Банковское право. — 2021. — № 4. — С. 7–16.
3. Петухова М.Р. Обязательственно-обеспечительная природа договора счета эскроу // Закон и право. — 2022. — № 2. — С. 109–111.
4. Мизев Д.В., Татарина Е.П. Эффективность договора счета эскроу как инструмента банковской защиты дольщиков // Юридический мир. — 2019. — № 6. — С. 44–48.
5. Белокопытова Н.Ю., Колесникова В.В. Договор эскроу как новый способ обеспечения исполнения обязательств // Сибирское юридическое обозрение. — 2019. — Т. 16. — № 1. — С. 20–24.
6. Дельцова Н.В., Чертыковцев Ю.В. Сфера применения договора счета эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. — 2021. — № 4–3. — С. 189–191.
7. Булганина К.А., Шаталова А.Н. Счет эскроу в российской и мировой практике // Вопросы российской юстиции. — 2019. — № 1. — С. 148–153.
8. Квициния Н.В. Перспективы развития договора эскроу в России // Legal Concept. — 2020. — Т. 19. — № 1. — С. 51–59.
9. Горбунова А.А. Договор счёта эскроу // Столыпинский вестник. — 2022. — Т. 4. — № 6. — С. 3460–3469.
10. Гидзев А.М., Попова Л.И. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Гражданское законодательство РФ: история и современное состояние, тенденции и перспективы развития. — 2020. — С. 87–89.
11. Бухтоярова Я.А. Договор счета эскроу // Актуальные проблемы юриспруденции. — 2021. — С. 56–67.
12. Крицкая А.И. Проблема начисления процентов по договору счета эскроу // Приоритеты мировой науки: новые подходы и актуальные исследования. — 2022. — С. 87–91.

Yeseneev Eduard Ruslanovich

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia
E-mail: eseneev.2002@mail.ru

Academic adviser: **Akhmetov Minnegaley Gizyatovich**

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia
E-mail: mgahmetov@fa.ru

Features of accounting and blocking of funds under the escrow account agreement

Abstract. Within the framework of the presented publication, the features of the escrow account agreement are considered: in particular, the process of accounting and blocking funds. The author notes that the escrow account agreement is additional to the main agreement and provides a guarantee of payment to the beneficiary of the obligations he fulfilled, which were specified in the main agreement. He focuses on the fact that the bank account agreement and the escrow account agreement have a list of differences, which are presented in detail in the article. Funds are deposited to the escrow account itself after the registration of the equity participation agreement. At the same time, the author claims that there are 2 possible procedures for the formation of an escrow account, which are presented within the framework of the article. It is also noted that, for example, the term blocking in the light of the escrow account agreement is not disclosed as such, so the author gives an example from legal relations in the article. Particular attention is paid to the consideration of the escrow agreement on the example of shared construction, since it is in it that it is most popular. Moreover, the article schematically presents the mechanism of operation of escrow account agreements in the construction of apartment buildings and other facilities, which makes it possible to visually consider the features of the interaction of subjects. One of the features of the escrow agreement is the fact that funds are debited from the escrow account without any separate order from the developer or buyer, that is, when the developer puts the object into operation, the bank alone decides to transfer funds from the escrow account. In the final part of the article, the author formulates a conclusion regarding the role of the escrow agreement in the system of civil legal relations.

Keywords: market relations; escrow agreement; the principle of freedom of contract; Bank account; blocking funds; insurance; construction industry; contract design; civil legal relations