

**ДОГОВОР ЭСКРОУ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ  
РОССИЙСКОГО И ИНОСТРАННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА****Кускашев В.,****научный руководитель канд. юр. наук Павельева Э.А.*****Сибирский федеральный университет***

Большинство современных государств идут по пути «стирания» границ, в целях улучшения торгово-экономических отношений и развития сотрудничества в других сферах, что зачастую достигается посредством реформирования законодательства. В Российской Федерации в настоящее время проходит реформирование гражданского законодательства. Целью реформ являются, устранение допущенных ранее ошибок в правовом регулировании, создание новых институтов гражданского права, направленных на унификацию действующего в России законодательства с законодательством зарубежных стран, развитие которых не останавливается не только в экономической сфере, но и в сфере правового регулирования. Одной из новелл гражданского права в РФ является договор эскроу, это определяет актуальность выбранной темы.

Прежде чем говорить о договоре эскроу, необходимо, определиться с понятием, а также с историческим аспектом указанного договора. Договор эскроу возник как институт англо-саксонского права. Зачастую используется в торговом обороте между контрагентами одного государства, следует также отметить его значение международной торговли, развитие которой способствует развитию всех государств. Его смысл состоит в проведении сделок, как правило, крупных, с привлечением третьего лица – эскроу агента, который своими действиями обеспечивает должное исполнение сделки сторонами.

По своей сути договор эскроу является трехсторонним. Стороны самостоятельно определяют и включают в состав своего правоотношения эскроу агента, который контролирует исполнение обязательств сторонами по основной сделке. Договор эскроу является «дополнительным» по отношению к основной сделке. Представляется, что существование договора эскроу, без основного договора, например, без договора купли-продажи, не представляется возможным, что говорит о акцессорности указанного договора.

По общему правилу, эскроу - (англ. escrow) - в англо-американском праве депонирование у третьего лица денежной суммы на имя другого лица с тем, чтобы она была выдана ему лишь после выполнения известного условия.<sup>1</sup> Так же понятие договора эскроу закрепляется в ряде нормативно-правовых актов зарубежных стран. Согласно Финансовому Кодексу Калифорнии, эскроу означает любую сделку, по которой одно лицо в целях осуществления продажи, трансферты, обременения или передачи движимого или недвижимого имущества другому лицу в наём передает документ, деньги, свидетельство о праве собственности на движимое или недвижимое имущество или другую ценность третьему лицу на хранение до наступления какого-либо события или выполнения определенного условия<sup>2</sup>.

В Сводном Кодексе Вашингтона, договор эскроу понимается как любая сделка, согласно которой любое лицо или группа лиц в целях заключения или прекращения

<sup>1</sup> Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.

<sup>2</sup> Финансовый Кодекс Калифорнии (Californiafinancialcode)//Интернет ресурс ([http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes\\_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=](http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=)).

договора купли-продажи, мены, трансферта, обременения или передачи движимого или недвижимого имущества другому лицу или лицам в наём передает документ, деньги, свидетельство о праве собственности на движимое или недвижимое имущество или другую ценность третьему лицу на хранение до наступления какого-либо события или выполнения определенного условия или условий<sup>3</sup>.

В РФ впервые понятие эскроу упоминается в Постановлении Правительства РФ от 19 июля 1999г №829<sup>4</sup>, которое указывает на его разработку и на обеспечительный характер, но понятие не раскрывает. Позже в распоряжении Правительства РФ от 1 июня 2006 года № 793-р<sup>5</sup>, также указывается на необходимость создания эскроу на финансовом рынке, в контексте стратегии развития финансового рынка РФ, но определения не дается. В 2012г. в РФ, был разработан проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ». В проекте появляется целая глава посвященная договору эскроу, как названо, в проекте – договор условного депонирования. Проект определяет понятие договора эскроу следующим образом: «По договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства 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»<sup>6</sup>. Целью данного договора, считается обеспечение основных сделок, то есть, договор эскроу направлен на то, чтобы стороны добросовестно исполнили свои обязанности, что в целом способствует стабильности всего оборота. Зачастую в мировой практике договор эскроу применяется при внешнеторговых сделках или же когда стороны не доверяют друг другу, неуверенны в добросовестности своего контрагента. То есть при помощи договора эскроу устраняются препятствия для заключения сделок.

В целом определения, которые дает нам зарубежное законодательство и определение, которым оперирует российский законодатель, схожи, в них закладывается один и тот же смысл – обеспечение добросовестного исполнения обязанностей. Таким образом, договор эскроу, по нашему мнению, средство обеспечения основного договора.

Проанализировав законодательство и практику применения договора эскроу в зарубежных странах, можно сделать логический вывод о том, что в каждой стране договор эскроу реализуется и исполняется, а также применяется с определенной спецификой.

Так, в США, что бы стать эскроу агентом необходимо иметь юридическое образование, получить лицензию на осуществление данной деятельности,

---

<sup>3</sup> Сводный Кодекс Вашингтона (RevisedCodeofWashington)//Интернет ресурс (<http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=18.44.011>)

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 19 июля 1999г. №829 "О Заявлении Правительства Российской Федерации и Центрального банка Российской Федерации об экономической политике в 1999 году, письме Правительства Российской Федерации и Центрального банка Российской Федерации о политике развития для целей третьего займа на структурную перестройку экономики плане мероприятий по их реализации" (вместе с "Мерами по реализации среднесрочной программы структурных реформ (письмо о политике развития для целей третьего займа на структурную перестройку экономики)"//СПС «Консультант Плюс».

<sup>5</sup> Распоряжение Правительства РФ от 1 июня 2006 года № 793-р//СПС «Консультант Плюс».

<sup>6</sup> Проект Федерального закона N 47538-6

"О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации"//СПС «Консультант Плюс».

специализироваться на ней<sup>7</sup>. Все данные условия необходимы для того, что бы избежать мошенничества, а также злоупотребления правом.

В ОАЭ, одной из быстро растущих стран мира и поражающих всех темпами роста объема, уровня и качества недвижимости, услуги эскроу агента являются обязательными для всех сделок с недвижимостью. В соответствии с законом эмирата Дубай, агентами могут выступать банки либо финансовые учреждения, обладающие лицензией Центрального банка ОАЭ на прием депозитов, а также имеющие дополнительную аккредитацию и разрешение Земельного департамента Дубая<sup>8</sup>. Таким образом, законодательство ОАЭ, предусмотрело ограниченный список эскроу агентов, таким образом, обезопасив сделки от ненадлежащего исполнения и мошенничества, что позволяет функционировать гражданскому и торговому обороту в стране лучшим образом и без сбоев.

В Великобритании, очень подробно урегулирована ответственность эскроу агентов. Зачастую эскроу агентом является адвокат. Ответственность разделяется на части, например, в случае ненадлежащего исполнения обязательств по договору эскроу, эскроу агент несет ответственность в виде штрафов, полной компенсации обеим сторонам, отстранение от любой юридической практики. Мало какой адвокат пойдет на нарушение закона или не приложит все усилия для оформления сделки, ведь иначе он может потерять доверие со стороны клиентов, а также понести огромные расходы.

Анализ Проекта, а также применение договора эскроу в зарубежных странах позволяет сделать вывод о том, что в РФ еще необходимо детальное урегулирование указанного договора. А именно:

1. В Проекте не предусмотрена возможность заключения внешнеэкономической сделки с применением международного эскроу. Полагается, отсутствие правового регулирования международного эскроу, является существенным недочетом законодателя РФ. Внешнеэкономические сделки, зачастую являются, сложными и их заключение, а так же исполнение, требует особой внимательности и добросовестности, которую может обеспечить договор эскроу.

2. Не предусмотрена ответственность эскроу агента за ненадлежащее исполнение своих обязанностей по договору эскроу. Обязательные условия об ответственности являются основополагающими в указанном договоре. Стабильность оборота не может быть обеспечена, если не будет установлена ответственность за ненадлежащее исполнение.

3. Круг субъектов, которые могут являться эскроу агентами, слишком широк. Необходимо заимствовать опыт для решения данной проблемы. Полагается, что человек с юридическим образованием, имеющий определенный опыт работы в торговой сфере, лучшим образом исполнит свои обязанности в статусе эскроу агента.

Именно указанные проблемы необходимо решить для полноценного и производительного функционирования договора эскроу в РФ. Договор эскроу призван обеспечивать исполнение обязанностей по основному обязательству. Для того что бы обеспечить нормальное функционирование товарного и денежного оборота необходима уверенность в своем контрагенте, именно данную цель преследует законодатель вводя данный институт в свою правовую семью. Стабильность оборота позволяет расти всей экономике, что является положительным эффектом для всей страны в целом. Нельзя не отметить тот факт, что иностранные инвестиции необходимы РФ. Зачастую иностранные инвесторы не уверены в контрагенте из России. Эскроу поможет решить указанную проблему. Поэтому общая оценка данных нововведений, безусловно,

---

<sup>7</sup> В. Лебедев, А. Ницевич. Зачем нужен эскроу агент? // Финансовый директор, 2006, №10.

<sup>8</sup> Закон №13 от 2008г. «О временном реестре недвижимого имущества в эмирате Дубай»//Интернет ресурс ([http://www.imexre.com/ru/law/detail.php?ELEMENT\\_ID=4236](http://www.imexre.com/ru/law/detail.php?ELEMENT_ID=4236)).

остается положительной. Помимо того, что введение договора эскроу окажет положительный эффект на международную торговлю, его введение окажет положительный эффект и на внутригосударственные сделки обеспечивая их исполнение. Однако стоит отметить, тот факт, что никакое обязательство не может существовать самостоятельно, все находится во взаимодействии, образуя целостную систему, но иногда в системах образуются неурегулированные моменты, где преломляется действие норм законодательства, поэтому возникают определенные негативные последствия. Поэтому, для того что бы избежать пробелов, необходимо изучать практику применения договоров эскроу в зарубежных странах, где их использование идет не первый год и механизм реализации указанного договора отточен как законодателем, так и практикой применения.