

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»



На правах рукописи

Кожина Марина Юрьевна

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ,
ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ УСЛОВНОГО ДЕПОНИРОВАНИЯ (ЭСКРОУ)**

Специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

АННОТАЦИЯ ДИССЕРТАЦИИ

на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Научный руководитель:

Емелькина Ирина Александровна,
доктор юридических наук,
профессор

Актуальность темы исследования обусловлена заимствованностью института условного депонирования (эскроу) в российский правопорядок без серьезного теоретического осмысления, ограниченностью его применения в практической плоскости (преимущественно в тех сферах гражданско-правового регулирования, в которых необходимы обеспечительные меры и контроль со стороны государства за исполнением обязательств), сложностью разграничения со смежными договорными конструкциями, наличием научно-теоретических противоречий, присущих пониманию отечественной категории условного депонирования (эскроу), потенциальной востребованностью института как инструмента для инвесторов.

В течение более чем десятилетнего применения в российском праве условного депонирования (эскроу) сформировалось специальное законодательство, регулирующие соответствующие правоотношения; сложилась правоприменительная практика, которая демонстрирует как достоинства и перспективы института, так и проблемы, которые требуют решения.

Несмотря на то, что условное депонирование (эскроу) является заимствованной из общего права конструкцией, ранее не известной отечественному законодательству и не имеющей прямых аналогов в российском праве ни на одном из этапов его развития, в российской доктрине не возникло серьезной дискуссии относительно догматической характеристики данного института с точки зрения отечественных традиций. Правовая природа, специфика применения условного депонирования (эскроу), правовой статус лиц, участвующих в отношениях по условному депонированию (эскроу), не являются очевидными для российской системы права, а недостаток соответствующих исследований в доктрине усугубляют этот дефицит.

В настоящее время не являются достаточно разработанными на теоретическом уровне как вопросы, касающиеся института условного депонирования (эскроу), в частности определение правовой природы

условного депонирования (эскроу), разграничение со смежными договорными конструкциями, определение соотношения с профессиональным управлением чужим имуществом, так и вопросы о правовом статусе эскроу-агента (требования, предъявляемые к эскроу-агенту, ответственность, правовое регулирование деятельности).

Отдельного внимания заслуживают вопросы регулирования правового статуса адвокатов и нотариусов, выполняющих функции эскроу-агентов, как лиц, обладающих особым статусом, поскольку комплексные исследования, посвященные этой теме, отсутствуют.

Дальнейшего законодательного регулирования требует условное депонирование (эскроу) в сфере строительства. С этой целью необходимо теоретическое обоснование возможности или невозможности перехода на модель поэтапного раскрытия счетов эскроу, анализ осуществленных изменений законодательства, а также предложение практических рекомендаций, направленных на разрешение основных проблем, возникающих в отношениях по условному депонированию (эскроу) в сфере строительства недвижимости.

Совокупность указанных факторов свидетельствует о необходимости дальнейшей теоретической разработки института условного депонирования (эскроу). Таким образом, исследование представляет важный вклад в развитие цивилистической науки и имеет существенное значение для современной правовой системы.

Степень разработанности научной проблемы. В отечественной доктрине тема, затрагивающая институт условного депонирования (эскроу), не является достаточно разработанной на теоретическом уровне.

До введения института условного депонирования (эскроу) в отечественный правопорядок в российской доктрине фактически отсутствовали комплексные исследования, посвященные указанному институту, его описанию и функционированию, в других странах. Если, например, изучению института доверительного управления (траста) уделялось

довольно пристальное внимание, то комплексные исследования, посвященные анализу института условного депонирования (эскроу) в зарубежных правовых порядках, в России фактически не осуществлялись. Обсуждение на доктринальном уровне указанного института носило фрагментарный характер. Специфика условного депонирования (эскроу) в сфере ценных бумаг отражена в работах Афанасьевой Т.И. и Владыкина А.А. В контексте долевого строительства к анализу условного депонирования (эскроу) обращались Биньковская А.А., Хамов А.Ю.

На данный момент среди исследований можно выделить наиболее содержательные – диссертация Токмакова М.А. (2017 г.), посвященная сравнительному анализу условного депонирования (эскроу) в праве России и Соединенных Штатов Америки, диссертация Дорофеевой Я.В. (2022 г.), которая посвящена общим теоретическим вопросам о договоре условного депонирования (эскроу). В целом существующие исследования посвящены преимущественно механизму условного депонирования (эскроу), закрепленному в Гражданском кодексе Российской Федерации, либо его применению в сфере долевого строительства. Вместе с тем вне поля зрения остаются вопросы условного депонирования (эскроу) в иных правоотношениях.

Цель и задачи исследования. Целью настоящей работы является комплексное исследование гражданско-правового регулирования отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу).

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

1) определить правовую природу условного депонирования (эскроу) в условиях отсутствия в отечественном праве набора предпосылок, имеющих в общем праве, являющемся «родиной» данного института;

2) сформулировать основные сложившиеся в отечественном правовом порядке подходы к сущности и месту института условного депонирования (эскроу) в системе сходных правовых конструкций частного права;

3) показать соотношение и отличительные признаки статуса эскроу-агента в России с известными за рубежом статусами трасти, агента и фидуциария;

4) выявить особенности сложившихся в российском праве правовых режимов условного депонирования (эскроу) и построить систему соответствующих обязательств;

5) определить основные складывающиеся в российском праве особенности обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу), сформулировать предложения по дальнейшему совершенствованию;

6) выявить причины недостаточной востребованности добровольного условного депонирования (эскроу), показать основные подходы к его регулированию в зарубежных правовых порядках, обосновать тенденции его дальнейшего развития в российском праве, сформулировать предложения по дальнейшему его совершенствованию;

7) классифицировать эскроу-агентов в зависимости от объема их полномочий, обусловленных правовым режимом (типом) условного депонирования (эскроу), а также определить особенности их правового статуса;

8) сформулировать критерии «входа» для получения статуса эскроу-агента;

9) определить востребованность функции «экранирования имущества», присущей условному депонированию (эскроу), обозначить ее достоинства и недостатки в различных сферах применения условного депонирования (эскроу).

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе условного депонирования (эскроу).

Предметом исследования являются положения доктрины и правоприменительной практики, а также нормативно-правовое регулирование

института условного депонирования (эскроу) в российском праве и в праве некоторых зарубежных правовых порядков.

Теоретическая и методологическая основа исследования.

Теоретическая основа исследования представлена трудами дореволюционных, советских и современных отечественных ученых: Анненков К.Н., Батин В. В., Башкатов М.Л., Белов А.П., Брагинский М.И., Будылин С.Л., Вавин Н.Г., Василевская Л.Ю., Витрянский В.В., Дождев Д.В., Емелькина И.А., Ефимова Л.Г., Захаркина А.В., Зикун И.И., Иоффе О.С., Канашевский В.А., Карапетов А.Г., Красавчиков О.А., Маковский А.Л., Мейер Д.И., Михеева Л.Ю., Покровский И.А., Ралько В.В., Рыбалов А.О., Синайский В.И., Суханов Е.А., Токмаков М.А., Хоткевич А.М., Шершеневич Г.Ф. и др.

Методологической основой научной работы являются общеправовые методы – диалектика и метафизика, общенаучные методы – анализ и синтез, индукция и дедукция, частнонаучные методы – статистический и исторический. Среди специально-правовых методов методологическую основу настоящей работы составляют формально-правовой метод, а также диахронный и синхронный сравнительно-правовые методы.

Информационная база исследования представлена нормами российского законодательства - Гражданский кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы, подзаконные нормативные правовые акты (указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, акты органов государственной власти), нормами зарубежного законодательства, в частности правовых порядков Австрии, Англии, Германии, Франции и Соединенных Штатов Америки, материалами отечественной и зарубежной судебной практики, а также монографиями, диссертациями, статьями отечественных и зарубежных ученых.

Обоснованность и достоверность результатов исследования достигается за счет использования соответствующей методологии и анализа широкого круга источников, включающих как российские, так и зарубежные

нормативные правовые акты, судебную практику, научную литературу. Достоверность полученных результатов подтверждается также их апробацией в научном сообществе. Основные положения диссертационного исследования обсуждались на профильных конференциях и были опубликованы в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации (ВАК России).

Научная новизна заключается в том, что работа представляет собой одно из первых комплексных диссертационных исследований теоретических вопросов, посвященных анализу сущности и правовой природы института условного депонирования (эскроу) с компаративистским уклоном в изучение систем права стран общего права и континентально-европейской правовой системы, а также сформировавшихся практических проблем в условиях применения данного института в российском праве. Автором впервые в отечественной цивилистике выделены добровольный, обязательный и смешанный (диспозитивно-императивный) правовые режимы (типы) условного депонирования (эскроу) в соответствии со следующими критериями: основание возникновения и способ правового регулирования.

В диссертации впервые анализируется роль государства в частноправовом механизме условного депонирования (эскроу). Также автором проведен глубокий анализ статуса эскроу-агента, в том числе деятельности адвокатов и нотариусов, в отечественном и зарубежных правовых порядках, который послужил аргументации в рамках диссертационного исследования авторского подхода к определению места и правовой природы эскроу-агента в обязательстве условного депонирования (эскроу).

Положения, выносимые на защиту и имеющие научную новизну, сформулированы автором по результатам проведенного исследования.

1. Обосновано, что известное российскому праву условное депонирование (эскроу) отличается от конструкции англо-американского *escrow*, так как не влечет разделения собственности между участниками правоотношения, до передачи имущества бенефициару правом собственности

на депонированное имущество обладает депонент, эскроу-агент не получает вещного титула и выступает стороной обязательства в рамках предоставленных ему полномочий. Условное депонирование (эскроу) также не является аналогом европейских институтов *Treuhand* в Германии, *Fiducie* во Франции и близкого с ними российского доверительного управления имуществом, поскольку последние обладают двусторонним характером, более широкими полномочиями управляющего (вплоть до распоряжения имуществом), не рассматриваются в качестве способа исполнения обязательства. Общим для перечисленных институтов является функциональное назначение, обеспечивающее интересы депонента и бенефициара обязательства через услуги эскроу-агента, управляющего имуществом должника до выполнения последним установленного договором условия, которое выступает основанием для передачи депонируемого имущества бенефициару.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

2. Обосновано, что эскроу-агент наделен особым правовым статусом, отличным от статуса представителя, поверенного, агента, комиссионера, доверительного управляющего. Правовой статус эскроу-агента в российском праве не предполагает перехода к нему вещного права на депонированное имущество, но наделяет эскроу-агента комплексом обязательственных прав и обязанностей. Правовой статус эскроу-агента наиболее близок к статусу исполнителя возмездной услуги по депонированию чужого имущества, обеспечения его сохранности, управления им в определенных пределах и при наступлении определённого условия распоряжения путем передачи бенефициару.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

3. Доказана сложившаяся в российском праве тенденция к разграничению условного депонирования (эскроу) на обязательное,

смешанное (диспозитивно-императивное) и добровольное по критерию основания возникновения и способу правового регулирования.

Сформулированы различия правовых режимов (типов) обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного) и добровольного условного депонирования (эскроу).

Особенности обязательного условного депонирования (эскроу) заключаются в том, что он возникает по основаниям, указанным в законе, и выступает необходимым элементом основного правоотношения. В механизме обязательного условного депонирования (эскроу) преобладает императивный метод, предусматривающий обязательные требования к определению сторон договора, порядку и способу его заключения, предмету, существенным условиям договора, определению условия передачи имущества, последствиям неисполнения, статусу эскроу-агента и др.

Специфика смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) заключается в сочетании воли сторон при возникновении обязательства и императивного метода регулирования. Аргументирована вариативность диспозитивного элемента данного правового режима (типа), выражающаяся либо в добровольном выборе механизма условного депонирования (эскроу) (основание возникновения – соглашение сторон), либо в его выборе из нормативно предписанных альтернатив, являющихся обязательным элементом основного правоотношения. Обязательный элемент правового режима (типа) смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) выражается в императивном методе регулирования, который существенно сужает рамки свободного усмотрения сторон.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 7, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

4. Доказано, что правовая природа обязательного условного депонирования (эскроу) денежных средств на счете эскроу в проектном финансировании характеризуется вмешательством государства,

выступающим гарантом стабильности отношений по депонированию, защитой депонента (участника долевого строительства) как слабой стороны правоотношения через создание системы специальных юридических фильтров и инструментов защиты. В отличие от добровольной модели условного депонирования (эскроу), где гарантией реализации интересов сторон является свободный выбор эскроу-агента, обеспечивающий доверие депонента и бенефициара к его фигуре, обязательная модель характеризуется следующими формами государственного участия:

- делегирование функций эскроу-агента ограниченному кругу банков с целью установления «фильтра» для эскроу-агентов для минимизации рисков злоупотреблений и банкротства;

- страхование денежных средств, размещенных на счетах эскроу, что позволяет государству брать на себя субсидиарную ответственность в пределах установленных лимитов;

- выплата компенсации или реализация мероприятий по завершению строительства публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – ППК «Фонд развития территорий»).

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки.

5. В зависимости от объема правомочий эскроу-агента (в обязательном и смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу) – строго закрепленный на законодательном уровне набор правомочий, в добровольном – согласованная сторонами модель поведения эскроу-агента, ориентированная на их специфические интересы) предлагается разделение эскроу-агентов на две условные группы – «активные» эскроу-агенты в добровольном условном депонировании (эскроу) и «пассивные» эскроу-агенты в обязательном и смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу).

«Активные» эскроу-агенты не только обеспечивают хранение и передачу имущества бенефициару при возникновении указанных в договоре

оснований, как это предусмотрено общим правилом в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и выполняют иные действия, близкие по правовой природе к управлению чужим имуществом: проявляют повышенную степень осмотрительности при хранении (например, поддержание ценности или правовой защиты имущества, страхование, для произведений искусства или объектов с высокой художественной ценностью осуществление действий, направленных на обеспечение особых условий хранения), проверяют основание наступления условия не только посредством проверки документов по внешним признакам, но и в случае необходимости осуществляют выезд на место, привлекают экспертов, а также могут осуществлять иные (помимо передачи бенефициару) действия по распоряжению имуществом и т.д.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

6. Предложены критерии «входа» для получения статуса эскроу-агента в зависимости от правового статуса лица. К первой группе следует отнести профессиональных участников гражданского оборота, среди которых адвокаты, нотариусы, банки, т.е. лиц, для которых специальным законодательством устанавливаются требования для допуска к осуществлению деятельности. Соответственно, установление дополнительных требований для допуска к выполнению функций эскроу-агента является излишним.

Ко второй – физических и юридических лиц, например риэлторские компании, для которых выполнение функций эскроу-агента должно быть сопряжено с обязательным прохождением процедуры аккредитации и включением в соответствующий единый реестр. К минимальному набору критериев, необходимых для «входа» в деятельность эскроу-агента, следует отнести:

- наличие дееспособности для физических лиц и правоспособности для юридических лиц;

- запрет выступать в качестве эскроу-агента для граждан, имеющих судимость за преступления в сфере экономической деятельности;
- запрет выступать в качестве эскроу-агента для граждан и юридических лиц, аффилированных с депонентом или бенефициаром;
- наличие юридического или финансового образования для лиц, выполняющий функции эскроу-агентов;
- наличие договора страхования профессиональной ответственности.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 6, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

7. Аргументировано наличие различных подходов в правоприменении к обязательному, смешанному (диспозитивно-императивному) и добровольному условному депонированию (эскроу) при обращении взыскания на депонированное имущество по требованиям к сторонам условного депонирования (эскроу) в связи с «экранированием» имущества, переданного на условное депонирование (эскроу).

Предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации правила об исполнительском иммунитете применимы к добровольному условному депонированию (эскроу). При обязательном условном депонировании (эскроу) в рамках проектного финансирования в случае банкротства эскроу-агента (банка) или бенефициара (застройщика) наряду с «экранированием имущества» необходимы специальные правила, защищающие депонента (участника долевого строительства). В связи с участием в процессе банкротства банка (эскроу-агента), Агентства по страхованию вкладов, а при банкротстве застройщика ППК «Фонд развития территорий» предлагается определить их в качестве правопреемников эскроу-агента в соответствующих случаях.

Настоящее положение соответствует пунктам 5, 8 паспорта специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки).

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования. Теоретическая значимость заключается в том, что в настоящей

работе представлено комплексное исследование гражданско-правового регулирования отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу) в российском правовом порядке, а также обращение к зарубежным правовым порядкам как стран общего права, так и континентально-европейской правовой системы. Выводы, полученные в результате диссертационного исследования, могут иметь теоретическое и методологическое значение для последующих исследований в рассматриваемой сфере.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что результаты исследования могут быть применены в рамках преподавательской деятельности, а рекомендации, сформулированные в диссертационном исследовании, могут быть использованы для уточнения существующих положений нормативных актов, регулирующих правоотношения, возникающих в результате условного депонирования (эскроу).

Апробация результатов диссертационного исследования. Основные выводы и результаты исследования отражены в научных публикациях, в частности в коллективной монографии «Безопасность государства и благополучие человека» по вопросу использования счетов эскроу в индивидуальном жилищном строительстве, а также в изданиях, рецензируемых ВАК России:

- Правовой статус адвокатов и нотариусов как эскроу-агентов в Германии // *Аграрное и земельное право*. – 2022 – № 8(212). – С. 78-80.

- Основные проблемы деятельности эскроу-агентов в России, Германии и Австрии // *Юридический мир*. – 2022 – № 10. – С. 43-47.

- Применение института условного депонирования (эскроу) в зарубежных странах // *Право и государство: теория и практика*. – 2023 – № 9(225). – С. 269-271.

- Эволюция подхода к пониманию фигуры эскроу-агента // *Юридический мир*. – 2023 – № 3. – С. 25-28.

- Поэтапное раскрытие счетов эскароу (анализ опыта Польши) // Право и государство: теория практика. – 2024 – № 10(238). – С. 307-309.

- Поэтапное раскрытие счетов эскароу (анализ опыта Германии и Австрии) // Юридический мир. – 2025 – № 1. С. 26-29.

Результаты диссертационного исследования также нашли отражение в научных докладах, представленных на заседаниях кафедры гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности (ИПНБ) Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, а также на круглых столах и международных научно-практических конференциях, в частности:

- Международном научно-образовательном форуме «Роль права и экономики в обеспечении национальной безопасности: новые стратегии и вызовы» (2022 г.);

- X Международной научно-практической конференции «Ценностные основания российской правовой культуры», посвященной памяти профессора, члена-корреспондента РАН Геннадия Васильевича Мальцева (X Мальцевские чтения) (2023 г.);

- IX Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Сперанские чтения» (2023 г.);

- III Международном научно-практический форуме «Безопасность государства и благополучие человека: новые стратегии и вызовы» (2023 г.);

- заседании Студенческого научного сообщества кафедры гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности (ИПНБ) Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (2024 г.);

- X Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Сперанские чтения» (2024 г.);

- XII Международной научно-практической конференции «Традиции и новации в праве», посвященной памяти профессора, члена-корреспондента РАН Геннадия Васильевича Мальцева (XII Мальцевские чтения) (2025 г.).

Структура диссертационной работы обуславливается целью и задачами исследования и состоит из введения, четырёх глав, заключения и библиографии.