

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)**

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:

Емелькина Ирина Александровна,
доктор юридических наук,
профессор

Москва – 2026

Содержание

Введение.....	4
Глава 1. Теоретико-правовые и социально-экономические предпосылки формирования гражданско-правового регулирования условного депонирования (эскроу) в российском и зарубежном праве	28
1.1. Основные предпосылки формирования гражданско-правового регулирования института условного депонирования (эскроу) в российском праве	28
1.2. Формирование гражданско-правового регулирования института условного депонирования (эскроу) в странах общего права, континентально-европейской правовой системе и в государствах постсоветского пространства.....	43
Глава 2. Понятие, признаки, правовые режимы (типы) и место института условного депонирования (эскроу) в системе российского гражданского права.....	60
2.1. Понятие, признаки и правовые режимы (типы) института условного депонирования (эскроу).....	60
2.2. Место института условного депонирования (эскроу) в системе вещных правоотношений	79
2.3. Место института условного депонирования (эскроу) в системе обязательственных правоотношений	96
Глава 3. Основания возникновения и прекращения, содержание условного депонирования (эскроу).....	108
3.1. Основания возникновения и прекращения условного депонирования (эскроу)	108
3.2. Объекты условного депонирования (эскроу)	117
3.3. Правовой статус субъектов в условном депонировании (эскроу)	132
Глава 4. Особенности правового регулирования отдельных отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу).....	156

4.1. Особенности правового регулирования отношений по условному депонированию (эскроу) в сфере строительства недвижимости	156
4.2. Особенности правового регулирования отношений по условному депонированию (эскроу), в которых эскроу-агентом выступает лицо, обладающее особым статусом (адвокаты и нотариусы)	180
Заключение	192
Библиография	204

Введение

Актуальность темы диссертационного исследования. Происходящие в последние десятилетия в нашей стране финансово-экономические преобразования потребовали создания соответствующих правовых механизмов для их эффективного регулирования. В качестве одной из новелл российского права выступило условное депонирование (эскроу), введенное в Гражданский кодекс Российской Федерации в 2013 г.¹ Сначала условное депонирование (эскроу) было введено как вид банковского счета, но далее в 2017 г. как самостоятельный гражданско-правовой договор (статьи 860.7-860.10 Гражданского кодекса Российской Федерации (о счете эскроу), глава 47.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (договор условного депонирования (эскроу)))².

В течение более чем десятилетнего применения в российском праве условного депонирования (эскроу) сформировалось специальное законодательство, регулирующее соответствующие правоотношения; сложилась правоприменительная практика, которая демонстрирует как достоинства и перспективы данного института, так и проблемы, которые требуют решения. На фоне развития правоотношений по условному депонированию (эскроу) догматическая характеристика данного института с учетом его внедрения в различные сферы хозяйственной жизни остается до сих пор не до конца разработанной.

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. В российских финансовых

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 291. 25.12.2013.

² Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 167. 31.07.2017.

бизнес-структурах введение условного депонирования (эскроу) обосновывалось целью создания в России международного финансового центра, в том числе необходимостью улучшения в стране делового климата и создания для иностранных инвесторов правовых конструкций, которые давно работают в западных юрисдикциях³. Кроме того, включение условного депонирования (эскроу) в Гражданский кодекс Российской Федерации на тот момент обуславливалось проводимой крупной реформой гражданского законодательства. В связи с иностранным (англо-американским) происхождением института и отсутствием в отечественном праве теоретико-правовых предпосылок для введения условного депонирования (эскроу) в российский правопорядок он подвергался критике отечественными авторитетными правоведами, в том числе Маковским А.Л.⁴, Рассказовой Н.А.⁵, Бевзенко Р.С.⁶ и др.⁷

Стоит признать, что успешное заимствование правовых институтов, сформированных в парадигме общего права, невозможно при механическом копировании норм. Отсутствие глубокого анализа сущности правовых конструкций, исторического контекста развития, а также отказ от предварительного моделирования взаимосвязи с действующими институтами

³ Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁴ *Маковский А.Л.* Об уроках реформирования Гражданского кодекса России // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 157-172.

⁵ Там же.

⁶ Бевзенко Р.С. Мы пытаемся технологическими решениями закрывать фундаментальные правовые проблемы // Интервью с Романом Бевзенко [сайт]. URL: https://zakon.ru/discussion/2019/2/19/my_pytaemsysya_tehnologicheskimi_resheniyami_zakryvat_fundamentalnye_pravovye_problemy_intervyu_s_rom (дата обращения: 26.05.2025); Плешанова О. Предлагают откровенную пустышку! // Уставный капитал, эскроу и SPV снова стали камнем преткновения // Закон ру [сайт]. URL: https://zakon.ru/discussion/2013/11/26/predlagayut_otkrovennuyu_pustyshku_ustavnyj_kapital_eskrou_i_spv_snova_stali_kamnem_pretknoveniya (дата обращения: 26.05.2025).

⁷ Губина В.В., Миловидова Е.Э. Реформа долевого строительства – правовой анализ эффективности // Имущественные отношения в РФ. 2019. №11 (218). С. 60-77. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 64-74. Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 3. С. 86-95.

исключают гармоничную интеграцию заимствованных конструкций в национальную правовую среду.

Условное депонирование (эскроу) в настоящее время получило развитие в тех сферах гражданско-правового регулирования, в которых необходимы обеспечительные меры и контроль со стороны государства за исполнением обязательств. В частности, данный институт сыграл значимую роль в деле защиты прав дольщиков при строительстве многоквартирных домов, в связи с чем активно развивается в правоприменительной практике за счет различных политико-правовых новелл и законодательных инициатив в сфере участия в долевом строительстве недвижимости. Доля зарегистрированных договоров с использованием счетов эскроу в сфере долевого строительства в Москве последние годы приближается к 100%⁸. По состоянию на 1 декабря 2025 г. в Центральном Федеральном округе Российской открыто 404 995 счетов эскроу, всего в Российской Федерации – 1 085 052 счетов эскроу. Остатки средств на счетах эскроу по Центральному федеральному округу – 4 058 070,4 млн рублей, по Российской Федерации – 7 531 206,5 млн рублей⁹. Согласно официальным заявлениям представителей Правительства Российской Федерации в 2025 г. полностью исчерпаны обязательства федерального уровня по восстановлению прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.¹⁰

⁸ В Москве зафиксирован новый рекорд доли ДДУ с эскроу-счетами // Информационное агентство «Финмаркет» [сайт]. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6403658> (дата обращения: 26.05.2025). См. также: Доля ДДУ с эскроу в столице составила 97,9% в августе 2024 года // Информационный Центр Правительства Москвы [сайт]. URL: <https://goo.su/AXc5n> (дата обращения: 15.10.2024). В феврале свыше 90% от всех ДДУ в Москве зарегистрировано с использованием эскроу-счетов // Управа района Красносельский города Москвы [сайт]. URL: <https://krasnoselsky.mos.ru/press-center/important-information/detail/11491734.html> (дата обращения: 17.10.2024).

⁹ Информация о проектном финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (по состоянию на 01.12.2025) // Банк России [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/?cf.date.time=Any&cf.tagid=167 (дата обращения: 25.12.2025).

¹⁰ Хуснуллин сообщил, что не ожидает появления новых обманутых дольщиков // РБК [сайт]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/673f10619a79477eef4df83b?from=copy> (дата обращения: 25.12.2025).

Положительный эффект от действия условного депонирования (эскроу) в сфере исполнения застройщиком обязательств послужил основанием для его внедрения и в иные способы строительства. В частности, с марта 2022 г. стали действовать изменения, внесенные в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹¹, в соответствии с которыми урегулированы некоторые вопросы применения счета эскроу при заключении договора между застройщиком и инвестором о строительстве малоэтажного жилого дома. Также принят Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»¹².

Данные нововведения имеют явно выраженный императивно-диспозитивный характер. Обязательность заключения договора условного депонирования (эскроу) заключается, прежде всего, в том, что без вступления в указанные правоотношения невозможно выступить участником основного обязательства. Например, договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости содержит обязательное условие для участника долевого строительства – открытие счета эскроу для перечисления денежных средств, выступающих платой по данному договору. При строительстве гражданами индивидуальных жилых домов с использованием программ льготной ипотеки, например семейной¹³, с использованием средств материнского капитала¹⁴

¹¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004.

¹² Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024.

¹³ Информация Минфина России «Семейная ипотека продлена до 2030 года» [Электронный ресурс] // URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 25.08.2025).

¹⁴ Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. № 297. 31.12.2006. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. № 284. 19.12.2007.

обязательно обращение к механизму условного депонирования (эскроу) и открытие счетов эскроу.

Кроме того, действующим нормативным регулированием установлены и иные обязательные правила для лица, которое участвует в обязательстве условного депонирования (эскроу). В частности, заказчик лишен права выбора банка, выполняющего функции эскроу-агента, поскольку установлено, что если строительство жилого дома в соответствии с договором строительного подряда осуществляется подрядчиком за счет средств предоставленного уполномоченным банком целевого кредита, заказчик по договору строительного подряда вносит денежные средства в счет уплаты цены такого договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит подрядчику¹⁵.

В настоящее время осуществляются попытки постепенного распространения института условного депонирования (эскроу) и на другие сферы. Так, например, Федеральное агентство по туризму разработало законопроект ¹⁶, предусматривающий для защиты средств покупателей туров введение механизма счетов эскроу, как в строительстве. Предлагалось для оплаты общей цены туристского (туристического продукта)¹⁷ размещать средства на счетах эскроу¹⁸. Вместе с тем на сегодняшний день условное депонирование (эскроу) применяется в туристской деятельности: для предоставления гарантий оплаты перевозки туристов по договору фрахтования воздушного судна предусматривается открытие счета эскроу¹⁹.

Кроме того, по информации представителей Московского кредитного банка, наблюдается тенденция увеличения спроса на проведение сделок с использованием

¹⁵ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 6.

¹⁶ Статус «отклонен».

¹⁷ Под туристским (туристическим продуктом) понималось либо круиз, либо пакетный тур (проживание и опционально: перевозка любым видом транспорта, трансфер, экскурсия).

¹⁸ Проект Федерального закона «О туризме и туристической деятельности в Российской Федерации» (ID проекта 02/04/12-21/00123892) [Электронный ресурс] // URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=123892> (дата обращения: 15.04.2023).

¹⁹ Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2

счетов эскроу: «использование инструмента актуально во многих сферах, в том числе при торговом финансировании, исполнении госконтрактов, а также в сделках слияний и поглощений»²⁰. Условное депонирование (эскроу) введено законодательством об обороте ценных бумаг²¹, защите окружающей среды²², в некоторых финансовых обязательствах с участием иностранного элемента²³, о нотариате²⁴, а также предполагается возможность его использования в адвокатской деятельности²⁵.

Однако необходимо констатировать то, что как частноправовой инструментальный договор условного депонирования (эскроу) не только не получил широкого распространения, но также встретил серьезные препятствия при попытке его введения в деятельность нотариусов. Несмотря на то, что на правоотношения в связи с депонированием нотариусом имущества в интересах бенефициара распространяются нормы гражданского законодательства, ст. 88.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате фактически установила запрет на признание за нотариусом в данном обязательстве статуса эскроу-агента²⁶. В результате появилось весьма странное правоотношение по условному

²⁰ Банки начали предлагать эскроу-счета юрлицам [Электронный ресурс] // URL: <https://frankrg.com/111806> (дата обращения: 15.04.2023).

²¹ Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // Российская газета. № 79. 25.04.1996. Ст. 8.2, 51.6.

²² Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. Ст. 56.3.

²³ Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018. Ст. 11.

²⁴ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 88.1.

²⁵ Разъяснение Комиссии по этике и стандартам по вопросу осуществления адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Федеральной палатой адвокатов 13.09.2018 № 05/18) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 4. 2018 (утратило силу). Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

²⁶ Развитие указанного подхода находит отражение в: Письме ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-3 «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного депозитного счета» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024). Методических рекомендациях по совершению депозитных операций (утв. решением Правления ФНП от 19.07.2021, протокол № 11/21) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

депонированию (эскроу) без главного участника правоотношения эскроу-агента. Представляется, что отсутствие прозрачности и ясности в содержании прав и обязанностей, ответственности эскроу-агента, а также недостаточная изученность данного института в российской правовой доктрине выступили предпосылкой для фактического отказа от участия нотариуса в качестве эскроу-агента.

Заимствованность и новизна института условного депонирования (эскроу) для российского правопорядка предопределяет необходимость уделить пристальное внимание исследованию правопорядков зарубежных стран. В частности, необходимо обратиться как к правовой системе общего права с целью анализа сущности и оценки развития условного депонирования (эскроу), так и к правопорядкам континентально-европейской правовой системы, поскольку представляется оправданным изучение законодательства и правоприменительной практики государств, для которых условное депонирование (эскроу) – «неродной» институт. Так, условное депонирование (эскроу) активно используется в германском праве в финансовых сделках как разновидность *Treuhand*²⁷, обычно переводимого как доверительное управление, в швейцарском праве, например, при купле продаже недвижимости и иных дорогостоящих объектов²⁸.

В России сложилась ситуация достаточно редкого использования института условного депонирования (эскроу) на практике. Если исключить сферы, где государство обязывает использовать счета эскроу, участники гражданских отношений самостоятельно не обращаются активно к данному механизму. Вместе с тем институт условного депонирования (эскроу) мог бы быть решением множества проблем, неизбежно сопровождающих гражданский оборот и предпринимательскую деятельность.

Полагаем, что институт условного депонирования (эскроу) имеет также потенциал быть привлекательным как для отечественных, так и зарубежных

²⁷ *Helmholz R., Zimmermann R. Itinera Fiducia: trust and Treuhand in historical perspective. Duncker & Humblot GmbH. 1998. P. 489. Суханов Е.А. О доверительном управлении имуществом как обязательственно-правовом способе осуществления права собственности [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).*

²⁸ Пенцов Д.А. Договор эскроу по швейцарскому праву // Закон. 2013. № 1. С. 147-156.

инвесторов. Для российского права вопрос защиты прав инвесторов всегда являлся актуальным. Это предопределялось волатильностью финансовых рынков, частыми изменениями законодательства, геополитической напряженностью и т.д. Указанные причины неизбежно приводили к выводу капитала из страны, а отечественному праву инвесторы предпочитали более «стабильное» зарубежное законодательство.

Особую актуальность этот вопрос приобретает в настоящее время. Современные экономические условия, в частности санкции от недружественных государств, обусловили развитие отечественной экономики в векторе принятия мер для возвращения капитала в страну и прекращения его вывода за рубеж. Совокупность указанных факторов указывает на особую актуальность обращения к новым формам защиты инвестиций, одной из которых мог бы стать институт условного депонирования (эскроу).

Отдельно стоит отметить наличие научно-теоретических противоречий, присущих пониманию отечественной категории условного депонирования (эскроу), которые, являясь предметом дискуссий в научной среде, влияют и на правоприменительную практику. Как отмечал Маковский А.Л., положения о договоре условного депонирования (эскроу) являются «уже более или менее «причесанными» после долгих дебатов. Но они тем не менее рождают массу вопросов»²⁹. В частности, дальнейшая теоретическая разработка вопросов об определении правовой природы института условного депонирования (эскроу), разграничение со смежными договорными конструкциями (хранение, депозит нотариуса, агентские договоры, аккредитив и др.), выделение признаков института условного депонирования (эскроу), определение соотношения с профессиональным управлением чужим имуществом, анализ правового статуса эскроу-агента, рассмотрение вопросов об ответственности сторон, участвующих в правоотношении по условному депонированию (эскроу), будет способствовать совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

²⁹ Маковский А.Л. Об уроках реформирования Гражданского кодекса России // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 157-172.

Правоприменительная практика, в свою очередь, нуждается в обобщении. Это позволит определить основные тенденции развития института в отечественном правопорядке, выявить проблемы, возникающие вследствие применения условного депонирования (эскроу) на практике, и предложить практические рекомендации, направленные на разрешение основных проблем, возникающих в отношениях по условному депонированию (эскроу).

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 внимание³⁰, то комплексные исследования, посвященные анализу института условного депонирования (эскроу) в зарубежных правопорядках, в России фактически не осуществлялись. Обсуждение на доктринальном уровне указанного института носило фрагментарный характер³¹. Специфика условного депонирования (эскроу) в сфере ценных бумаг отражена в работах Афанасьевой Т.И.³² и Владыкина А.А.³³.

³⁰ См., например, *Михеева Л.Ю.* Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс. (дата обращения: 25.12.2025). *Папушина Е.И.* Владение в англо-американском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е.И. Папушина – М. 2021. – 195 с. *Поваров Ю.С.* Передача функций доверительного управления имуществом: сущность, основания, порядок // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 5. С. 100-108.

³¹ См. например, *Пенцов Д.А.* Договор эскроу по швейцарскому праву // Закон. 2013. № 1. С. 147-156. *Батин В. В.* Понятие и сущность договора условного депонирования (эскроу) // Юрист. 2013. № 8. С. 15-18. *Степанян И.Г.* Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потерь (indemnity), опцион и эскроу по праву России, США, Англии в трансграничных коммерческих договорах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.Г. Степанян – М. 2014. – 170 с.

³² *Афанасьева Т.И.* Правовой режим ипотечных ценных бумаг: вопросы теории и практики // Иркутск: Изд-во БГУЭП. 2009. – 168 с.

³³ *Владыкин А.А.* Правовое регулирование рынка ипотечных ценных бумаг: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Владыкин – М. 2007. – 130 с.

В контексте долевого строительства к анализу условного депонирования (эскроу) обращались Биньковская А.А.³⁴, Хамов А.Ю.³⁵

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 Америки³⁶, диссертация Дорофеевой Я.В. (2022 г.), которая посвящена общим теоретическим вопросам о договоре условного депонирования (эскроу)³⁷. 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.

Что касается англо-американской доктрины, то существующие монографии представлены как разработкой теоретических³⁸, так и практических вопросов³⁹. В последнее десятилетие ученые обращаются к проблемам условного депонирования (эскроу) в контексте электронной коммерции, цифровых активов, например покупке товаров за криптовалюту с использованием условного депонирования (эскроу)⁴⁰.

³⁴ Биньковская А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости: дис. ...докт. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Биньковская – М. 2020. – 246 с.

³⁵ Хамов А.Ю. Правовая защита участников отношений долевого строительства: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Ю. Хамов – М. 2017. – 224 с.

³⁶ Токмаков М.А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков - Самара. 2017. – 239 с.

³⁷ Дорофеева Я.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3. / Я.В. Дорофеева – Пермь. 2022. – 189 с.

³⁸ См., например Aigler R.W. Is a Contract Necessary to Create an Effective Escrow? // University of Michigan Law School Scholarship Repository. 1918. P. 569-588.

³⁹ См., например Huber W. Escrow 1: an introduction. Educational textbook company. 2005. – 530 p. Gadow S., Patton D. All About Escrow and Real Estate Closings: Or How to Buy the Brooklyn Bridge and Have the Last. 1997. – 233 p.

⁴⁰ См., например Goldfeder S., Bonneau J., Gennaro R., Narayanan A. Escrow Protocols for Cryptocurrencies: How to Buy Physical Goods Using Bitcoin // In: Kiayias A. (eds) Financial Cryptography and Data Security. FC 2017. Lecture Notes in Computer Science, vol 10322. Springer, Cham. P. 321-339. Sabry F., Labda W., Erbad A., Jawaheri H., Malluhi Q. Anonymity and privacy

В доктрине стран континентальной Европы, например Австрии и Германии, институт условного депонирования (эскроу) исследуется главным образом применительно к финансовым (банковским) обязательствам ⁴¹. Функционал условного депонирования (эскроу) описывается в комплексных исследованиях, посвященных *Treuhand* ⁴². Также можно отметить, работы, анализирующие правовой статус адвокатов и нотариусов⁴³, выступающих в роли эскроу-агентов.

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 правопорядков.

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

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 правопорядке подходы к сущности и месту института условного депонирования (эскроу) в системе сходных правовых конструкций частного права;

in bitcoin escrow trades. In: Proceedings of the 18th ACM workshop on privacy in the electronic society. 2019. P. 211-220.

⁴¹ Derleder P., Knops K., Bamberg H.G. Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht // Springer Berlin, Heidelberg. 2009. – 3251 s.

⁴² Löhnig M. Treuhand: Interessenwahrnehmung und Interessenkonflikte // Mohr Siebeck. 2006. – 904 s.; Derleder P., Knops K., Bamberg H. Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht // Springer Berlin Heidelberg. 2009. – 3367 s.

⁴³ Lunzer M. The Notary: A Guardian of Private Autonomy // In: Schauer M., Verschraegen B. (eds) General Reports of the XIXth Congress of the International Academy of Comparative Law Rapports Généraux du XIXème Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé. Ius Comparatum - Global Studies in Comparative Law, vol 24. Springer, Dordrech. 2017. P. 619-625.

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).

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). 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. Работа также характеризуется компаративистским уклоном в изучение не только стран общего права, но и континентально-европейской

правовой системы, что не характерно для работ, посвященных исследованию условного депонирования (эскроу), а также сформировавшихся практических проблем в условиях применения данного института в российском праве.

В диссертации впервые анализируется роль государства в частноправовом механизме условного депонирования (эскроу). Также автором проведен глубокий анализ правового 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).

Методология и методы исследования. 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-юридических методов методологическую основу настоящей работы составляют формально-юридический метод, а также диахронный и синхронный сравнительно-правовые методы.

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.

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 правопорядков 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 российские 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).

В результате проведенного научного исследования сформулированы и выносятся на защиту следующие **основные выводы и положения**:

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 проектом 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, выполняющих 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 значимость диссертационного исследования 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, возникающие в результате условного депонирования (эскроу).

Практическая значимость работы также подтверждается сформулированными практическими рекомендациями по совершенствованию правового регулирования, так, **предлагается уточнить статью 926.6 Гражданского кодекса Российской Федерации** в части установления особенностей депонирования цифровых прав, **дополнив пунктом 4:** *«Депонирование цифровых прав осуществляется посредством внесения в информационную систему соответствующей записи, на основании правил данной информационной системы».*

Предлагается установить запрет на использование объекта условного депонирования (эскроу) как средства инвестиций, **дополнив пункт 4 статьи 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации абзацем 2 в следующей редакции:**

«В случаях предусмотренным договором распоряжение имуществом может осуществляться эскроу-агентом исключительно в целях обеспечения его сохранности либо в целях исполнения обязательств по договору условного депонирования (эскроу). Предоставление эскроу-агенту права на использование объекта условного депонирования (эскроу) в качестве инвестиционного ресурса или иного распоряжения, не связанного с указанными целями, не допускается.»

В части регулирования деятельности адвокатов как эскроу-агентов предлагается внести изменения в **Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»:**

1) пункт 2 статьи 2 дополнить следующим положением: *«11) выступает в качестве эскроу-агента»;*

2) пункт 1 статьи 25 изложить в следующей редакции:
«Адвокатская деятельность осуществляется на основе соглашения об оказании юридической помощи».

3) пункт 2 статьи 25 изложить в следующей редакции:
«Соглашение представляет собой гражданско-правовой договор, заключаемый в простой письменной форме между доверителем и адвокатом (адвокатами), на оказание юридической помощи самому доверителю или назначенному им лицу.

В случаях, когда адвокат выступает в качестве эскроу-агента, соглашение заключается между доверителями (депонентом, бенефициаром) и адвокатом».

В части регулирования деятельности нотариусов в отношении по условному депонированию (эскроу) предлагается внести изменения в **статью 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, дополнив строкой:**

«12.1) принимают на депонирование движимые вещи, безличные денежные средства или бездокументарные ценные бумаги».

Также предлагается внести изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- изложив часть 4 статьи 15.5 в следующей редакции:

*«Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на **шесть месяцев**».*

- изложив часть 6 статьи 15.5 в следующей редакции:

*«Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, **а также подписанного сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства** перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).»;*

- изложив часть 7.1 статьи 15.5 в следующей редакции:

«Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора, если иное не установлено договором участия в долевом строительстве».

Обосновано создание единого реестра аккредитованных эскроу-агентов, что позволит минимизировать риски обращения граждан к некомпетентным лицам. В целях повышения качества исполнения обязательств в специфических сферах возможно установление узкой специализации для эскроу-агентов в зависимости от вида объекта условного депонирования (эскроу), например эскроу-агенты, специализирующиеся в сфере интеллектуальной собственности, купли-продажи недвижимости и т.д.

Апробация результатов диссертационного исследования. Основные выводы и результаты исследования отражены в научных публикациях автора, в частности в коллективной монографии «Безопасность государства и благополучие человека» по вопросу использования счетов эскроу в индивидуальном жилищном строительстве⁴⁴, 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 эскроу (анализ опыта Польши) // Право и государство: теория практика. – 2024 – № 10(238). – С. 307-309.

⁴⁴ Ариев Н.В. Безопасность государства и благополучие человека: в 2 т. Т. 1: монография / Н. В. Ариев, К. М. Бобров, О. Е. Буженко. – Москва: Дело, 2024. – 384 с.

- 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.

Глава 1. Теоретико-правовые и социально-экономические предпосылки формирования гражданско-правового регулирования условного депонирования (эскроу) в российском и зарубежном праве

1.1. Основные предпосылки формирования гражданско-правового регулирования института условного депонирования (эскроу) в российском праве

Социально-экономическая трансформация российского государства поставила перед научным сообществом вопрос переосмысления отечественной доктрины об управлении частным имуществом. В связи с этим последние десятилетия ее развитие было обусловлено поиском правовых конструкций в национальном праве, которые по своим функциональным характеристикам могли быть сопоставимы с англо-американскими трастовыми отношениями⁴⁵, поскольку траст благодаря своим признакам, таким как «проявление автономии личности, выраженное индивидуалистическое начало в сочетании с предельной гибкостью и функциональным многообразием»⁴⁶, является наиболее привлекательным инструментом для инвесторов. Поиск таких аналогов привел, в частности, к появлению в российском правовом порядке института условного депонирования (эскроу).

Появление и развитие конструкции условного депонирования (эскроу) в англо-американском праве обуславливалось существованием траста в контексте разделенной собственности, в то время как в отечественное право лишь последние несколько десятилетий в том или ином виде проникают трастовые конструкции. Ни дореволюционное российское право, ни тем более советское право не знало разделенной собственности. Российская система права строится на других нормах и принципах, среди которых деление на вещные и обязательственные права, право

⁴⁵ Суханов Е.А. О доверительном управлении имуществом как обязательственно-правовом способе осуществления права собственности [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023). См. также Емелькина И.А. Опыт правового регулирования управления чужим бизнесом в различных регионах мира // Регионоведение. 2024. № 4. С. 736.

⁴⁶ Дождев Д.В. Международная модель траста и унитарная концепция права собственности. Человек и его время: Жизнь и работа Августа Рубанова / Сост. и отв. ред. О.А. Хазова. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 251-286.

собственности и ограниченные вещные права, закрытый перечень вещных прав, унитарность собственности при передаче ее в управление⁴⁷. В связи с этим в российском гражданском праве априори самостоятельно не могла сформироваться конструкция условного депонирования (эскроу), а было возможно лишь существование отдельных правовых конструкций, отдаленно напоминающих функционал условного депонирования (эскроу).

В целях подтверждения этого вывода необходимо обратиться к основным нормативным правовым актам в области российского гражданского права на предмет поиска правовых конструкций, аналогичных условному депонированию (эскроу).

Анализируя отечественное гражданское законодательство, можно сделать вывод, что из наиболее близких конструкций российский правопорядок был знаком с институтом хранения. Непосредственно действия по хранению составляют основную обязанность эскроу-агента.

Ретроспективный анализ института хранения следует начать с Русской Правды, где нормы о поклаже (хранении) появились впервые. В Пространной редакции памятника поклада регулировалась как безвозмездная дружеская услуга между купцами⁴⁸, заключаемая в устной форме без участия свидетелей⁴⁹.

Псковская судная грамота существенно расширила регулирование поклажи, введя письменную форму договора («доска», «запись») и закрепив особые правила для хранения в чрезвычайных обстоятельствах⁵⁰.

⁴⁷ Емелькина И.А. Опыт правового регулирования управления чужим бизнесом в различных регионах мира // Регионоведение. 2024. № 4. С. 736.

⁴⁸ Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.1. 1984. С. 67, 100.

⁴⁹ Хоткевич А.М. О договоре поклажи между частными лицами или отдача и приеме на сохранение движимого имущества. - [Москва]: Унив. тип. (Катков и К°). 1871. С. 84.

⁵⁰ Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.1. 1984. С. 333, 336, 340, 341, 353-355.

В Судебниках 1470 г. и 1550 г. нормы, регулирующие хранение, отсутствуют. В Стоглаве содержится положение о письменной форме договора в случае участия в нем монашеского и духовного лица⁵¹.

В российском праве того периода также встречаемся с положениями о секвестре. Секвестр, являющийся разновидностью хранения (поклажи), по субъектному составу наиболее близок к правовой конструкции условного депонирования (эскроу), поскольку в отношения вступали лица, имеющие противоположные интересы, а также третье нейтральное лицо. Выделялось два вида секвестра: судебный и условный, который подразумевал передачу спорной вещи на хранение третьему лицу до урегулирования предмета спора⁵².

Усложнение экономических процессов привело к закреплению норм о поклаже: письменная форма договора для любых лиц⁵³, введение закрытой формы, при которой хранитель отвечал лишь за целостность упаковки, а также прямой запрет на хранение вещей, добытых незаконным путем⁵⁴.

Во времена Петра Первого стал действовать запрет на передачу имущества на хранение монастырям или священнослужителям — *«никому в монастырях чужих денег и пожитков не держати кроме книг»*⁵⁵. Здесь интересно отметить, что существование разделенной собственности в Англии позволило обойти аналогичный запрет: «по сделке формально земельный участок передавался не тому или иному церковному учреждению, а другим лицам, которые были обязаны

⁵¹ Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.2.1985. С. 340-341.

⁵² Хоткевич А.М. О договоре поклажи между частными лицами или отдача и приеме на сохранение движимого имущества. - Москва: Унив. тип. (Катков и К°). 1871. С. 84.

⁵³ Яхонтов Р.Н. Договор хранения. История вопроса. Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. № 2. 2006. С. 251. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.3. С. 1985.

⁵⁴ Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.3. С. 1985.

⁵⁵ Полное собрание законов Российской империи. [Собрание 1-е]. – Санкт-Петербург, 1830. – Т. 6. – № 4022. С. 699-715.

управлять и распоряжаться полученной землей не для себя, а в интересах и в пользу церкви»⁵⁶.

В более поздних актах к регулированию хранения обращались в контексте уголовного права. Так, в Уложении о наказаниях уголовных и исправительных большой блок норм посвящен ответственности за хищение вверенного по службе имущества, включая церковные ценности и собственность, находящуюся под управлением должностных лиц⁵⁷.

Наиболее детальное регулирование институт получил в Своде законов Российской империи, где понятия «поклажа» и «хранение» впервые стали синонимами. Целая глава была посвящена предмету, форме договора, субъектному составу, правам, обязанностям и ответственности сторон⁵⁸.

Устав гражданского судопроизводства 1864 г. также содержит положения о хранении арестованного имущества⁵⁹. В Положении о товарных складах от 30 марта 1888 г., которое впоследствии вошло в Устав торговый⁶⁰, содержались нормы о порядке создания складов, поклажи товаров, осуществлении операций и т.д.

В работе Синайского В.И. упоминается возможность внесения предмета обязательства (деньги, ценные бумаги, документы и драгоценные вещи) в суд на хранение⁶¹, который должник мог отозвать до востребования кредитором, а также иррегулярная поклажа, предметом которой являлись «заменимые» вещи, обычно

⁵⁶ Нарышкина Р.Л. Доверительная собственность в гражданском праве Англии и США. Учебное пособие / Ун-т дружбы народов им. Патриса Лумумбы. Кафедра гражданского уголовного права. - Москва: [б. и.], 1965. С. 5.

⁵⁷ Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. - М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.6. 1988. С. 229, 270-272, 303, 378.

⁵⁸ Свод законов Российской Империи. Том X. – С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза». 1900. [Электронный ресурс] // СПС Гарант (дата обращения: 30.07.2025).

⁵⁹ Судебные уставы Российской империи (в сфере гражданской юрисдикции): Устав гражданского судопроизводства. Учреждение Коммерческих судов и Устав их судопроизводства. Устав гражданского судопроизводства губерний Царства Польского. Волостной судебный устав [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁶⁰ Свод законов Российской Империи. Том XI. – С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза». 1903. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁶¹ Синайский В.И. Русское гражданское право // М.: Статут, 2002. (Классика российской цивилистики / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова. Каф. гражд. права юрид. фак.). С. 334.

деньги⁶². Также существующие правовые акты регулировали вопросы хранения в гостиницах и иных заведениях, выделялась «житейская поклажа»⁶³.

Несмотря на то, что в законодательстве и доктрине отсутствовали институты, функционально напоминающие условное депонирование (эскроу), можно предположить, что похожий функционал мог бы реализовываться через услуги нотариусов. Так, Положением о нотариальной части⁶⁴ нотариусу позволялось принимать на хранение «документы, письма и всякого рода бумаги, хотя бы и в запечатанных пакетах»⁶⁵. Документ мог быть возвращен не только лицу, сдавшему его на хранение, при предъявлении росписки или выписи, но и «неизвестному нотариусу предъявителю росписки или выписи» в случае предъявления им законного доказательства на право получения документа⁶⁶. Впоследствии в советское время функция хранения документов также сохранилась в Постановлении Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров «Об основных принципах организации государственного нотариата» от 14 мая 1926 г.⁶⁷ Таким образом, можно предположить, что при наличии интереса сторон сделки механизм, напоминающий условное депонирование (эскроу), мог быть реализован.

В советский период правовых конструкций, аналогичных условному депонированию (эскроу), на законодательном уровне также закреплено не было. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической

⁶² *Синайский В.И.* Русское гражданское право // М.: Статут, 2002. (Классика российской цивилистики / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова. Каф. гражд. права юрид. фак.). С. 445.

⁶³ Там же. С. 443.

⁶⁴ Свод законов Российской Империи. Том XVI. – С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза», 1900 г. [Электронный ресурс] // <https://garant.online-sps.ru/#/document/6185352/paragraph/394:0> (дата обращения: 15.04.2024).

⁶⁵ Положение о нотариальной части Глава 4 статья 148 Свод законов Российской Империи. Том XVI. – С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза», 1900 г. [Электронный ресурс] // <https://garant.online-sps.ru/#/document/6185352/paragraph/394:0> (дата обращения: 15.04.2024).

⁶⁶ Там же. Ст. 150.

⁶⁷ Постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров «Об основных принципах организации государственного нотариата» от 14 мая 1926 г. // Собрание законов и распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства СССР. № 35. 02.06.1926.

Республики от 11 ноября 1922 г.⁶⁸ не содержит норм о договоре хранения, упоминалось лишь об «охранении имущества» при наследовании.

В Гражданском кодексе Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 июня 1964 г. институту хранения была посвящена отдельная глава (глава 37): закреплено определение хранения (статья 422), которое используется и в действующей редакции Гражданского кодекса Российской Федерации; отдельно обращается внимание на возможность участия в договоре хранения организаций и гостиниц (статья 407), регулируется хранение при чрезвычайных обстоятельствах (статья 423), хранение с обезличением (статья 432), хранение в силу закона (статья 433).

В принятой 1 января 1996 г. второй части Гражданского кодекса Российской Федерации нормы о договоре хранения были дополнены положениями о хранении в ломбардах, банках, о хранении вещей, являющихся предметом спора (секвестр) и др.

Проведя анализ нормативных актов, действовавших в сфере гражданского права в России, можно прийти к выводу, что эскроуподобные конструкции в российском правовом порядке отсутствовали. Во всех упомянутых правовых актах отсутствуют нормы о хранении под условием для последующей передачи поклажедателем имущества контрагенту по сделке. Существующие правовые конструкции, например хранение документов у нотариуса, могли быть адаптированы под цели условного депонирования (эскроу). Однако свидетельства такого использования или потребности в нем отсутствуют. В связи с этим институт условного депонирования (эскроу) или его функциональный аналог в отечественном правовом порядке мог появиться исключительно в результате заимствования.

Вопрос о необходимости в отечественном правовом порядке правовой конструкции условного депонирования (эскроу) поставил гражданский оборот. К

⁶⁸ Гражданский кодекс Российской Социалистической Федеративной Советской Республики // Собрание Узаконений и Распоряжений Рабочего и Крестьянского Правительства РСФСР. 1922. № 71.

механизму стали активно прибегать в банковской сфере в 1990-х гг. В связи с отсутствием нормативного регулирования договор условного депонирования (эскроу) выступал в качестве непоименованного договора (*sui generis*)⁶⁹. Кроме того, участники гражданского оборота обращались к существующим правовым конструкциям, функционал которых напоминал условное депонирование (эскроу). Так, при осуществлении расчетов по объектам недвижимости использовалась банковская ячейка, по крупным сделкам стороны подчиняли отношения зарубежному правопорядку в части использования зарубежной правовой модели условного депонирования (эскроу)⁷⁰. Например, Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.03.2008 г. № 2862/08 по делу № А32-10194/2007-48/199⁷¹ иллюстрирует ситуацию, при которой две компании (Россия, Соединенные Штаты Америки) воспользовались механизмом условного депонирования (эскроу) в связи с заключением договора купли-продажи оборудования и необходимостью ввоза его на территорию России. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.05.2014 № Ф05-3419/13 по делу № А40-67729/12⁷² указывает на использование механизма условного депонирования (эскроу), когда контрагентами выступили две российские компании.

⁶⁹ Токмаков М.А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков – Самара. 2017. – С. 42.

⁷⁰ Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Паспорт проекта Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования номинальных банковских счетов)» (внесен депутатом Государственной Думы ФС РФ А.Г. Аксаковым) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025). Постановление ФАС России от 17.04.2014 № 09/15206/14 по делу № 4-19.8-1574/00-06-13 «О прекращении производства по делу об административном правонарушении в связи с малозначительностью правонарушения» // Федеральная антимонопольная служба [сайт]. URL: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 17.10.2024).

⁷¹ Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.03.2008 г. № 2862/08 по делу № А32-10194/2007-48/199 [Электронный ресурс] // <https://www.vsrif.ru/documents/arbitration/?year=2014> (дата обращения: 01.08.2023).

⁷² Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.05.2014 № Ф05-3419/13 по делу № А40-67729/12 [Электронный ресурс] // <https://fasmo.arbitr.ru/> (дата обращения: 01.08.2023 г.).

Первая попытка нормативного регулирования вопроса была предпринята в 2007 г. Депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Государственная Дума) Аксаков А.Г. предлагал закрепить в российском законодательстве генеральную (общую) модель договора номинального банковского счета (по аналогии с немецким доверительным счетом *Treuhandkonto*⁷³), предназначенную для зачисления с целью передачи контроля (и управления) чужими денежными средствами⁷⁴. Механизм планировалось использовать в сфере купли-продажи недвижимости, при погашении ипотечных кредитов и зачислении денежных средств, поступающих по ипотечному покрытию ипотечных ценных бумаг⁷⁵. Однако законопроект был отклонен⁷⁶. Аргументация носила формальный характер: «неопределенность конечной цели законопроекта»,

⁷³ Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Паспорт проекта Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования номинальных банковских счетов)» (внесен депутатом Государственной Думы ФС РФ А.Г. Аксаковым) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁷⁴ Проект Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁷⁵ Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Паспорт проекта Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования номинальных банковских счетов)» (внесен депутатом Государственной Думы ФС РФ А.Г. Аксаковым) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁷⁶ В связи с отрицательными заключениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Письмо ВАС РФ от 15.05.2007 № ВАС-С04/У3-578 «О проекте Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025)), Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (Экспертное заключение по проекту федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 21.05.2007 (протокол № 50) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025)), Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству (Решение Комитета ГД ФС РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству от 18.11.2008 № 39(6) «О проекте Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (к первому чтению) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

«неопределенность круга правовых ситуаций, в которых могут быть использованы «номинальные» счета» и др.

Основной аргумент, представленный в экспертном заключении Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства — это «дополнительные возможности для уклонения от налогообложения и увода из-под обращения взыскания имущества должников»⁷⁷. Отметим, что до настоящего времени эта проблема не решена, поскольку обособленность имущества и гарантия сохранности имущества в виде запрета обращения взыскания на депонированное имущество, его арест или принятие обеспечительных мер по долгам эскроу-агента либо депонента⁷⁸ позволяют использовать этот механизм для сокрытия активов.

Спустя менее чем пять лет после отклонения указанного законопроекта у законодателя вновь появился интерес к условному депонированию (эскроу). В российский правопорядок условное депонирование (эскроу) было введено Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Гражданский кодекс Российской Федерации включены нормы⁷⁹ о договоре счета эскроу и Федеральным законом от 26.07.2017 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁸⁰ Гражданский кодекс Российской

⁷⁷ Экспертное заключение по проекту федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 21.05.2007 (протокол № 50) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁷⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.7.

⁷⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации был дополнен следующими нормами: статья 860.7 «Договор счета эскроу», позволяющая открывать специализированный счет и устанавливающая, что в качестве эскроу-агента выступает банк, статья 860.8 «Ограничения по распоряжению денежными средствами и использованию счета эскроу», статья 860.9 «Предоставление сведений, составляющих банковскую тайну, по договору счета эскроу» и статья 860.10 «Закрытие счета эскроу».

⁸⁰ Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 167. 31.07.2017.

Федерации дополнен главой 47.1 «Условное депонирование (эскроу)», а также внесены изменения в действовавшие на тот момент статьи 860.7-860.10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Появление института в отечественном правопорядке связано с масштабной реформой гражданского законодательства. Вместе с тем в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации⁸¹ ни положения об условном депонировании (эскроу) либо механизме, аналогичному по функционалу условному депонированию (эскроу), ни в целом идея о необходимости введения подобного регулирования не содержались.

Сопроводительные материалы к тексту законопроекта свидетельствуют, что институт условного депонирования (эскроу) был введен фактически без серьезного теоретического анализа и практического обоснования. В качестве аргументов в пользу введения института приводились следующие: необходимость «совершенствования законодательства с целью создания в России международного финансового центра»⁸², потребности гражданского оборота в разнообразных финансовых услугах⁸³. Указанные доводы возможно оценить как поверхностные, а обоснование законопроекта 2007 г. обладало более высоким уровнем юридической аргументированности.

По мнению Витрянского В.В., включение положений об условном депонировании (эскроу) в текст законопроекта стало следствием дискуссии о

⁸¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. № 11. 2009.

⁸² Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸³ Заключение Комитета по финансовому рынку от 23.04.2012 № 8/4 «По проекту 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» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

совершенствовании положений об исполнении обязательств в рамках реформы гражданского законодательства⁸⁴.

В результате 27 апреля 2012 г. Государственной Думой в I чтении был принят законопроект⁸⁵, включающий в том числе положения об условном депонировании (эскроу), который впоследствии был разделен⁸⁶ на десять законопроектов, рассматривавшихся и принимавшихся отдельно. Дальнейшее принятие положений об институте условного депонирования (эскроу) и счете эскроу осуществлялось в рамках рассмотрения законопроекта № 47538-6/10⁸⁷.

Одновременно с этим в Государственной Думе на рассмотрении находился законопроект № 249606-5⁸⁸, основной целью принятия которого являлось «создание условий для осуществления секьюритизации финансовых активов на российском рынке капитала»⁸⁹. После прохождения I чтения⁹⁰ текст этого

⁸⁴ Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸⁵ См. 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» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸⁶ Постановление ГД ФС РФ от 16.11.2012 № 1150-6 ГД «О порядке рассмотрения проекта 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» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸⁷ Проект Федерального закона № 47538-6/10 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 17.11.2016) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸⁸ Проект Федерального закона № 249606-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 01.09.2009) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁸⁹ Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части регулирования секьюритизации финансовых активов)» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

Согласно Пояснительной записке, в контексте данного проекта секьюритизация – «финансирование или рефинансирование активов юридических лиц, приносящих доход, посредством «преобразования» таких активов в торгуемую, ликвидную форму через выпуск (эмиссию, выдачу) ценных бумаг».

⁹⁰ Проект Федерального закона № 249606-5 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части регулирования секьюритизации

законопроекта, изначально не содержащий нормы об условном депонировании (эскроу), был изменен, в частности дополнен положениями о договоре счета эскроу. Глава, устанавливающая регулирование непосредственно договора условного депонирования (эскроу) (положения, впоследствии вошедшие в главу 47.1 Гражданского кодекса Российской Федерации), включена не была. Таким образом, был принят Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», содержащий нормы о договоре счета эскроу. Спустя несколько лет законопроект № 47538-6/10, содержащий положения как об условном депонировании (эскроу), так и о счете эскроу, стал Федеральным законом от 26.07.2017 № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». По мнению Витрянского В.В., из-за длительного принятия законопроекта во втором чтении часть положений была включена в состав, так называемых, «быстрых» законопроектов, а из законопроекта, ожидавшего своей очереди, они исключены не были⁹¹.

Изложенные в новой редакции положения статьей 860.7-860.10 Гражданского кодекса Российской Федерации вступили в силу с 1 июня 2018 г. Статья 860.7 «Договор счета эскроу» была дополнена положением о принадлежности прав на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару, а также указанием на то, что к отношениям сторон в том числе возможно применение общих положений о договоре условного депонирования (эскроу), содержащихся в главе 47.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

финансовых активов)» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 21.10.2009) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁹¹ Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

Статья 860.8 «Ограничения по распоряжению денежными средствами и использованию счета эскроу» дополнена нормой о том, что приостановление операций по счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам депонента перед третьими лицами и по обязательствам бенефициара не допускается.

Необходимость в корректировке норм была обусловлена недостаточной проработанностью изначальных положений и возникновением правовых коллизий. Например, имела место проблема блокировки выплат бенефициару при аресте счета эскроу по долгам депонента. Судами указывалось, что исполнение необходимо будет произвести лишь после снятия ареста⁹².

Кроме того, из статей 860.8 «Ограничения по распоряжению денежными средствами и использованию счета эскроу» и 860.10 «Закрытие счета эскроу» была исключена формулировка «договор условного депонирования денежных средств». До принятия Федерального закона от 26.07.2017 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» сложилась ситуация, когда нормы о договоре счета эскроу регулировали отношения, которые возникают из договора условного депонирования (эскроу), в то время как непосредственно такой договор в российском правовом порядке отсутствовал. Таким образом, в настоящее время положения, касающиеся счета эскроу, приведены к единообразию. В соответствующих статьях используется формулировка исключительно «договор счета эскроу».

В результате в российском законодательстве закреплена конструкция условного депонирования (эскроу): главой 47.1 «Условное депонирование (эскроу)» введено понятие договора условного депонирования (эскроу), обозначены стороны договора, отражен их правовой статус, раскрывается ряд

⁹² Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2019 № 11АП-17320/2018 по делу № А65-17385/2018 [Электронный ресурс] // https://11aas.arbitr.ru/?id_sec=320&a=1&id=819839348&id_ac=111 (дата обращения: 15.11.2024).

особенностей депонирования некоторых объектов, устанавливается срок действия и основания прекращения договора.

Полагаем, что именно введение норм о договоре счета эскроу следует считать отправной точкой существования в российском законодательстве условного депонирования (эскроу). Согласимся с Витрянским В.В., указавшим, что фактически договор условного депонирования (эскроу) был введен в отечественный правопорядок, но «в усеченном формате ... для тех случаев, когда в роли эскроу-агента выступают банки ... что же касается других лиц, которые могли бы выполнять функции эскроу-агента в рамках своей профессиональной деятельности (и тем самым конкурировать с банками), – нотариусов, страховых организаций, профессиональных участников рынка ценных бумаг, то им пришлось подождать пока будут приняты законоположения о договоре условного депонирования»⁹³.

Следующий этап развития института условного депонирования (эскроу) связан со специальным регулированием, закрепившим особенности применения условного депонирования (эскроу) в различных сферах гражданского оборота, в частности для долевого строительства, включая строительство домов блокированной застройки (три и более в одном ряду), индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса⁹⁴, ряда случаев в сфере строительства жилых домов по договорам строительного подряда (строительство с использованием программ льготной ипотеки, например семейной⁹⁵ или IT-ипотеки, средств материнского капитала⁹⁶), в некоторых

⁹³ Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

⁹⁴ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ст. 1, ст. 15.4.

⁹⁵ Информация Минфина России «Семейная ипотека продлена до 2030 года» [Электронный ресурс] // URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 25.08.2025).

⁹⁶ Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. № 297. 31.12.2006. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств)

финансовых обязательствах с участием иностранного элемента⁹⁷, для обеспечения исполнения обязательств туроператора перед фрахтовщиком⁹⁸, в рамках мероприятий по охране окружающей среды, подтверждающих реализацию мероприятий, предусмотренных планом мероприятий, по снижению негативного воздействия на окружающую среду в случае банкротства депонента⁹⁹, законодательством об обороте ценных бумаг¹⁰⁰, о нотариате¹⁰¹, об адвокатской деятельности¹⁰² и др.

Анализ генезиса условного депонирования (эскроу) в отечественной правовой системе позволяет констатировать факт отсутствия в российском правовом порядке до момента реформы гражданского законодательства института условного депонирования (эскроу). Обобщая этапы эволюции института, можно выделить четыре ключевых этапа:

- первый этап – использование гражданско-правовых институтов, функционально сходных с условным депонированием (эскроу) (хранение, передача документов в депозит нотариусу, банковская ячейка и др.);
- второй этап – применение условного депонирования (эскроу) как непоименованного договора и формирование в экспертном сообществе концептуальных подходов к его законодательному закреплению;

материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. № 284. 19.12.2007.

⁹⁷ Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018. Ст. 11.

⁹⁸ Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2.

⁹⁹ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. Ст. 56.3.

¹⁰⁰ Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // Российская газета. № 79. 25.04.1996. Ст. 8.2, 51.6.

¹⁰¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 88.1.

¹⁰² Разъяснение Комиссии по этике и стандартам по вопросу осуществления адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Федеральной палатой адвокатов 13.09.2018 № 05/18) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 4. 2018 (утратило силу). Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

- третий этап – нормативная фиксация: закрепление в российском законодательстве условного депонирования (эскроу) в качестве отдельного договора;

- четвертый этап – развитие специального регулирования, характеризующееся детализацией положений, закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также развитием специального законодательства, предусматривающего использование условного депонирования (эскроу) в отдельных правоотношениях.

1.2. Формирование гражданско-правового регулирования института условного депонирования (эскроу) в странах общего права, континентально-европейской правовой системе и в государствах постсоветского пространства

Как писал известный компаративист Р. Леже, «сравнивать в праве – это прежде всего уметь определять место одних правовых систем по отношению к другим. После этого освещение правовых институтов будет более верным»¹⁰³. Следуя этому принципу, анализ правовой природы условного депонирования (эскроу) следует начать с его истоков в системе общего права.

В англо-американской литературе появление условного депонирования (эскроу) предлагается относить к периоду XIV-XVI вв.¹⁰⁴ в Англии, а формирование условного депонирования (эскроу) в современном понимании – к концу XVI в.¹⁰⁵

¹⁰³ Леже Р. Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход // 3-е издание, переработанное. М., Волтерс Клувер. 2010. С. 5.

¹⁰⁴ Так, употребление термина *escrowe* характерно для периода существования Britton, наиболее раннего изложения законодательства Англии на французском языке, а *escrovet* – для времен Литтлтона, где термины изначально употреблялись в контексте раздела наследства между совладельцами, но основополагающим аспектом этого механизма являлось наличие третьего, нейтрального лица.

¹⁰⁵ Etymology Dictionary [Электронный ресурс] // <https://www.etymonline.com/word/escrow> (дата обращения: 30.06.2023).

Российские ученые связывают¹⁰⁶ появление условного депонирования (эскроу) с английской правовой конструкцией договора «за печатью» (*deed*)¹⁰⁷, т.е. еще более раннему периоду XII–XIII вв. Однако ретроспективный анализ позволяет выделить более ранний этап развития данного института. Опираясь на данные археологии (месопотамские клинописные памятники ок. 2000 г. до н. э.¹⁰⁸), ветхозаветные свидетельства¹⁰⁹ можно констатировать наличие экономических зачатков условного депонирования (эскроу) еще в архаичный период, предшествующий развитию договорного права. Из указанных источников следует, что институциональные посредники (храмы, доверенные лица) принимали на себя функции, тождественные обязанностям современного эскроу-агента. Таким образом, возможно выделить подготовительный этап, в рамках которого сформировались ключевые предпосылки для последующей правовой институционализации данного механизма.

Учитывая детальную проработку историко-правового генезиса условного депонирования (эскроу) в странах общего права, представленную в

¹⁰⁶ Токмаков М. А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков - Самара. 2017. – С. 20.

¹⁰⁷ Договор за печатью (*deed*) – правовая конструкция, характерная для стран общего права и предполагающая подписание сторонами договора и скрепление его печатью. Печать передавалась и позволяла определить владельца титула права собственности. Для такого договора были обязательны письменная форма, запечатывание и вручение. С 1989 г. достаточно лишь указания на то, что это договор за печатью, проставлять печать не требуется (*the Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989*).

¹⁰⁸ Например, на одной из глиняных табличек содержалась следующая запись: «*Варод-Илиш, сын Тарибаума, получил от жрицы солнца, дочери Иббатума, один шекель серебра ... Эта сумма должна быть использована для покупки кунжута. Во время сбора урожая кунжута он вернет его в кунжуте по текущей цене предъявителю этого документа*». Эта табличка была передана храму (банку) в обмен на кредит на покупку семян. Храм (банк) выполнял в некотором смысле функцию эскроу-агента, который выплачивал предъявителю такой же таблички кунжут при сборе урожая после поставки его должником и зачислял на «счет» предъявителя сумму за полученный таким образом кунжут. (См. *Stanley S. Reyburn California escrow procedure: a blueprint for the nation*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, Prentice-Hall series in real estate, Englewood Cliffs, N.J., New Jersey, 1980. P. 3.).

¹⁰⁹ В Ветхом Завете описывается, как пророк Иеремия покупает участок земли, поле Анамеила, и назначает агента, Варуха, которому для хранения передается «свидетельство покупки». (См. *Stanley S. Reyburn California escrow procedure: a blueprint for the nation*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, Prentice-Hall series in real estate, Englewood Cliffs, N.J., New Jersey, 1980. P. 3.).

диссертационном исследовании Токмакова М.А.¹¹⁰, полагаем избыточным повторное изложение хронологии развития данного института. Вместе с тем, опираясь на установленные исторические факты, подвергнем их дополнительной интерпретации.

В рамках обоснования тезиса, выдвинутого в рамках настоящей работы, о том, что в странах общего права условное депонирование (эскроу) является трастом¹¹¹, полагаем возможным рассматривать возникновение механизмов условного депонирования (эскроу) в неразрывном единстве с эволюцией траста (*trust*).

Так, в *Black's Law Dictionary* приводится определение траста (*trust*) как права собственности (*right of property*)¹¹² на реальное или личное имущество (недвижимое или движимое), удерживаемое одной стороной в интересах другой¹¹³. Определение условного депонирования (эскроу) является лишь более детализированным по сравнению с определением траста.

Генезис траста (*trust*) восходит к институту *use* (1066 г.), получившему развитие в средневековой Англии как инструмент обхода запретов на владение землей (в частности, монашескими орденами) и во время крестовых походов. Окончательная легализация конструкции *use* в современный траст (*trust*) произошла после принятия Статута о формах использования (*Statute of Uses*) 1536 г. и в дальнейшем стала известна как *trust*¹¹⁴.

¹¹⁰ Токмаков М.А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков - Самара. 2017. – 239 с.

¹¹¹ Подробное обоснование приводится далее в параграфе 2.2 главы 2 на основе анализа законодательства: Пересмотренный статут штата Аризона (*Arizona Revised Statutes*), Кодекс Соединенных Штатов Америки (*United States Code*). В судебной практике США, в частности в делах *Kelley v. Commissioner of Social Security*, *Alarmex Holdings, LLC v. Gowan*, *In re Cannon*, *In re Dameron v. Tyler*, условное депонирование (эскроу) рассматривается как траст.

¹¹² Обычно переводится как право собственности, но в действительности речь идет о разнообразных по юридической природе имущественных правах (Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Статут, 2024. С. 35.).

¹¹³ *Black H.C.* *Black's Law Dictionary: Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern.* 1968. [Электронный ресурс] // <https://heimatundrecht.de/sites/default/files/dokumente/Black%27sLaw4th.pdf>. (дата обращения: 31.07.2023).

¹¹⁴ Папушина Е.И. Владение в англо-американском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е.И. Папушина – М., 2021. – С. 41-42. См. также Ковалев С.И. Доверительное управление имуществом в зарубежном и российском праве: дис. ... канд. юрид. наук / С.И. Ковалев – М., 1999. – С. 16-23.

Дальнейшая эволюция условного депонирования (эскроу) характеризуется формулированием основных принципов в правовых источниках XV-XVI вв. за авторством английских барристеров, в частности Э.Кока и У.Шеппарда¹¹⁵.

Последующее активное развитие условное депонирование (эскроу) получило в Соединенных Штатах Америки, поскольку обуславливалось его востребованностью в сферах строительства, ипотечного кредитования и страхования, что привело к нормативному закреплению института на законодательном уровне¹¹⁶. К середине XX в. механизм условного депонирования (эскроу) стал «незаменим в коммерческих сделках»¹¹⁷.

Для современного периода условного депонирования (эскроу) характерно его активное закрепление в законодательстве Соединенных Штатов Америки как на федеральном уровне (Закон о процедурах расчетов с недвижимостью (*Real Estate Settlement Procedures Act*))¹¹⁸, так и на уровне отдельных штатов (Финансовый кодекс Калифорнии (*California Financial Code*)¹¹⁹, Гражданский кодекс Калифорнии (*The Civil Code of the State of California*)¹²⁰, Пересмотренный статут Гавайских островов (*Hawai'i Revised Statutes*)¹²¹, Пересмотренный статут штата

¹¹⁵ Токмаков М. А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков – Самара. 2017. – С. 30. См.: Coke E. The first part of the Institutes of the laws of England, or, A commentary upon Littleton: not the name of the author only, but of the law itself: Hæc ego grandævus posui tibi candide lector. Vol. 1 [Электронный ресурс] // URL: <https://goo.gl/J0N12C> (дата обращения: 12.03.2023). Sheppard W. The Touchstone of Common Assurances Being a Plain and Familiar Treatise on Conveyancing. Vol. 1. 1826. – 528 p.

¹¹⁶ Securities Act of 1933 [Электронный ресурс] // URL: www.govinfo.gov/ (дата обращения: 12.03.2023). Securities Exchange Act of 1934 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.govinfo.gov/> (дата обращения: 12.02.2021).

¹¹⁷ Цит. по: Jacobsen K.L. California Escrow Agents: A Duty to Disclose Known Fraud? 17 Pac. L. J. 309.1985. P. 309.

¹¹⁸ Real Estate Settlement Procedures Act [Электронный ресурс] // <https://www.consumerfinance.gov/rules-policy/regulations/1024/17/>. § 1024.17 (дата обращения 10.08.2023), являющийся частью United States Code [Электронный ресурс] // Office of the law revision counsel. <https://www.govinfo.gov/app/collection/uscode/2018/> (дата обращения 10.08.2023).

¹¹⁹ Financial Code [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=. Ch.1. Sec.17003 (a) (дата обращения: 10.08.2023).

¹²⁰ The Civil Code of the State of California [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CIV&division=3.&title=1.6.&part=4.&chapter=3.6.&article=. Ch.3.6. (дата обращения 23.01.2025).

¹²¹ Hawai'i Revised Statutes [Электронный ресурс] // <https://www.capitol.hawaii.gov/hrsall/>. Ch. 449. §449-1 (дата обращения 01.08.2024).

Аризона (*Arizona Revised Statutes*)¹²², Свод законов штата Канзас (*Kansas Statutes*)¹²³ и др.).

Если проанализировать определения условного депонирования (эскроу), содержащиеся в перечисленных правовых актах, можно сделать вывод, что в Соединенных Штатах Америки условное депонирование (эскроу) обуславливает исполнение договорных обязательств, в которых не совпадает момент заключения договора и его исполнения, а передача объекта условного депонирования (эскроу) определяется наступлением обстоятельства (события или действия). Условное депонирование (эскроу) выступает в качестве способа исполнения обязательств и в этом случае обуславливает такие договорные обязательства как продажа, передача (отчуждение), обременение и аренда (найм). С другой стороны, при обращении к счету эскроу выступает в качестве способа расчетов.

В судебной практике условное депонирование (эскроу) рассматривается через объекты условного депонирования (эскроу) и означает определенное имущество, одновременно с этим делается акцент на обусловленности передачи такого имущества наступлением определенного события или выполнением действия¹²⁴.

Далее необходимо обратиться к генезису института условного депонирования (эскроу) в европейских правовых порядках, поскольку этимология

¹²² Arizona Revised Statutes [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/codes/arizona/title-6/section-6-801/>. § 6-801 (дата обращения 10.08.2023).

¹²³ Kansas Statutes [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/codes/kansas/2021/chapter-9/article-22/section-9-2213/>. § 9-2213 (дата обращения 10.08.2023).

¹²⁴ См. WILSON v. CARVR FED SAV LAN ASS'N, 774 S.W.2d 106 (Tex. App. 1989) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/wilson-v-carvr-fed-sav-lan-assn> (дата обращения 12.09.2023). Vector Indus., Inc. v. Dupre, 793 S.W.2d 97, 101 (Tex. App.—Dallas 1990) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/vector-industries-inc-v-dupre> (дата обращения 14.09.2023). EMC Mortg. Corp. v. Jones, 252 S.W.3d 857, 868 (Tex. App.—Dallas 2008.) // <https://casetext.com/case/emc-mortg-v-jones> (дата обращения: 15.09.2023). In re Dameron v. Tyler 155 F.3d 718 (4th Cir. 1998) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-dameron-v-tyler?p=1&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 19.09.2023). Demello v. Home Escrow, Inc., 659 P.2d 759, 4 Haw. App. 41 (Haw. App. 1983) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/demello-v-home-escrow-inc?q=escrow%20is&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 12.09.2023).

термина восходит к французским (*escrowe*, *escroe*¹²⁵, *escrit*¹²⁶), германским (*scrot*¹²⁷)¹²⁸ и латинским (*scriptum*, *schedula*¹²⁹) корням. Это, в свою очередь, диктует необходимость ретроспективного анализа, который необходимо начать с римского права, а затем обратиться к правовому выражению условного депонирования (эскроу) в современных правопорядках.

1. *Хранение (поклажа), секвестр и условное депонирование (эскроу)*

В римском праве под поклажей или хранением (*depositum*) по общему правилу понимался договор, по которому одна сторона (депонент, поклажедатель) передает другой стороне (депозитарию, поклажепринимателю) вещь для безвозмездного хранения¹³⁰: поклажеприниматель нес обязанность по хранению вещи в течение определенного времени и по ее возврату поклажедателю.

Безвозмездный характер обязательства предопределял объем усилий поклажепринимателя при хранении: «вправе ограничиваться более элементарными мерами, хранить вещь, как это делают обычные, заурядные люди, а также должен принимать те меры, какие могут быть предусмотрены в договоре; принимать какие-либо специальные, более сложные меры для охраны вещи депозитарий не обязан ... должен хранить вещь, как обыкновенный средний хозяин»¹³¹. В случае если поклажедатель был заинтересован в более тщательном сохранении имущества и более строгой ответственности хранителя, он также мог прибегнуть к одной из двух правовых форм: заключить договор найма вещей (*locatio-conductio*), тем самым передав вещь на платное хранение, либо договор поручения (*mandatum*).

Некоторая близость к конструкции условного депонирования (эскроу) усматривается, в первую очередь, в связи с тем, что основной обязанностью

¹²⁵ Обозначает «обрезок, маленький кусочек, тряпка, лохмотья, отдельный пергамент».

¹²⁶ Обозначает «письмо».

¹²⁷ Обозначает «обрывок, клочок, отрезанный кусок».

¹²⁸ Etymology Dictionary [Электронный ресурс] // <https://www.etymonline.com/word/escrow> (дата обращения: 30.06.2023).

¹²⁹ Обозначает «письмо, листок».

¹³⁰ Краснокутский В.А., Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ. 2004. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2023).

¹³¹ Там же.

поклажепринимателя и эскроу-агента является хранение. Кроме того, подобно тому как заключение смешанного договора позволяло наделить поклажепринимателя иными правомочиями, гибкость условного депонирования (эскроу) и диспозитивный характер регулирующих соответствующие правоотношения норм позволяют наделить эскроу-агента и иными правомочиями, например, правом по распоряжению имуществом.

Вместе с тем очевидны существенные различия двух правовых конструкций, прежде всего – это субъектный состав. Договор поклажи (хранения) предполагает наличие двух лиц – поклажедатель (депонент) и поклажеприниматель (депозитарий). В то время как для договора условного депонирования (эскроу) характерно участие двух сторон с противоположными интересами и нейтральной третьей стороны (эскроу-агента). В связи с этим более близкой к условному депонированию (эскроу) правовой конструкцией является секвестр, или, другими словами, хранение вещей, которые являются предметом спора. *«Proprie autem in sequestre est depositum, quod a pluribus in solidum certa condicione custodiendum reddendumque traditur» (D. 16. 3. 6)* – «в собственном смысле в качестве секвестра передается на хранение вещь, передаваемая несколькими лицами солидарно для хранения и возврата на определенных условиях»¹³². Секвестр существовал как по решению суда, так и на основе договора между сторонами. Пример секвестра, который напоминает непосредственно современную конструкцию условного депонирования (эскроу), скорее даже взаимное условное депонирование (эскроу) – «продавец и покупатель, не доверяя друг другу (*quod invicem parum fidei haberent*), отдают в поклажу и товар, и покупную цену...» (*D. 46. 3. 39*)¹³³.

Секвестр и условное депонирование (эскроу) имеют ряд сближающих признаков, которые одновременно с этим отличают оба этих института от простого хранения. Во-первых, субъектный состав включает в себя лиц с противоположными интересами (стороны сделки, спорящие в суде стороны) и

¹³² Краснокутский В.А., Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ. 2004. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2023).

¹³³ Там же.

незаинтересованное третье лицо. Во-вторых, это более широкий круг правомочий, секвестор, как и эскроу-агент, обладает несколько большим объемом правомочий, чем обязанность хранить. В частности, секвестор выступал владельцем вещи, ему могло быть предоставлено право по управлению имуществом¹³⁴. В-третьих, возврат вещи не производится по требованию поклажедателя, возврат возможен лишь при выполнении определенного условия либо наступлении определенных в договоре обстоятельств¹³⁵.

При сравнении секвестра и условного депонирования (эскроу) мы не говорим о тождестве правовых конструкций, но обращаем внимание на близость правовой природы.

2. *Депозитный счет и условное депонирование (эскроу)*

Этимологически понятие депозит берет свое начало в римском праве. Происхождение понятия «депозит» относят к латинскому *deponere* — класть, отдавать на хранение¹³⁶. Если сравнивать происхождение понятий «депонирование» и «депозит», то можно прийти к выводу, что они имеют общее происхождение, которое связывают со словом «*depono*», означающее «класть в сторону, откладывать»¹³⁷.

Обращаясь к истории банковского права, следует обратить внимание на период 1300-1500 гг. В книге «Ранняя история депозитного банковского дела в средиземноморской Европе»¹³⁸ среди прочих депозитных счетов описывается специальный депозитный счет, который впоследствии был утрачен «из-за возможностей, предоставляемыми новыми формами коммерческих бумаг». Суть механизма, который использовался при сделках с недвижимостью и в

¹³⁴ Краснокутский В.А., Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист. 2004. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2023).

¹³⁵ Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: казусы, иски, институты // отв. ред. — Л.Л. Кофанов. Москва: Статут, 2005. С. 564.

¹³⁶ Ралько В.В., Ралько В.В. Депозит нотариуса. М.: Юрист, 2016. С. 11.

¹³⁷ Петрученко О.А. Латинско-русский словарь. Часть 1. От А до М. С. 185 [Электронный ресурс] // <https://urait.ru/viewer/latinsko-russkiy-slovar-v-2-ch-chast-1-ot-a-do-m-534390#page/185> (дата обращения: 15.10.2023).

¹³⁸ Usher A.P. The early history of deposit banking in Mediterranean Europe. New York: Russell & Russell. P. 45.

коммерческих контрактах, заключалась в следующем: физическое лицо вносило средства на специальный счет, открываемый нотариусом, для перевода этих средств указанной стороне при выполнении определенных условий. В 1433 г. такие депозиты, учет которых велся в Депозитном банке Барселоны, составляли 28% от общей суммы обязательства банка¹³⁹.

Описание механизма работы таких депозитных счетов полностью соответствует описанию механизма условного депонирования (эскроу). Автор книги напрямую называет это *escrow*. Однако, учитывая, что иных подтверждений существования условного депонирования (эскроу) найти не удалось, а также, что описанный счет автор относит к депозитным счетам, полагаем корректным назвать этот счет депозитом с условием.

Таким образом, в указанный временной период имел место аналогичный условному депонированию (эскроу) механизм.

3. Фидуциарная собственность и условное депонирование (эскроу)

В настоящее время в странах Европы условное депонирование (эскроу) отсутствует как отдельно закрепленный на законодательном уровне институт. Для реализации условного депонирования (эскроу) в европейских правовых порядках принято обращаться к фидуциарной собственности, например во Франции к *Fiduci*¹⁴⁰. Истоки фидуциарной собственности следует искать в римском праве, в частности обратиться к фидеикомиссу и фидуции.

Фидеикомисс и условное депонирование (эскроу) можно сравнивать очень условно, в частности в связи с тем, что в основании возникновения отношений лежит разный интерес, разная цель¹⁴¹. Однако обе конструкции базируются на

¹³⁹ Usher A.P. The early history of deposit banking in Mediterranean Europe. New York: Russell & Russell. P. 45.

¹⁴⁰ Différences entre la fiducie-sûreté sans entiercement ou avec entiercement [Электронный ресурс] // <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/differences-entre-fiducie-surete-sans-32126.htm> (дата обращения 22.04.2025). См. также: Аналитическая справка «Условное депонирование: сущность или функциональная конструкция известных договорных типов. Правовое регулирование во Франции» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-11.

¹⁴¹ Целью фидеикомисса, который представлял собой обязательство, основанное на доброй совести: «изъявление последней воли, доверенных доброй совести конкретного лица (фидуциария) и представлявших собой просьбу или поручение в пользу другого лица

принципе обособления имущества: фидеикомисс был первой формой обособления имущества с целью передачи ценности конкретному лицу¹⁴². Кроме того, можно провести аналогию и по субъектному составу: субъектами являются учредитель, доверительный управляющий, бенефициар¹⁴³.

Однако фидеикомисс представлял собой имущество с особым правовым режимом, состоявшее, как правило, из земельных участков (*Grund und Boden*)¹⁴⁴, в то время как объектом условного депонирования (эскроу) изначально выступал правоустанавливающий документ, в настоящее время – широкий круг движимых вещей.

Фидуция (fiducia) появляется в Законах XII таблиц¹⁴⁵. В соответствии с Институциями Гая выделялось два вида *fiducia*: фидуция с кредитором (*fiducia cum creditore*)¹⁴⁶ и фидуция с другом (*fiducia cum amico*)¹⁴⁷.

(фидеикомиссария), с тем, чтобы фидуциарий их выполнил», являлось сохранение имущества в семье фидеикомиссария (См. *Гарсия Гарридо М.Х.* Римское частное право: казусы, иски, институты // отв. ред. – Л.Л. Кофанов. Москва: Статут, 2005. С. 564.). Цель механизма условного депонирования (эскроу), закрепленного в Гражданском кодексе Российской Федерации – добросовестное исполнение обязательств каждой стороной (Ст. 926.1 ГК РФ: имущество **передается в целях исполнения обязательств**. Письмо ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-З «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного депозитного счета»: нотариус выступает **гарантом исполнения обязательств депонента**. См. также *Витрянский В.В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025)).

¹⁴² *Feenstra R.* Foundation in Continental Law since the 12th Century: The Legal Person Concept and Trust-like Devices // *Comparative Studies in Continental and Anglo-American Legal History*. 1998. № 19. Р. 308. *Тимербулатова Е.Д.* Конструкция наследственного фонда в России и Германии // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2021. № 7. С. 140-164.

¹⁴³ *Helmholz R., Zimmermann R.* Itinera Fiducia: trust and Treuhand in historical perspective. Duncker & Humblot GmbH. 1998. Р. 47.

¹⁴⁴ Цит. по: *Заикин Д.П.* Гражданско-правовой статус дестинаторов частно-полезного фонда // *Вестник гражданского права*. 2021. № 5. С. 7-85.

¹⁴⁵ *Покровский И.А.* История римского права. СПб.: Летний сад; Журнал «Нева», 1999. С. 325. *Зорин В.С.* Понятие и содержание фидуциарных правоотношений // *Вестник гражданского права*. 2024. № 2. С. 220-241.

¹⁴⁶ Фидуция с кредитором уводит нас в область залогового права, когда фидуция являлась способом обеспечения кредита путем передачи имущества в собственность кредитора.

¹⁴⁷ Институции Гая = *Gai Institutionum commentarii quattuor*: Текст, пер. с лат., коммент. / Под общ. ред. *Д.В. Дождева*. М.: Статут, 2020. С. 86.

Сравнение условного депонирования (эскроу) возможно с фидуцией с другом (*fiducia cum amico*), имевшей широкую сферу применения, в частности распространявшейся на случаи хранения вещи и секвестра¹⁴⁸.

В современных европейских правовых порядках отсутствует римский институт фидуции, т.к. его функцию восприняли другие институты. Так, фидуция с другом будет всегда означать хранение, поручение, ссуду или какую-то иную сделку, не предполагающую непосредственную передачу права¹⁴⁹.

Общепринятой точкой зрения является также и то, что рецепция римского института фидуции в европейское право не произошла, а институты фидуциарной собственности, в частности *Treuhand* и *Fiducie*, хоть и опираются на исторические предпосылки, не являются реципированными институтами¹⁵⁰. В частности, существующую в настоящее время французскую фидуцию не следует отождествлять с римской фидуцией. Новые институты фидуциарной собственности являются, скорее, следствием влияния англо-американского права, чем рецепцией римских институтов. Как отмечает Емелькина И.А., траст в условиях глобализации проникает в государства, которые имеют смешанные и частноправовые системы права¹⁵¹. По мнению Дождева Д.В., агрессивная международная экспансия траста заставляет даже устойчивые к внешним воздействиям правовые системы, во-первых, конкретно определить, в чем именно состоит несовместимость траста с основными принципами гражданского права, присущими этой системе, а во-вторых, какие именно национальные

¹⁴⁸ Цит. по: Зикун И.И. Генезис категории «фидуциарная собственность» в европейском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2018. № 6. С. 192-219.

¹⁴⁹ Репин Р.Р., Дятко А.Н. О доверительном правообладании не для цели обеспечения (*fiducia cum amico*). Размышления в связи с Определением судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 6 марта 2024 года № 305-ЭС20-20127(20) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2024. № 10. С. 4-38.

¹⁵⁰ Зикун И.И. Генезис категории «фидуциарная собственность» в европейском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2018. № 6. С. 192-219.

¹⁵¹ Емелькина И.А. Опыт правового регулирования управления чужим бизнесом в различных регионах мира // Регионология. 2024. № 4. С. 736.

функциональные субституты возможно использовать без ущерба для целостности правопорядка¹⁵².

Зикун И.И. отмечает, что *Treuhand*, *Fiducie* являются лишь «функциональными аналогами траста» («европейскими аналогами траста») ¹⁵³. Использование в различных актах, излагаемых на английском языке, термина «*trust*» в отношении европейских правопорядков ¹⁵⁴ не свидетельствует о том, что речь идет об институте англо-американского права.

В настоящее время во Франции для целей условного депонирования (эскроу) используется институт доверительного управления «*Fiduci*» ¹⁵⁵, посредством которого один или несколько учредителей передают имущество права или способы обеспечения исполнения обязательств или же совокупность имущества, прав или обеспечений, существующих в настоящем или тех, которые появятся в будущем, одному или нескольким фидуциариям, которые, в свою очередь, сохраняя его отдельно от собственного имущества, действуют с определенной целью в пользу одного или нескольких приобретателей. В случае необходимости передачи на

¹⁵² Дождев Д.В. Международная модель траста и унитарная концепция права собственности. Человек и его время: Жизнь и работа Августа Рубанова / Сост. и отв. ред. О.А. Хазова. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 251-286.

¹⁵³ Зикун И.И. Гражданско-правовой титул инвесторов на имущество инвестиционных фондов SICAV и SICAF // Вестник гражданского права. 2020. № 6. С. 255-301.

¹⁵⁴ См., например, Модельные правила европейского частного права / Пер. с англ.; науч. ред. Н.Ю. Рассказова. М.: Статут. 2013. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

¹⁵⁵ Loi n° 2007-211 du 19 février 2007 instituant la fiducie [Электронный ресурс] // <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000082104/> (дата обращения: 01.08.2023). Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). - М.: Инфотропик Медиа, 2012. С. 4 - 592. Ст. 2011. Считается, что институт фидуции был закреплен в Гражданском кодексе Франции в 2007 г. как следствие экспансии англо-американского права, поскольку французские банкиры просили предоставить им инструмент подобный английскому трасту (См. Дорошенко Л.А. Обеспечительная фидуция в ГК Франции // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. №2. С. 104-117.). Вместе с тем утверждается, что подобный институт существовал и ранее во французском гражданском праве. Здесь следует обратиться к проекту статьи 2062 I Гражданского кодекса: «*fiducie* - это договор, по которому лицо, предоставляющее право, передает все или часть своего имущества и прав доверительному управляющему, который, удерживая это имущество и права отдельно от своего личного имущества, действует с определенной целью в интересах одного или нескольких бенефициаров в соответствии с условиями договора» (См. *Helmholz R., Zimmermann R. Itinera Fiduciae_ Trust and Treuhand in Historical* // Duncker & Humblot GmbH. 1998. P. 30.).

условное депонирование (эскроу) безналичных денежных средств открывается счет эскроу (*dépôt fiduciaire*)¹⁵⁶.

Что касается немецкого правопорядка, то можно выделить три института, способных удовлетворить потребности, для которых обычно используется траст: *Testamentsvollstreckung* и *Nacherbschaft*, которые используются для контроля за наследованием имущества, *Stiftung*, который служит для сбора средств и управления ими на благотворительные цели, а также *Treuhand*, который является таким же открытым, гибким и неподконтрольным государству, как и траст¹⁵⁷. Полагаем, что адаптация института условного депонирования (эскроу) в рамках доверительного управления *Treuhand*¹⁵⁸ подтверждает указанный тезис.

В отличие от Франции в немецком правопорядке национальная правовая конструкция доверительного управления «*Treuhand*», а соответственно и ее модификация в виде института условного депонирования (эскроу) на законодательном уровне не закреплены. Вместе с тем существующее нормативное регулирование отдельных отношений. Так, осуществляется регулирование деятельности адвокатов и нотариусов, выполняющих функции *Treuhänder*¹⁵⁹, т.е. доверительного управляющего, эскроу-агента. В соответствии с § 43a Закона об адвокатуре Германии (*Bundesrechtsanwaltsordnung*)¹⁶⁰ и § 4 Кодекса профессиональной этики адвоката Германии (*Berufsordnung für Rechtsanwälte*)¹⁶¹ в случае если адвокат получил от лица денежные средства и незамедлительно не

¹⁵⁶ Services de dépôt fiduciaire [Электронный ресурс] // <https://rosemont-int.com/fr/article/services-fiduciaires/services-de-depot-fiduciaire> (дата обращения: 22.02.2024).

¹⁵⁷ Helmholz R., Zimmermann R. Itinera Fiduciae: trust and Treuhand in historical perspective. Duncker & Humblot GmbH. 1998. P. 489.

¹⁵⁸ Василевская Л.Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 38. См. также: Аналитическая справка «Эскроу в Германии» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-6.

¹⁵⁹ На английский язык *Treuhänder* обычно переводят как трасти (trustee), доверительный управляющий. Исходя из того, что *Treuhand* не является доверительным управлением по англо-американской модели, соответственно под понятием *Treuhänder* доверительный управляющий в контексте траста также пониматься не должен.

¹⁶⁰ Bundesrechtsanwaltsordnung // [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BRAO/43a.html> (дата обращения: 21.02.2024).

¹⁶¹ Berufsordnung für Rechtsanwälte // [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BORA/4.html> (дата обращения: 22.02.2024).

перевел их лицу, имеющему право на их получение, то он обязан открыть счет эскроу (*Anderkonto*).

Существует две разновидности счета эскроу (*Anderkonto*): индивидуальный счет эскроу (*Einzelerkonto*), на котором адвокаты обязаны хранить средства доверителя, и коллективный счет эскроу (*Sammelanderkonto*), который может использоваться лишь как инструмент временного хранения¹⁶².

В Германии нотариусы осуществляют свою деятельность в качестве эскроу-агентов в соответствии с Правилами нотариального делопроизводства (*Dienstordnung für Notarinnen und Notare*), где устанавливается детальный порядок регулирования деятельности нотариусов. Например, нотариусы в Германии ведут реестр счетов условного депонирования (эскроу), который хранится в течение 30 лет, список кредитных организаций, в которых открыты счета эскроу, список счетов, по которым произведен расчет¹⁶³.

Таким образом, несмотря на то, что конструкция *Treuhand* на законодательном уровне не закреплена, осуществляется регулирование отношений по поводу условного депонирования (эскроу).

Резюмируя, можно сделать вывод, что условное депонирование (эскроу) реализуется через национальные институты *Fiduci* и *Treuhand* и адаптируется для целей условного депонирования (эскроу). Для проведения безопасных расчетов используется счет эскроу *Dépôt fiduciaire* и *Anderkonto*, соответственно.

Отдельно стоит обратить внимание на опыт государств постсоветского пространства, свидетельствующий о внедрении условного депонирования (эскроу) в отдельные правоотношения.

¹⁶² Berufsordnung für Rechtsanwälte // [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BORA/4.html> (дата обращения: 22.02.2024).

¹⁶³ Dienstordnung für Notarinnen und Notare [Электронный ресурс] // <https://www.notar.de/der-notar/berufsrecht/dienstordnung> (дата обращения: 30.07.2025). § 4 (1), § 5 (1), § 12.

Гражданский кодекс Республики Беларусь дополнен нормами о счете эскроу¹⁶⁴. Счета эскроу можно открыть в банках Армении¹⁶⁵. В соответствии с Законом Республики Казахстан от 26.07.2016 г. № 11-VI «О платежах и платежных системах» дается соответствующее определение – это «текущий или сберегательный счет, открываемый клиентом на имя третьего лица с ограничением права данного лица на совершение расходных операций по банковскому счету до наступления или выполнения им условий, определенных клиентом»¹⁶⁶. В Республике Узбекистан условное депонирование (эскроу), например, используется в сфере электронной коммерции, в частности регулирование содержится в Законе Республики Узбекистан от 29.09.2022 г. № ЗРУ-792 «Об электронной коммерции»¹⁶⁷, а также в сфере авторских и смежных прав – Закон Республики Узбекистан от 20.07.2006 г. № ЗРУ-42 «Об авторском праве и смежных правах»¹⁶⁸.

Для других бывших социалистических странах также характерно применение условного депонирования (эскроу). Например, согласно данным Нотариальной палаты Словении, с 2013 г. по 2020 г. осуществлялся постепенный рост количества сделок по условному депонированию (эскроу)¹⁶⁹.

Вместе с тем правовое регулирование условного депонирования (эскроу) в указанных странах носит скорее «догоняющий» характер, а основными ориентирами развития являются либо опыт российского правопорядка, либо континентально-европейские модели.

¹⁶⁴ Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] // URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 01.05.2025).

¹⁶⁵ Счет эскроу / Банковские счета [Электронный ресурс] // URL: <https://ameriabank.am/> (дата обращения: 31.07.2023). В Армении больше не будут покупать квартиры и машины? Под законодательный запрет попал ряд сделок [Электронный ресурс] // URL: <https://clck.ru/3PYHYQ> (дата обращения: 31.07.2023).

¹⁶⁶ Закон Республики Казахстан от 26 июля 2016 года № 11-VI «О платежах и платежных системах» [Электронный ресурс] // URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38213728&pos=3;-106#pos=3;-106 (дата обращения: 31.07.2023).

¹⁶⁷ Закон Республики Узбекистан от 29.09.2022 г. № ЗРУ-792 «Об электронной коммерции» [Электронный ресурс] // URL: <https://lex.uz/docs/6213428> (дата обращения: 02.04.2025).

¹⁶⁸ Закон Республики Узбекистан от 20.07.2006 г. № ЗРУ-42 «Об авторском праве и смежных правах» [Электронный ресурс] // URL: <https://lex.uz/docs/1023494> (дата обращения: 02.04.2025).

¹⁶⁹ *Podgoršek B.* Notaries' escrow services in selling real estate in the Republic of Slovenia. P. 78-79.

Подводя итог анализу историко-правового развития института условного депонирования (эскроу), следует констатировать его сложную эволюцию. Зародившись в простейших экономических сделках условное депонирование (эскроу) приобрело характерные признаки в период оформления траста и договора за печатью (*deed*), развивалось в связи с доктринальным формулированием базовых принципов института. С конца XVIII в. до начала XX в. условное депонирование (эскроу) получило активное развитие в системе права Соединенных Штатов Америки, найдя закрепление в нормативных актах и судебной практике.

В настоящее время в правовом порядке Соединенных Штатов Америки условное депонирование (эскроу) обуславливает исполнение договорных обязательств, в которых не совпадает момент заключения договора и его исполнения, а передача объекта условного депонирования (эскроу) определяется наступлением обстоятельства (события или действия) и рассматривается в качестве способа исполнения обязательств и в качестве способа расчетов.

Если в общем праве эволюция условного депонирования (эскроу) отличается последовательностью и преемственностью, то его заимствование в правовом порядке континентально-европейской правовой системы (Франции, Германии) потребовало преодоления существенных правовых барьеров, обусловленных спецификой национальных правовых институтов. Появление условного депонирования (эскроу) самостоятельно в странах Европы, несмотря на имеющиеся предпосылки, в частности наличие близких по правовой природе конструкций, а также существование в определенный временной промежуток в банковской сфере абсолютно аналогичной счету эскроу конструкции, было невозможно в связи с отсутствием траста как следствие отсутствия «расщепленной» собственности и ее несовместимостью с основными принципами континентально-европейской правовой системы. Вместе с тем такая инкорпорация опиралась на исторические основы в виде национальных институтов фидуциарной собственности, берущих свои истоки в римском праве, что, на наш взгляд, способствовало столь мягкому внедрению условного депонирования (эскроу) в

национальные системы права. В настоящее время также можно отметить активное распространение условного депонирования (эскроу) в странах постсоветского пространства.

В связи с тем, что для отечественного правопорядка существование «разделенной» собственности не характерно, известное российскому праву условное депонирование (эскроу) было заимствовано из англо-американского права, а развитие условного депонирования (эскроу) в России характеризуется четырьмя основными этапами:

- первый этап – использование гражданско-правовых институтов, функционально сходных с условным депонированием (эскроу) (хранение, передача документов в депозит нотариусу, банковская ячейка и др.);

- второй этап – применение условного депонирования (эскроу) как непоименованного договора и формирование в экспертном сообществе концептуальных подходов к его законодательному закреплению;

- третий этап – нормативная фиксация: закрепление в российском законодательстве условного депонирования (эскроу) в качестве отдельного поименованного договора;

- четвертый этап – развитие специального регулирования, характеризующееся детализацией положений, закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также развитием специального законодательства, предусматривающего использование условного депонирования (эскроу) в отдельных правоотношениях.

Глава 2. Понятие, признаки, правовые режимы (типы) и место института условного депонирования (эскроу) в системе российского гражданского права

2.1. Понятие, признаки и правовые режимы (типы) института условного депонирования (эскроу)

Определение условного депонирования (эскроу) как правоотношения закреплено в статье 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации: 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 имущества (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований.

Стоит отметить, что в статье 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации понятия «условное депонирование» и «эскроу» используются совместно, далее по тексту несмотря на то, что сокращения не вводились, используется исключительно понятие «эскроу».

С английского языка на русский эскроу (*escrow*) переводится как условное депонирование, хотя в английском языке для обозначения депонирования, которое не является эскроу (*escrow*), используется термин *deposit (depositing)*. В России наиболее устоявшейся практикой является одновременное использование и перевода – «условное депонирование», и транслитерации – «эскроу» для обозначения института. Вместе с тем анализ положений Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» позволяет сделать вывод об отходе законодателя от такого терминологического дублирования. В то время как Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 926.1) использует «условное депонирование (эскроу)», закрепляя синонимичность понятий, в указанном федеральном законе понятие «эскроу» закреплено исключительно за названием

банковского счета (счет эскроу), а существо правоотношения описывается через категорию «условное депонирование».

В доктрине ведется дискуссия о целесообразности заимствования термина. Щенникова Л.В. указывает: «не могу не признаться, что не нравится мне это иностранное слово «эскроу» ... вполне можно было бы обойтись словосочетанием «условное депонирование», не вводя очередной иностранный термин в отечественное правовое поле»¹⁷⁰. Можно согласиться с приведенной позицией, поскольку понятие «условное депонирование» напрямую раскрывает сущность института – депонирование¹⁷¹ под условием, а российское условное депонирование (эскроу) можно лишь очень условно соотнести с его англо-американским аналогом. Более того, в европейских странах (Германия, Франция), заимствовавших механизм, но адаптировавших его под национальное право, например, *Treuhand* или *Fiduci, dépôt fiduciaire*, терминология заимствована не была. С другой стороны, использование зарубежного термина позволяет сразу провести аналогию с институтом, который заимствован в национальное право, и еще до обращения к его содержанию в национальном праве понимать его отличительные черты. Кроме того, термин «эскроу» применительно к отечественному правовому институту является устоявшимся на доктринальном уровне.

Существующие в отечественной доктрине дефиниции условного депонирования (эскроу) позволяют выделить ряд доктринальных подходов к его определению. Первый (исторический) – характеристика через конструкцию общего права «договор за печатью» (*deed*)¹⁷². Второй подход – в определении авторы

¹⁷⁰ Щенникова Л.В. О новом договоре, подлежащем обязательному нотариальному удостоверению, с загадочным названием «эскроу» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

¹⁷¹ *Dēpōnō* (лат.) - кладу, оставляю. Происхождение понятия «депонирование» принято относить к немецкому *deponieren*, которое, в свою очередь, произошло от латинского *dēpōnere*, означающее «откладывать» (Крысин Л.П. Иллюстрированный толковый словарь иностранных слов / Л.П. Крысин. М.: Эксмо, 2008. С. 229.). Депонирование – передача на хранение (Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд., М., 1997. С. 123. Словарь русского языка: В 4-х т. / РАН, Ин-т лингвистич. исследований; Под ред. А.П. Евгеньевой. 4-е изд., стер. М.: Изд-во «Русский язык». 1999. С. 502.)

¹⁷² Представители: Белов А.П. Действительность и недействительность договоров во внешнеэкономической деятельности // Право и экономика. 1998. № 11. С. 47. Филиппова Е.С.

отталкиваются от объекта условного депонирования (эскроу)¹⁷³. Следующий (нормативный) – условное депонирование (эскроу) рассматривается как правоотношение (как процесс)¹⁷⁴. Экономический подход – понимание условного депонирования (эскроу) как экономической категории¹⁷⁵.

Анализ указанных доктринальных подходов к определению условного депонирования (эскроу) позволяет выделить ключевые признаки института, поскольку каждый сформулирован с опорой на доминирующий признак.

Общими признаками, характерным для всех подходов, является: зависимость исполнения обязательства от условия и особый субъектный состав. С позиции исторического подхода, эскроу – документ, переданный под условием, вступающий в силу после наступления определенного события. Исходя из понимания эскроу как объекта депонирования и экономического подхода: объект, находящийся на хранении до выполнения условия. С точки зрения нормативного

Жилищное право: учебник для вузов / Е. С. Филиппова. – М.: Юстицинформ, 2007. С. 413. Подход характерен также для англо-американской доктрины: *Johnson W. Reports of Cases Adjudged in the Court of Chancery of New York*, b.1. E. F. Backus, 1816. [Электронный ресурс] // URL: <https://goo.gl/O5FUKU> (дата обращения: 12.02.2023). *Norton R.F. A Treatise on Deeds* // London, Sweet and Maxwell. 1906. P. 10, 15.

¹⁷³ Представители: *Алексеев С.С.* См. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. С. А. Степанова; Ин-т частного права. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2016. – Т. 2. С. 348. См. аналогичное определение: *Новикова Н.А.* Перспективы эскроу-счетов в российском законодательстве. // Научный диалог. №. 7 (19). 2013. С. 132-140. Подход характерен для американской судебной практики: *WILSON v. CARVR FED SAV LAN ASS'N*, 774 S.W.2d 106 (Tex. App. 1989) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/wilson-v-carvr-fed-sav-lan-assn> (дата обращения: 12.09.2023). *Vector Indus., Inc. v. Dupre*, 793 S.W.2d 97, 101 (Tex. App.—Dallas 1990) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/vector-industries-inc-v-dupre> (дата обращения: 14.09.2023).

¹⁷⁴ Представители: *Дорофеева Я.В.* Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3. / Я.В. Дорофеева – Пермь. 2022. – С. 11. *Степанян И.Г.* Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потерь (indemnity), опцион и эскроу по праву России, США, Англии в трансграничных коммерческих договорах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.Г. Степанян – М. 2014. – С. 52. *Токмаков М.А.* Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков – Самара. 2017. – С. 63. *Чураков Р.С.* Эскроу-счет по российскому праву // Закон. 2007. № 8. С. 27-34.

¹⁷⁵ Представители: *Гришина М.Г.* Деньги. Кредит. Банки: учебное пособие / М.Г. Гришина; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Кубанский государственный университет. – Краснодар: Кубанский гос. ун-т, 2022. С. 159. См. также *Додонов В.Н.* Большой юридический словарь / В. Н. Додонов, В. Д. Ермаков, М. А. Крылова М.: ИНФРА-М. 1998. [Электронный ресурс] // <https://juridical.slovaronline.com/6702-ESKROU> (дата обращения: 30.06.2023). *Белов В.А.* Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. – 2. изд, перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2002. С. 692.

подхода, условное депонирование (эскроу) – передача имущества при возникновении указанных в договоре оснований. Таким образом, условное депонирование (эскроу) применяется для исполнения договорных обязательств, в которых исполнение основного обязательства обуславливается наступлением определённого события или выполнением определенного действия. Соответственно, одним из признаков условного депонирования (эскроу) выступает условный характер. Особый субъектный состав выражается в трёхстороннем характере отношений, где третьей стороной выступает эскроу-агент, наделенный уникальным правовым статусом.

Нормативный подход подчеркивает сущность института, закреплённого в Гражданском кодексе Российской Федерации, где он выступает в качестве способа исполнения обязательства.

Сформировавшийся подход в определении условного депонирования (эскроу) через объекты условного депонирования заставляет отдельно подчеркнуть имущественный характер правоотношений. Перечень объектов условного депонирования (эскроу) закреплён в Гражданском кодексе Российской Федерации и является закрытым, а имущественный характер проявляется также в требовании об обособлении имущества¹⁷⁶. Следует отметить, что в отечественной цивилистике для категории обособления имущества не установлено четкое правовое содержание. Применительно к условному депонированию (эскроу) закон требует отражения на отдельном балансе и ведение обособленного учета¹⁷⁷, т.е. технического обособления. Предложенное законодателем понимание обособления для условного депонирования (эскроу) соответствует сфере предпринимательского права. Аналогичное представление обособления закреплено, например для

¹⁷⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.4.

¹⁷⁷ Там же. П.1 ст. 926.4.

имущества, находящегося в доверительном управлении¹⁷⁸, составляющего паевой инвестиционный фонд¹⁷⁹, составляющего ипотечное покрытие¹⁸⁰.

Несмотря на то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации указывается на обособление депонированного имущества от имущества эскроу-агента, обособление в условном депонировании (эскроу) должно рассматриваться более широко. Помимо технического отделения имущества, переданного на условное депонирование (эскроу), от имущества эскроу-агента в условном депонировании (эскроу) осуществляется также защита «от самого себя»¹⁸¹, поскольку в случае отсутствия такой защиты волеизъявление депонента в отношении имущества может измениться, как, например, это происходит при передаче имущества в депозит нотариусу¹⁸².

Одновременно с этим имущество «резервируется» под определённый вид расходов и определенного кредитора (бенефициара), а требования такого кредитора (бенефициара) в отношении имущества носят исключительный характер, что, в частности, наделяет обособление обеспечительным характером.

Кроме того, имущество, переданное на условное депонирование (эскроу), защищено от взысканий по долгам эскроу-агента, депонента или бенефициара¹⁸³. Указанные положения позволяют говорить об обособлении в юридическом смысле

¹⁷⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 1018.

¹⁷⁹ Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» // Российская газета. № 237-238. 04.12.2001. Ст. 20.

¹⁸⁰ Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Российская газета. № 234. 18.11.2003. Ст. 22.

¹⁸¹ О важности этой функции при обособлении имущества см. в работах: *Домшенко (Червец) Е.И.* Личные фонды: возможности и риски обособления имущества // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 115-136. *Домшенко (Червец) Е.И.* О сохранении бизнеса и экранировании имущества. Сравнение некоторых инструментов имущественного обособления // Юридический мир. 2021. № 9. С. 27-39. *Ибрагимов К.Ю.* Феномен юридического обособления имущества в частном праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / К.Ю. Ибрагимов – Санкт-Петербург, 2024. – С. 94.

¹⁸² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. № 238-239. 08.12.1994. П.3 ст. 327.

¹⁸³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П.4 ст. 860.8, ст. 926.7, Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Российская газета. № 223. 06.10.2007. Ст. 73.3.

и «экранировании» имущества¹⁸⁴. В случае банкротства депонента конкурсный управляющий не вправе распоряжаться депонированным имуществом, обязательства, возложенные на эскроу-агента, сохраняются в течение шести месяцев с момента введения конкурсного производства, по истечении этого срока имущество подлежит включению в конкурсную массу, установлен запрет на закрытие счетов эскроу, а требования физических лиц, являющихся кредиторами кредитной организации по договорам условного депонирования (эскроу) удовлетворяются в первую очередь¹⁸⁵.

Подобный специфический режим обособления, когда имущество фактически резервируется под бенефициара в условном депонировании (эскроу) и защищается от иных лиц, свидетельствует о наличии относительного иммунитета¹⁸⁶, сущность которого заключается в том, что ограничения накладываются как на возможность принудительного обращения взыскания, так и на добровольное распоряжение этим имуществом¹⁸⁷. Целью установления относительного иммунитета является защита определенных групп кредиторов, в случае условного депонирования (эскроу) – бенефициара.

¹⁸⁴ Червец Е.И. Личные фонды на стыке права и экономики: механизмы управления частным капиталом: монография. М.: Статут, 2025. – 261 с.

¹⁸⁵ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. № 209-210, 02.11.2002. Ст. 101, 131, 133, 189.88, 189.92.

¹⁸⁶ Подход в определении вида применимого иммунитета выбран в соответствии с подходом, предложенным в работе *Ибрагимова К.Ю.* Феномен юридического обособления имущества в частном праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / К.Ю. Ибрагимов – Санкт-Петербург, 2024. С. 98-99. Автор предлагает деление иммунитетов на абсолютные и относительные. Абсолютные иммунитеты предполагают действие против всех, распространяются на принудительное обращение взыскания и не распространяются на добровольное исполнение обязательства. Относительные иммунитеты распространяются как на принудительное обращение взыскания, так и на добровольное исполнение обязательства. Деление иммунитетов на абсолютные и относительные предлагается также в работе *Яркова В.В.* Имущественные иммунитеты от взыскания в предпринимательских отношениях // Арбитражный и гражданский процесс. 2003. № 10. С. 9-12. Однако указанные категории ученый наделяет иным содержанием, а случаи, когда одной из целей обособления имущества является передача конкретному кредитору, своего рода резервирование, в классификацию не попадают.

¹⁸⁷ *Ибрагимов К.Ю.* Феномен юридического обособления имущества в частном праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / К.Ю. Ибрагимов - Санкт-Петербург, 2024. – С. 99.

Таким образом, при условном депонировании (эскроу) происходит обособление имущества в «экономическом, техническом, юридическом значении»¹⁸⁸ и его «экранирование».

Условное депонирование (эскроу) также выполняет функцию разделения обладания и управления: происходит разделение экономической принадлежности объекта и полномочий по управлению им¹⁸⁹. Таким образом, при условном депонировании (эскроу) депонент, оставаясь собственником, по общему правилу утрачивает контроль и полномочия по управлению в отношении имущества, переданного эскроу-агенту, в свою очередь бенефициар, становясь собственником в момент выполнения условия или наступления определенного обстоятельства, до момента фактической передачи не может воздействовать на имущество, находящееся у эскроу-агента.

Анализ специального законодательства позволяет дифференцировать условное депонирование (эскроу), выделив правовые режимы (типы), несмотря на отсутствие подобного деления в Гражданском кодексе Российской Федерации. В зависимости от институциональных характеристик возможно выделение обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного) и добровольного условного депонирования (эскроу).

В первую очередь сравнение возможно осуществить в зависимости от метода правового регулирования. Обязательное условное депонирование (эскроу) характеризуется доминированием императивного метода регулирования. Автономия воли субъектов ограничена нормативными предписаниями, целью которых является защита публичного порядка или экономически слабой стороны. Так, в целях защиты участников долевого строительства, слабой стороны,

¹⁸⁸ Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс. (дата обращения: 02.04.2025).

¹⁸⁹ Ибрагимов К.Ю. Феномен юридического обособления имущества в частном праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / К.Ю. Ибрагимов – Санкт-Петербург, 2024. – С. 93.

привлечение денежных средств при строительстве многоквартирных домов должно осуществляться с использованием счетов эскроу¹⁹⁰.

В основе добровольного режима условного депонирования (эскроу) – диспозитивный метод правового регулирования. В этом случае использование условного депонирования (эскроу) является результатом реализации принципа свободы договора, закрепленного в статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, и определяется не волей законодателя, а намерениями сторон, их желанием минимизировать риски, коммерческой целесообразностью и т.д.

Метод правового регулирования определяет степень свободы сторон при определении условий договора условного депонирования (эскроу). Поскольку закон предписывает в определенных случаях обязательное использование условного депонирования (эскроу), степень свободы при определении условий договора также ограничена. Например, стороны не могут изменить условие о моменте раскрытия счета (в случае долевого строительства – это получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома¹⁹¹). При использовании механизма добровольного условного депонирования (эскроу) стороны сами решают, какие именно действия или документы определяют момент передачи денег (например, получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подписание акта приема-передачи оборудования и др.).

Депонент и бенефициар определяются спецификой конкретного вида правоотношений обязательного условного депонирования (эскроу). Так, в долевом строительстве недвижимости депонентом выступает участник долевого строительства, бенефициаром – застройщик¹⁹².

Функции эскроу-агента императивно возложены на банки. Для определенных групп правоотношений для банков Правительством Российской

¹⁹⁰ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. П. 1 ст. 15.4.

¹⁹¹ Там же. Ст. 15.5.

¹⁹² Там же. П. 1 ст. 15.4.

Федерации устанавливаются критерии финансовой устойчивости¹⁹³ либо требования¹⁹⁴, соответствие которым позволяет им открывать счета эскроу.

Вместе с тем обнаруживается существенный разрыв между правовой возможностью и реальным участием банков в данных правоотношениях. Количество кредитных организаций, соответствующих установленным критериям, значительно превышает число банков, фактически предлагающих условное депонирование (эскроу). По состоянию на 1 декабря 2025 г. из 64 банков, включенных в «Перечень банков, соответствующих критериям (требованиям)...»¹⁹⁵, фактически счета эскроу открывает лишь 40 банков, в то

¹⁹³ Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» // Собрание законодательства РФ. 02.07.2018. № 27. Ст. 4066. Постановление Правительства РФ от 27.05.2023 № 828 «О требованиях, предъявляемых к организациям, которые в соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 Федерального закона «Об охране окружающей среды» вправе выдавать независимые гарантии уплаты денежных сумм, необходимых для реализации мероприятий, предусмотренных планом мероприятий по предотвращению и ликвидации загрязнения окружающей среды в результате эксплуатации отдельного производственного объекта, заключать договор поручительства по уплате денежных сумм, необходимых для реализации мероприятий, предусмотренных указанным планом мероприятий, и (или) открывать счета эскроу (являться эскроу-агентом) для размещения денежных средств в объеме, необходимом для реализации мероприятий, предусмотренных указанным планом мероприятий или несколькими такими планами мероприятий, и о порядке утверждения перечня таких организаций». Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 2.

¹⁹⁴ Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018. П. 2 ст. 11.

¹⁹⁵ Перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» по состоянию на 01.12.2025 [Электронный ресурс] // https://cbr.ru/banking_sector/registers/?CF.Search=18.06.2018%20%E2%84%96%20697 (дата обращения: 20.08.2025).

время как в России действующими (по состоянию на 1 марта 2026 г.) являются 305 банков¹⁹⁶.

Правовая природа обязательного режима условного депонирования (эскроу) денежных средств на счете эскроу в проектом 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, 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. Тем самым устанавливается «фильтр» для эскроу-агентов с целью минимизации рисков злоупотреблений и банкротства.

- страхование денежных средств, размещенных на счетах эскроу¹⁹⁷. Тем самым государство берет на себя субсидиарную ответственность перед депонентом в пределах установленных лимитов.

- выплата компенсации или реализация мероприятий по завершению строительства публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» при проектом финансировании строительства многоквартирных домов и малоэтажных жилищных комплексов по договорам участия в долевом строительстве¹⁹⁸.

Принцип свободы договора в отношениях добровольного условного депонирования (эскроу) проявляется, в частности в праве сторон самостоятельно

¹⁹⁶ Банковский сектор [Электронный ресурс] // <https://clck.ru/3P2yBG> (дата обращения: 20.08.2025).

¹⁹⁷ Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета. № 261. 27.12.2003. Ст. 13.1-13.2-1.

¹⁹⁸ Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169. 02.08.2017. Ст. 13.1.

определять кандидатуру эскроу-агента. Это, в свою очередь, обеспечивает доверие сторон к эскроу-агенту, добросовестное поведение которого является гарантией исполнения обязательства. В связи с этим добровольному режиму условного депонирования (эскроу) присущ выраженный доверительный характер отношений. В Разъяснении № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента¹⁹⁹ и научной литературе²⁰⁰ такие отношения могут характеризоваться в качестве фидуциарных.

Вопрос о том, можно ли отношения, складывающиеся в результате добровольного условного депонирования (эскроу), определять в качестве фидуциарных, является дискуссионным. Как справедливо отмечает Михеева Л.Ю., сам термин «фидуциарность» в последние годы активно используется в доктрине. Однако зачастую он наполняется различным содержанием²⁰¹, что не позволяет его универсально использовать.

Признание отношений фидуциарными влечет за собой, в частности, применение фидуциарной ответственности к эскроу-агенту, переносу бремени доказывания. Признается, что фидуциарная ответственность является в большей мере штрафной. Это проявляется в «распределении бремени доказывания и презюмировании виновности фидуциара, отказе от доказывания суммы реального ущерба и, как следствие, отказе от установления причинно-следственной связи между фактом нарушения фидуциарной обязанности и ущербом»²⁰². Возможно ли применение к эскроу-агенту такого стандарта ответственности, учитывая объем его полномочий, распорядительные возможности, степень усмотрения?

В американском праве фидуциарность можно охарактеризовать как особый правовой режим, которым наделяется правоотношение, когда на фидуциария, лица,

¹⁹⁹ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

²⁰⁰ См., например, *Токмаков М. А.* Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков – Самара. 2017. – С. 10.

²⁰¹ *Михеева Л.Ю.* Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 20.

²⁰² *Зикун И.И.* Конструкция доверительного управления в гражданском праве: нефидуциарная фидуциарность // Вестник гражданского права. 2017. № 3. С. 52-102.

которому поручено управление чужим имуществом на доверительной основе, возлагаются следующие обязанности: обязанность лояльности (*duty of loyalty*), включающую обязанность воздерживаться от действий в условиях конфликта интересов либо получать предварительное согласие на действия с конфликтом интересов, а также исключить получение личной выгоды от реализации усмотрения, а также обязанность заботливости (*duty of care*)²⁰³.

В российской судебной практике в основу определения фидуциарности отношений закладывается критерий лично-доверительного характера: сделка, которая основана на особых, лично-доверительных отношениях сторон²⁰⁴. Брагинский М.И., Витрянский В.В. указывают, что из этого следует такой признак фидуциарности как возможность прекращения правоотношения по воле одной из сторон²⁰⁵. В российской доктрине также можно встретить исследования, где возможность прекращения договора в одностороннем порядке указывается в качестве единственного признака фидуциарных отношений²⁰⁶. При условном депонировании (эскроу) законодателем четко очерчен круг ситуаций, при которых возможно прекращение условного депонирования (эскроу). Прекращение по воле одного из участников в перечень оснований не входит²⁰⁷. Это связано не столько с тем, что в законодательстве не предусмотрено такое основание, а с тем, что его включение в перечень концептуально противоречило бы сущности института. С

²⁰³ Будылин С.Л. Обязанности фидуциариев в фундаментальных сделках: американский опыт // Закон. 2019. № 1. С. 65-79. См. также Махалин И.Н. Доктрина фидуциарных обязанностей: защитница доверия под маской английской шпионки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 1. С. 152-200.

²⁰⁴ См., например, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2014 г. по делу № А42-5629/2013 [Электронный ресурс] // <https://13aas.arbitr.ru/?tid=633200018> (дата обращения: 10.02.2025), Решение Сызранского городского суда Самарской области от 22.06.2015 по делу № 2-2175/2015~М-2157/2015 [Электронный ресурс] // <https://syzransky.sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.02.2025).

²⁰⁵ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Изд. испр. и доп. М.: Статут, 2002 // СПС Консультант Плюс.

²⁰⁶ Калецкий Е.Г. Договор доверительного управления имуществом, составляющим целевой капитал некоммерческой организации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Е.Г. Калецкий – М., 2014. – С. 16.

²⁰⁷ Речь идет о ситуациях, когда депонент исполнил свою обязанность. В случае непередачи имущества эскроу-агенту и за бенефициаром, и за эскроу-агентом сохраняется право на отказ от договора в одностороннем порядке в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

другой стороны, в пользу фидуциарности может свидетельствовать признак прекращения отношений в связи со смертью эскроу-агента.

Махалин И.Н. характеризует фидуциарные обязанности как «обязанности действовать в чьих-то интересах», где фидуциарий обладает достаточной степенью усмотрения²⁰⁸. Фидуциарные обязанности возникают, когда невозможно установить широкий круг конкретных действий (бездействия), которые должен совершить фидуциарий: «нельзя, неудобно или не нужно заранее предписывать конкретные действия»²⁰⁹.

Признак безвозмездности договора также предлагается в качестве квалифицирующего фидуциарные отношения²¹⁰. При добровольном условном депонировании (эскроу) по общему правилу договор условного депонирования (эскроу) является возмездным: «эскроу-агент вправе требовать уплаты вознаграждения за исполнение своих обязательств, если иное не предусмотрено договором»²¹¹.

В литературе советского периода в качестве основных признаков фидуциарности рассматривались наличие «особой формы взаимного доверия» и «несовпадение между внутренними отношениями участников сделки и их внешним выражением»²¹². Действительно, при добровольном условном депонировании (эскроу) выбор эскроу-агента, который действует в условиях конфликта интересов, является выражением доверия со стороны депонента и бенефициара. Однако возможно ли говорить о том, что имеет место «несовпадение между внутренними

²⁰⁸ Махалин И.Н. Доктрина фидуциарных обязанностей: защитница доверия под маской английской шпионки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 1. С. 152-200.

²⁰⁹ Там же.

²¹⁰ Суханов Е.А. Обязательства из договора поручения, комиссии и из агентского договора // Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 790. См. также Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства // СПС Консультант Плюс. (дата обращения: 25.12.2025).

²¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.2.

²¹² Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С. 267 – 268. Вавин Н.Г. Ничтожные сделки. М.: Правовая защита, 1926. С. 24. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. М.М. Агаркова, Д.М. Генкина. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1944. С. 92.

отношениями участников сделки и их внешним выражением»? Так, например, если стороны при купле-продаже используют механизм условного депонирования (эскроу), то эскроу-агент действует от своего имени, а не от имени депонента, а бенефициар знает, что в качестве продавца выступает не эскроу-агент, а депонент, с которым у него заключен договор купли-продажи. Третьи лица, в отношения с которыми может вступить эскроу-агент, например если потребуется проведение экспертизы с целью определения, выполнено ли согласованное условие, также будут знать о том, что эскроу-агент действует от своего имени, а не от имени депонента или депонента и бенефициара. Таким образом, отношения участников вовне не складываются образом отличным от того, как они существуют внутри. Следовательно, такие отношения не отвечают признаку, характеризующему фидуциарность, как «несовпадение между внутренними отношениями участников сделки и их внешним выражением».

Называть отношения фидуциарными, используя лишь критерий доверия, сомнительно. Согласимся с мнением Иоффе О.С., указывавшим, что доверие характерно для любых обязательственных правоотношений²¹³. Более того, понятие «доверительный» является слишком субъективным, чтобы выступать в качестве единственного критерия для квалификации отношений в качестве фидуциарных.

В отношениях по добровольному условному депонированию (эскроу) доверительный аспект выражается сильнее, чем в большинстве обязательственных правоотношений, поскольку фигура эскроу-агента, действующего в интересах двух сторон, преследующих разные интересы, имеет определяющее значение. В связи с этим, несмотря на то, что отношения по добровольному условному депонированию (эскроу) нельзя назвать фидуциарными, полагаем возможным говорить о существовании особых доверительных отношений.

Фидуциарные обязанности, исторически сформированные как обязанности трасти, применимы в правовых порядках общего права. В российском правовом порядке «чистые» фидуциарные правоотношения не возникают.

²¹³ Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С. 267.

Даже если обращаться к фидуциарности в том смысле, в котором ее рассматривают в российской доктрине и судебной практике, то отношения по добровольному условному депонированию (эскроу) также нельзя назвать фидуциарными. С одной стороны, в добровольном условном депонировании (эскроу) проявляются некоторые аспекты «российской фидуциарности», в частности наличие особых доверительных отношений сторон, выражающихся в согласовании сторонами эскроу-агента, а также прекращение договора в связи со смертью эскроу-агента или прекращением его статуса, наличие некоторой степени усмотрения у эскроу-агента, возможность заключения безвозмездного договора. С другой стороны, отсутствуют такие признаки фидуциарности как возможность прекращения отношений по воле одной из сторон, «несовпадение между внутренними отношениями участников сделки и их внешним выражением», по общему правилу предполагается возмездность добровольного условного депонирования (эскроу), а также ограниченная степень усмотрения эскроу-агента, поскольку основные действия, которые должен совершить эскроу-агент указываются в договоре и согласовываются сторонами.

Вместе с тем отношения, складывающиеся в результате добровольного условного депонирования (эскроу), невозможно приравнять к иным договорным отношениям, для которых характерно «фактическое доверие, оказываемое сторонами друг другу ... которое не отражается на возникающем правоотношении»²¹⁴. Отношения по добровольному условному депонированию (эскроу) невозможно признать фидуциарными, но в связи с наличием ряда признаков, являющихся элементами лично-доверительных отношений, полагаем возможным говорить об особой доверительности между участниками отношений.

Вместе с тем данный признак не является конституирующим для всего института условного депонирования (эскроу), так как он нивелируется в модели обязательного условного депонирования (эскроу), где личный выбор и доверие

²¹⁴ *Михеева Л.Ю.* Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства // СПС Консультант Плюс. (дата обращения: 25.12.2025).

сторон к эскроу-агенту замещаются императивно установленным перечнем эскроу-агентов и системой государственных гарантий.

Широкий подход к перечню эскроу-агентов в добровольном условном депонировании (эскроу) расширяет и круг возможных объектов депонирования (движимые вещи, включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги²¹⁵, в то время как объектом обязательного условного депонирования (эскроу) выступают исключительно безналичные денежные средства²¹⁶.

Отдельно стоит подчеркнуть, что в процессе анализа института возникла необходимость в выделении промежуточного, смешанного (диспозитивно-императивного) правового режима условного депонирования (эскроу), поскольку ряд отношений выпадают из классификации исключительно на обязательное и добровольное условное депонирование (эскроу). Данный режим характеризуется сочетанием воли сторон при возникновении обязательства и императивного метода регулирования.

Диспозитивный элемент данного правового режима (типа) выражается либо в добровольном выборе механизма условного депонирования (эскроу) (основание возникновения – соглашение сторон), либо выборе условного депонирования (эскроу) среди перечня иных правовых механизмов, один из которых является обязательным элементом основного правоотношения. Например, условное депонирование (эскроу) используется для обеспечения исполнения обязательств туроператора перед фрахтовщиком²¹⁷ и для реализации мероприятий по защите окружающей среды²¹⁸. Несмотря на то, что в этих случаях использование

²¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 3 ст. 926.1.

²¹⁶ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ст. 15.4. Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018. Ст. 11.

²¹⁷ Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2.

²¹⁸ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. Ст. 56.3.

исключительно условного депонирования (эскроу) не требуется, в сфере туристской деятельности законодатель императивно требует наличие гарантий оплаты услуг фрахтовщика, где условное депонирование (эскроу) выступает как один из возможных вариантов таких гарантий²¹⁹. Аналогично в рамках мероприятий по охране окружающей среды условное депонирование (эскроу) выступает в качестве одного из возможных императивных инструментов, подтверждающих реализацию мероприятий, предусмотренных планом мероприятий, по снижению негативного воздействия на окружающую среду²²⁰.

Обязательный элемент правового режима (типа) смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) выражается в императивном методе регулирования, который существенно сужает рамки свободного усмотрения сторон. В частности, банковское условное депонирование (эскроу), реализуемое в рамках статьи 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации, т.е. когда открывается счет эскроу, а эскроу-агентом выступает банк, следует квалифицировать как смешанный (диспозитивно-императивный) правовой режим условного депонирования (эскроу), сочетающий в себе элементы частноправового и публично-правового регулирования. На уровне принятия решения сторонами об использовании механизма условного депонирования (эскроу) сохраняется свобода воли, возможность выбора банка, определения условий для передачи денежных средств. Вместе с тем на уровне исполнения договора режим изменяется в сторону обязательного, поскольку процедура депонирования, контроля документов и совершения платежа жестко регламентирована банковским законодательством и локальными актами банка. Соответственно, такой признак как доверительный характер не может реализовываться в полной мере в указанной модели условного депонирования (эскроу).

В сфере строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда если сторонами, которые соответствуют требованиям,

²¹⁹ Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2.

²²⁰ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. Ст. 56.3.

указанным в законе²²¹, достигнуто соглашение об использовании механизма условного депонирования (эскроу) имеет место градация смешанного (диспозитивно-императивного) правового режима условного депонирования (эскроу):

- несмотря на добровольный характер вступления в договорные отношения при использовании сторонами собственных средств, свобода сторон в части выбора фигуры эскроу-агента нивелируется императивным предписанием закона, а также необходимостью учитывать установленные законодателем особенности договора строительного подряда²²²;

- в ситуациях, когда стороны по своей воле выбирают механизм условного депонирования (эскроу), но привлекают для сделки целевое банковское финансирование свобода сторон в выборе эскроу-агента еще более ограничивается, поскольку использование кредитных средств императивно предопределяет фигуру эскроу-агента (банк, являющийся кредитором²²³).

Параллельно с обязательным (случаи использования бюджетных средства) и смешанным (диспозитивно-императивным) режимом, установленными Федеральным законом от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», в гражданском обороте сохраняется возможность реализации добровольного режима условного депонирования (эскроу) при строительстве жилых домов. В этом случае правоотношения сторон регулируются общими положениями главы 47.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, что возвращает участникам полную автономию воли: от возможности привлечения небанковского эскроу-агента до самостоятельного конструирования условий раскрытия депонированной суммы, без учета императивных рамок специального законодательства. Однако в случае

²²¹ См. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 2, 3.

²²² Там же. Ст. 5.

²²³ Там же.

выбора добровольного условного депонирования (эскроу) стороны лишаются специальных гарантий защиты со стороны государства.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать следующие выводы. Для института условного депонирования (эскроу) характерны следующие основные (конституирующие) признаки:

- условный характер, поскольку исполнение основного обязательства обуславливается наступлением определённого события, срока или выполнением определенного действия;

- особый субъектный состав, подразумевающий трехсторонний характер отношений, где третьей стороной выступает эскроу-агент, наделенный особым правовым статусом;

- специальная цель – устранение риска потери имущества депонента и безопасная его передача бенефициару;

- имущественный характер, выражающийся в обособлении имущества, которому, в свою очередь, присущи обеспечительная функция, защита «от самого себя», функции «экранирования» имущества и разделения обладания и управления.

Разделение правовых режимов (типов) на обязательное, смешанное (диспозитивно-императивное) и добровольное условное депонирование (эскроу) возможно осуществить по критерию метода правового регулирования, определяющего рамки договорной свободы и специфику субъектного состава. Обязательное условное депонирование (эскроу) характеризуется доминированием императивного метода, предполагающего ограничение автономии воли сторон, предусматривающего обязательные требования к определению сторон договора, статусу эскроу-агента, порядку и способу заключения, предмету, существенным условиям договора, определению условия передачи имущества, последствиям неисполнения и др., а также вмешательством государства, выступающим гарантом стабильности отношений по депонированию, особенно в отношениях проектного финансирования, защитой депонента (участника долевого строительства) как слабой стороны правоотношения через создание системы специальных

юридических фильтров и инструментов защиты. Можно выделить следующие формы 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 ППК «Фонд развития территорий».

Специфика смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) заключается в сочетании воли сторон при возникновении обязательства и императивного метода регулирования. 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 выражается в императивном методе регулирования, который существенно сужает рамки свободного усмотрения сторон.

В основе добровольного условного депонирования (эскроу) – диспозитивный метод и принцип свободы договора. Сущность сводится к полной дискреции сторон, где основной гарантией исполнения обязательства является доверие участников к фигуре эскроу-агента. Это, в частности, позволяет выделить такой признак добровольного условного депонирования (эскроу) как доверительный характер.

2.2. Место института условного депонирования (эскроу) в системе вещных правоотношений

Вопрос о правовой природе условного депонирования (эскроу) является предметом дискуссии. Как отмечается в американской научной литературе,

условное депонирование (эскроу), несмотря на использование на протяжении столетий, все еще остается механизмом с неопределенным теоретическим обоснованием²²⁴. Учитывая, что такая оценка дана в отношении института в «родной» правовой системе, подобное высказывание для правопорядков, заимствовавших условное депонирование (эскроу), является еще более актуальным.

Специфика условного депонирования (эскроу) в российской системе права позволяет предположить, что объект депонирования влияет на квалификацию отношений сторон. Это ставит перед доктриной вопрос о наличии в отечественном условном депонировании (эскроу) вещно-правовой составляющей. Так, когда речь идет о депонировании безналичных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг, условное депонирование (эскроу) представляет собой в чистом виде обязательственное правоотношение. Однако когда объектом условного депонирования (эскроу) являются вещи, то их фактическая передача эскроу-агенту порождает вопрос о переходе права собственности. Ответ на обозначенный вопрос законодатель постарался дать в положениях Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что право собственности на переданную на депонирование вещь депонент сохраняет до даты возникновения оснований для ее передачи бенефициару, а после указанной даты право собственности на депонированные вещи переходит к бенефициару²²⁵. Таким образом, складывается ситуация, когда депонент считается исполнившим свое обязательство с момента передачи вещи эскроу-агенту,²²⁶ однако до наступления определенных обстоятельств или выполнения условий остается собственником переданного имущества. Эскроу-агент фактически владеет этим имуществом, но не является собственником и по

²²⁴ *Bogert G.G. Trusts and Escrows in Credit Conveyancing* 21 *Illinois Law Review* 655 (1927) [Электронный ресурс] // https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=13463&context=journal_articles (дата обращения 20.08.2023).

²²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.5.

²²⁶ Там же. П. 5 ст. 926.1.

общему правилу не вправе использовать переданное ему на депонирование имущество и распоряжаться им²²⁷.

С одной стороны, возможно говорить о том, что такая ситуация основана на положениях статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения, распоряжаться имуществом иным образом. Таким образом, передачу эскроу-агенту вещей при сохранении права собственности за депонентом можно рассматривать как один из способов реализации правомочия собственника по распоряжению вещью.

С другой стороны, сложившаяся модель можно было бы оценить в контексте предложений, основанных на зарубежном опыте, о введении в отечественный правовой порядок «фидуциарной собственности», т.е. «неполного права собственности» без правомочия распоряжения²²⁸. Однако поиск «фидуциарной собственности» в российской системе права и, тем более, рассмотрение в ее контексте российского института условного депонирования (эскроу) будет выглядеть скорее как «попытка введения чужеродной конструкции траста или особой формы «доверительной собственности»²²⁹, чем действительное обоснование правовой природы института в отечественном гражданском праве.

Аргументируя невозможность характеристики российского института условного депонирования (эскроу) через призму траста или фидуциарной собственности, следует обратиться к анализу зарубежных правовых систем, для которых характерны указанные правовые конструкции.

²²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 3 ст. 926.3.

²²⁸ Рыбалов А.О. О фидуции как возможном способе обеспечения // Вопросы частного права: Сб. статей к 50-летию юбилею А.А. Павлова / Сост. и отв. ред. А.Г. Карапетов, Т.А. Саргсян. М.: Статут, 2023. С. 276, 280, 281.

²²⁹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. И доп. – Москва: Статут, 2024. С. 181.

Раскрывая сущность траста в странах общего права, Суханов Е.А. указывает, что относительно имущества, которое находится в трасте, складываются две группы отношений. Первая – между учредителем траста (*settlor, trustor*) и/или его выгодоприобретателем-бенефициаром (*beneficiary*) и управляющим, трасти (*trustee*), где «учредитель траста остается материальным собственником, выгодоприобретатель (если он не совпадает с учредителем траста) становится бенефициарным собственником (*beneficial owner*), а в отношении управляющего-трасти оба они являются собственниками по праву справедливости (*equitable owner*)». Вторая группа – отношения между трасти (*trustee*) и третьими лицами, где собственником переданного в траст имущества считается его управляющий-трасти по общему праву, а третьи лица воспринимают именно трасти как формального (номинального) собственника по общему праву (*legal owner*). Таким образом, и учредитель траста (*settlor, trustor*) и/или его выгодоприобретатель-бенефициар (*beneficiary*), и трасти (*legal owner*) являются собственниками: «один (или одни) – в сфере действия (и защиты) права справедливости (*law of equity*), а другой – в сфере действия общего права (*common law*)». Особые доверительные отношения между управляющим и выгодоприобретателем (учредителем) траста обеспечивают связь между двумя сферами в трасте²³⁰.

Классический траст является институтом права справедливости, в рамках которого он возник и исключительно в рамках которого может функционировать²³¹. Соответственно, вопрос о том, является ли условное депонирование (эскроу) трастом (*trust*), актуален лишь для правопорядков стран

²³⁰ Суханов Е.А. О доверительном управлении имуществом как обязательственно-правовом способе осуществления права собственности [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

²³¹ См., например Емелькина И.А. Проблемы соотношения вещного права с конструкцией «управление чужим имуществом» // Гражданское право. 2021. № 6. С. 12-17.

Указанное мнение также подтверждает положение преамбулы Конвенции о праве, применимом к доверительной собственности и ее последующем признании (*Convention on the Law Applicable to Trusts and on their Recognition*), где указано, что траст сформировался в рамках юрисдикции общего права и является уникальным правовым институтом, в свою очередь, другими юрисдикциями он был воспринят с изменениями (См. Конвенция о праве, применимом к доверительной собственности и ее последующем признании [рус., англ.] (Заключена в г. Гааге 01.07.1985) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

общего права. Вместе с тем Башкатов М.Л. указывает на ошибочность характеристики института условного депонирования (эскроу) через трастовую природу: «вопреки распространенному заблуждению правовые системы стран общего права отнюдь не склонны рассматривать эти договоры как трастовые» в связи с ограниченной ответственностью эскроу-агента²³².

Несмотря на то, что Англия считается родиной условного депонирования (эскроу), судебная практика²³³ до настоящего времени сталкивается с вопросом определения правовой природы института. Например, в деле *AIG Europe Limited v Woodman and others* рассматривалась ситуация, когда для достижения целей по строительству курортных отелей заключались как трастовые договоры, так и использовался механизм условного депонирования (эскроу)²³⁴. Здесь условное депонирование (эскроу) не квалифицировалось в качестве траста.

В деле *Bailey & Anor v Angove's PTY Ltd*²³⁵, анализируя сложившийся характер отношений между сторонами, суд пришел к выводу, что трастовые отношения не сложились, в частности ни *express trust*²³⁶, т.е. траст, создаваемый на основе

²³² Башкатов М.Л. Правовая структура сделок эскроу: постановка проблемы [Электронный ресурс] // https://m-logos.ru/img/Tezicy_Bashkatov_161213.pdf (дата обращения: 26.08.2023).

²³³ См., например, *AIG Europe Limited (Appellant) v Woodman and others (Respondents)* [2017] UKSC 18 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/docs/uksc-2016-0100-press-summary.pdf>, *Bailey & Anor v Angove's PTY Ltd* [2016] UKSC 47 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/uksc-2014-0106.html>, *Japan Leasing (Europe) Plc v Shoa Leasing (Singapore) PTE Ltd* [1998] EWHC 322 (Ch) (30 July 1999) [Электронный ресурс] // <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Ch/1998/322.html> (дата обращения: 20.08.2024).

²³⁴ *AIG Europe Limited (Appellant) v Woodman and others (Respondents)* [2017] UKSC 18 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/docs/uksc-2016-0100-press-summary.pdf> (дата обращения: 20.08.2023).

²³⁵ *Bailey & Anor v Angove's PTY Ltd* [2016] UKSC 47 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/uksc-2014-0106.html> (дата обращения: 20.08.2023).

²³⁶ В российской юридической доктрине отсутствует устоявшийся перевод термина *express trust*. В дословном переводе *express trust* означает выраженный траст. Ершов В.А. отмечает, что *express trust* – это траст, условия которого выражают намерение его учредителя передать свое имущество под контроль доверительного собственника (См. Ершов В.А. Траст и доверительное управление имуществом: сравнительно-правовой и практический анализ. М: ГроссМедиа: Российский бухгалтер. 2009. – 168 с.). В рамках настоящей работы в отношении термина *express trust* будем использовать перевод «явно выраженный траст».

решения учредителя²³⁷, ни *constructive trust*, т.е. траст, создаваемый на основе решения суда.

Вместе с тем условное депонирование (эскроу) может иметь трастовую природу. В частности, в деле *Japan Leasing (Europe) Plc v Shoa Leasing (Singapore)*²³⁸ указываются признаки, которые могут свидетельствовать о наличии трастовых отношений: обязанность хранить деньги отдельно и выделять по требованию, наличие фидуциарных отношений, а также наличие трастовых отношений определяется намерениями сторон, содержащимися в заключаемых ими соглашениях²³⁹.

Анализ судебной практики подводит нас к выводу о том, что отношения условного депонирования (эскроу) могут быть квалифицированы в качестве трастовых, но могут и не являться таковыми. Для квалификации используются, в частности, упомянутые выше критерии.

Судебная практика Соединенных Штатов Америки по вопросу трастовой природы института условного депонирования (эскроу) является более единообразной. Считается, что в случае наличия отношений по условному депонированию (эскроу) имеет место траст (*trust*):

- под трастом может пониматься любой юридический инструмент или механизм, аналогичный трасту, а счет эскроу является таковым²⁴⁰;

²³⁷ Канашевский В.А. Правовой режим офшорных компаний и трастов. М: Международные отношения. 2013. С. 99.

²³⁸ *Japan Leasing (Europe) Plc v Shoa Leasing (Singapore) PTE Ltd* [1998] EWHC 322 (Ch) (30 July 1999) [Электронный ресурс] // <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Ch/1998/322.html> (дата обращения: 20.08.2024).

²³⁹ В российской доктрине предлагается для квалификации правоотношения в качестве траста (*trust*) в английском праве использовать следующие критерии: наличие определенного намерения на создание именно траста, определенно установленного имущества, которое передается в доверительное управление, определенности в отношении бенефициаров, в пользу которых осуществляется доверительное управление. (Павлов А.А. Договор управления чужими делами по российскому гражданскому праву: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Павлов. – Казань. 2020. – С. 90.).

²⁴⁰ *Marguerite P. KELLEY, Appellant, v. COMMISSIONER OF SOCIAL SECURITY* 566 F.3d 347 (3d Cir. 2009) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/kelley-v-commr-of-social-sec?q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 20.08.2023).

- всякий раз, когда имущество передается на условное депонирование (эскроу), создается явно выраженный траст (*express trust*)²⁴¹;

- можно сказать, что траст существует там, где имущество на общем праве принадлежит одному лицу, а на праве справедливости другому или когда существуют права, титулы и интересы в отношении собственности, отличные от законного владения ею²⁴².

Специфика статуса эскроу-агента определяется тем, что условное депонирование (эскроу) рассматривается как траст:

- поскольку денежные средства, переданные на условное депонирование (эскроу), находятся в доверительном управлении, эскроу-агент является трасти (*trustee*), который несет соответствующие фидуциарные обязанности²⁴³;

- «агент» – некорректный термин в отношении эскроу-агента, лицо скорее является трасти (*trustee*) явно выраженного траста (*express trust*), которое наделено обязанностями по отношению к каждой стороне, и ни одна из сторон не может запретить трасти (*trustee*) выполнять какие-либо обязанности без согласия второй стороны²⁴⁴;

- трасти (*trustee*) выступает как агент лица, передающего право, соответственно, его обязанностью является удержание имущества до тех пор, пока

²⁴¹ F.D.I.C. v. Knostman 966 F.2d 1133, 1140 (7th Cir. 1992) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/fdic-v-knostman?p=3&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 12.09.2023). In re Cannon No. 99-2605, G/A Chapter 7 (Bankr. W.D. Tenn. Mar. 31, 2000) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-cannon-36?p=1&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 20.08.2023). In re Dameron v. Tyler 155 F.3d 718 (4th Cir. 1998) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-dameron-v-tyler?p=1&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 20.08.2023).

²⁴² Merchants Nat. Bank of Aurora v. Frazier 329 Ill. App. 191 (Ill. App. Ct. 1946) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/merchants-nat-bank-of-aurora-v-frazier> (дата обращения: 20.08.2023).

²⁴³ Alarmex Holdings, LLC v. Gowan, 527 B.R. 126, 134 (S.D.N.Y. 2014) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/alarmex-holdings-llc-v-sheila-m-gowan-chapter-11-tr-for-dreier-llp-in-re-dreier-llp?q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 20.08.2023).

²⁴⁴ Carter v. Turbeville 90 Ga. App. 367 (1954) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/georgia/court-of-appeals/1954/35182-0.html> (дата обращения: 20.08.2023).

условие для его передачи не будет выполнено; в качестве агента лица, получающего право, обязанностью трасти (*trustee*) является удержание для него имущества и передача этого имущества после того, как условие будет выполнено²⁴⁵, т.е. доверительный управляющий действует в интересах одного лица, бенефициара, в то время как эскроу-агент должен занимать нейтральную позицию и выполнять одинаковый объем обязанностей по отношению к каждой стороне сделки. Правомочия эскроу-агента по сравнению с доверительным управляющим являются ограниченными. Также отмечается, что когда имущество передается на условное депонирование (эскроу), то создается траст²⁴⁶, а с момента внесения депозита эскроу-агент становится трасти (*trustee*) как стороны, вносящей депозит, так и той, в пользу которой такой депозит внесен²⁴⁷.

Таким образом, в правовом порядке Соединенных Штатов Америки условное депонирование (эскроу) фактически представляет собой траст (*trust*), а эскроу-агент является номинальным собственником.

Что касается условного депонирования (эскроу) в европейских странах, то, например в Германии, условное депонирование (эскроу) реализуется на основе существующей национальной обязательственно-правовой конструкции доверительного управления (*Treuhand*). Описывая в общем виде модель доверительного управления (*Treuhand*), Суханов Е.А. отмечает, что управляющий осуществляет права собственника либо в интересах учредителя управления, либо в интересах указанных им лиц. Вместе с тем доверительный управляющий (*Treuhand*) выступает перед третьими лицами в качестве формального собственника, который связан обязательством перед учредителем управления

²⁴⁵ Winslow, Inc. v. Scaife, 254 S.E.2d 58, 60 (Va. 1979) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/virginia/supreme-court/1979/770961-1.html> (дата обращения: 01.10.2023 г.).

²⁴⁶ См. также FDIC v. Knostman, 966 F.2d 1133, 1140 (7th Cir. 1992) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/fdic-v-knostman>; Stark v. Chicago Title Trust Co., 45 N.E.2d 81, 84 (Ill.App.Ct. 1942) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/stark-v-chicago-title-trust-co> (дата обращения: 20.08.2023).

²⁴⁷ NTA, LLC v. Concourse Holding Co. 380 F.3d 523, 527 (1st Cir. 2004) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-nta-llc?p=1&q+=escrow+is+trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 20.08.2023).

(фактическим собственником) использовать его имущество строго по целевому назначению и в его интересах²⁴⁸. Аналогичную позицию наблюдаем и в немецкой доктрине: нотариус, выполняющий функции эскроу-агента, осуществляет управление переданным ему имуществом (*Ermächtigungs-Treuhand*), одновременно с этим предполагается передача правового титула нотариусу (*Vollrechts-Treuhand*)²⁴⁹. Соответственно, доверительный управляющий внешне является полноправным законным владельцем, но по сути бенефициарным владельцем является другое лицо²⁵⁰.

Таким образом, фактически эскроу-агент в Германии не является собственником переданного ему на депонирование имущества, однако в отношениях с третьими лицами выступает в качестве такового. Российский законодатель устанавливает, что право собственности не переходит к эскроу-агенту, а сохраняется за депонентом до наступления события, срока, выполнения определенного условия, а затем переходит к бенефициару. Это правило характерно для всех правовых режимов (типов) условного депонирования (эскроу). Тем самым подчеркивается иная в отличие от траста и фидуциарной собственности правовая природа российского условного депонирования (эскроу).

Отечественный правопорядок не является исключением в части наличия в системе права доверительного управления²⁵¹. Однако российское доверительное управление представляет собой уникальный институт, отличающийся как от института общего права, так и от его европейских аналогов.

По мнению Суханова Е.А., российское доверительное управление представляет собой один из способов осуществления права собственности путем

²⁴⁸ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 27.01.2025).

²⁴⁹ Hadding/Häuser § 38 Anderkonto // Schimansky/Bunte/Lwowski, BankrechtsHandbuch 5 Auflage.2017. Rn. 2. [Электронный ресурс] // http://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchiBunLwoHdbBankR_4/cont/SchiBunLwoHdbBankR.htm (дата обращения: 26.03.2023).

²⁵⁰ Marc d'Avoine, Andreas BüchelTreuhandkonto – Insolvenz-Sonderkonto? Widerspruch oder Ergänzung? // Zeitschrift für Wirtschaftsrecht. Vol. 41. № 27. 2020. P. 1280.

²⁵¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

заключения договора, порождающего обязательственные отношения²⁵², поскольку в соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя)²⁵³. Соответственно, доверительный управляющий осуществляет управление не в качестве собственника, а непосредственно как доверительного управляющего. Таким образом, доверительное управление в России не является институтом вещного права, отличается как от траста, так и от европейской фидуциарной собственности.

Функциональная ограниченность, двусторонний характер доверительного управления в России не позволяют использовать его для целей условного депонирования (эскроу). В соответствии со статьей 1013 Гражданского кодекса Российской Федерации объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество. Деньги, кроме ряда установленных законодательством исключений, не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления²⁵⁴. Кроме того, в статье 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации указано на право учредителя отказаться от договора доверительного управления²⁵⁵. Такое положение также противоречит возможности реализации конструкции условного депонирования (эскроу) на практике.

²⁵² Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Статут, 2024. С. 182.

²⁵³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 1012.

²⁵⁴ Там же. Ст. 1013.

²⁵⁵ Там же. Ст. 1024.

Таким образом, использование действующего института доверительного управления или его трансформация для целей условного депонирования (эскроу) представляется необоснованным, как и введение в российскую систему права европейских институтов доверительного управления.

Вместе с тем в связи с отсутствием в российском правопорядке конструкции фидуциарной собственности ощущается необходимость передачи имущества другому лицу в управление на более «широком по содержанию праве, имеющем доверительный характер и гарантирующем имущественные интересы собственника»²⁵⁶, чем предлагают существующие гражданско-правовые конструкции. В связи с невозможностью заполнить такой пробел классическими конструкциями вещного права в отечественной доктрине предлагается обратиться к конструкции «управление чужим имуществом»²⁵⁷.

Под категорией «управление чужим имуществом» в первую очередь понимается доверительное управление с широкими полномочиями управляющего. Вместе с тем Михеева Л.Ю. указывает на гибкость института и возможность модификации этой общей модели под нужды лица, учреждающего управление²⁵⁸. В качестве вариаций объема полномочий управляющего она предлагает: «обязание управляющего совершить (совершать) определенные действия, установление определенных ограничений для действий управляющего, согласование отдельных (вероятно, наиболее значимых) действий с лицом, заинтересованным в управлении, или с его представителями»²⁵⁹.

Емелькина И.А. отмечает, что на практике имеют место два подхода относительно полномочий управляющего при управлении чужим имуществом. Первый подход можно обозначить как широкий, когда права управляющего

²⁵⁶ Емелькина И.А. Проблемы соотношения вещного права с конструкцией «управление чужим имуществом» // Гражданское право. 2021. № 6. С. 12-17.

²⁵⁷ Там же. См. также Павлов А.А. Договор управления чужими делами по российскому гражданскому праву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2020. – 29 с. Зикун И.И. Гражданско-правовые титулы управления инвестиционным фондом: дис. ... канд. юрид. наук. / И.И. Зикун – М., 2021. С. 11-13.

²⁵⁸ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 24.

²⁵⁹ Там же.

приобретают форму способа осуществления им чужого права собственности (например, при заключении договора доверительного управления имуществом). Второй подход предполагает более узкое содержание, например в виде определенных обязанностей управлять имуществом (хранить) до наступления события²⁶⁰.

Выделение правовых режимов (типов) условного депонирования (эскроу) позволяет соотнести условное депонирование (эскроу) с конструкцией управления чужим имуществом, используя признаки, выделяемые в юридической доктрине для характеристики деятельности в качестве управления чужим имуществом²⁶¹.

Полагаем, что добровольное условное депонирование (эскроу) находит свое выражение во второй (узкой) модели управления чужим имуществом, в то время как в обязательном условном депонировании (эскроу), так же, как и смешанном (диспозитивно-императивном) отсутствуют признаки, позволяющие квалифицировать отношения как деятельность по управлению чужим имуществом.

Первый признак деятельности по управлению чужим имуществом – непосредственное воздействие управляющего на переданное имущество. Под этим понимается личное совершение управляющим действий, а передача своих полномочий иному лицу возможна исключительно в случаях, предусмотренных в договоре²⁶².

При добровольном условном депонировании (эскроу) сторонами согласовывается конкретный эскроу-агент, удовлетворяющий обе стороны, который принимает имущество для хранения, обеспечивает его сохранность, в случае необходимости предпринимает иные действия, в случаях, предусмотренных договором, может распоряжаться имуществом, а также передает его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований. В обязательном условном

²⁶⁰ Емелькина И.А. Проблемы соотношения вещного права с конструкцией «управление чужим имуществом» // Гражданское право. 2021. № 6. С. 12-17.

²⁶¹ См. Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук - М., 2002. – С. 97.

²⁶² Там же.

депонировании (эскроу) стороны фактически лишены права выбора эскроу-агента, поскольку он «назначается» законодателем в связи с обязанностью использовать счет эскроу²⁶³, а объем полномочий определен законом.

Непосредственное воздействие эскроу-агента на переданное имущество также проявляется в оценке исполнения условий для передачи бенефициару. В добровольном условном депонировании (эскроу) предполагаются активные действия эскроу-агента, в то время как при обязательном – осуществляется проверка по формальным признакам представленных документов. Таким образом, исключается самостоятельная интерпретация банком выполнения условия. Например, в сфере долевого участия в строительстве недвижимости условием «раскрытия» счета эскроу является представление акта о вводе дома в эксплуатацию²⁶⁴. Соответственно, фактическая оценка выполнения условия, т.е. строительство дома, определяется актом публичной власти, а не эскроу-агентом.

Закон не предполагает возможность передачи эскроу-агентом добровольного условного депонирования (эскроу) своих полномочий другому лицу. Договор условного депонирования (эскроу) прекращается в случаях, когда выбранное в качестве эскроу-агента лицо не может выполнять свои функции лично: смерть эскроу-агента, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, прекращение полномочий нотариуса, являющегося эскроу-агентом, ликвидация эскроу-агента, являющегося юридическим лицом²⁶⁵. Вместе с тем в случаях обязательного условного депонирования (эскроу) такая передача возможна. Так, при урегулировании обязательств застройщика в случае его несостоятельности (банкротства) перед участниками строительства возможна возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и

²⁶³ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292.31.12.2004. Ст. 15.4.

²⁶⁴ Там же. П. 6 ст. 15.5.

²⁶⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 1 ст. 926.8.

обязательств иному застройщику²⁶⁶. Более того, в отношениях по реализации мероприятий по защите окружающей среды условное депонирование (эскроу) предусмотрено для случаев банкротства депонента²⁶⁷.

Второй признак управления чужим имуществом – свобода усмотрения управляющего в процессе управления, которая ограничена законом, волей собственника или волей других лиц. Таким образом, собственник освобождается от «опеки» над своим имуществом, и это бремя переносится на управляющего²⁶⁸. Указанный признак также применим к добровольному условному депонированию (эскроу), поскольку депонент, владея имуществом до момента выполнения условий, возлагает на эскроу-агента обязанности по хранению имущества, проверке наступления этих условий и передаче его бенефициару. Договором эскроу-агент может быть наделен правом по распоряжению переданным ему имуществом.

Здесь также применимы и формулы, предложенные Михеевой Л.Ю., в отношении управления чужим имуществом: при определении объема обязанностей управляющего – «все необходимые действия», а в отношении сущности управления чужим имуществом – «обращаться как со своим собственным»²⁶⁹.

Первый критерий о всех необходимых действиях допускает вариативность поведения управляющего в отношении конкретного обособленного имущества. Критерий об обращении с имуществом как со своим собственным предписывает управляющему модель поведения для достижения цели о наиболее эффективном управлении имуществом в понимании собственника. В условном депонировании (эскроу) для депонента такая цель заключается в специфическом «инвестировании» денежных средств – безопасной передаче средств бенефициару

²⁶⁶ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. № 209-210, 02.11.2002. С. 201.15-1.

²⁶⁷ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. П. 2 ст. 56.3.

²⁶⁸ Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук - М., 2002. – С. 99.

²⁶⁹ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 21.

в обмен на некое экономическое благо. Для бенефициара – безопасное получение денежных средств. Для достижения соответствующих целей эскроу-агент выполняет все необходимые действия, которые выполнил бы собственник, а именно проверяет основания для передачи максимально полно и добросовестно, осуществляет полномочие по распоряжению имуществом, т.е. передачу имущества бенефициару. Кроме того, режим добровольного условного депонирования (эскроу) может предполагать выполнение эскроу-агентом также и иных действий, например страхование, голосование по акциям и т.д.

Возвращаясь к признакам управления чужим имуществом, через призму которых рассматриваем условное депонирование (эскроу), следует обратиться к признаку, формулируемому Аксенчук Л.А., – управление имуществом как чужим. На первый взгляд, указанный признак вступает в противоречие с критерием управления чужим имуществом, предложенным Михеевой Л.Ю. – «обращаться с имуществом как со своим собственным». Однако если обратиться к контексту, в котором формулируются указанные признаки, то можно сделать вывод, что обозначенные характеристики не только не вступают в противоречие, но наоборот – дополняют друг друга.

Так, Михеева Л.Ю. указывает, что при управлении чужим имуществом следует исключать случаи расточительства подобного тому, какое может осуществлять собственник в отношении личного имущества. В случае управления чужим имуществом должен применяться особый стандарт поведения, известный со времен римского права — стандарт рачительного хозяина²⁷⁰.

Признак, суть которого заключается в том, что управляющему следует относиться к имуществу как к чужому, также предполагает более строгий стандарт по сравнению с тем, как собственник может относиться к своему имуществу. В частности, Аксенчук Л.А. указывает на то, что управляющему необходимо избегать рискованности²⁷¹.

²⁷⁰ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 21.

²⁷¹ Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук – М., 2002. – С. 105.

Другой признак – обособление имущества, которое становится объектом управления²⁷². Законом прямо предусматривается необходимость обособления имущества, переданного для условного депонирования (эскроу)²⁷³.

Следующий признак заключается в цели передачи имущества для управления – использование наилучшим образом полезных свойств имущества²⁷⁴. На первый взгляд указанный признак наиболее соответствует доверительному управлению имуществом, а не условному депонированию (эскроу). Вместе с тем изначально мы указывали на то, что добровольное условное депонирование (эскроу) укладывается в концепцию узкого подхода с ограниченностью полномочий управляющего (эскроу-агента). Критерием деления на широкий и узкие подходы является объем полномочий управляющего. Объем полномочий, в свою очередь, зависит от цели, с которой передается имущество. Если в доверительном управлении – это извлечение полезных свойств из имущества, что предполагает широкий круг распорядительных действий, то в случае с добровольным условным депонированием (эскроу) по общему правилу – безопасная передача имущества, одно распорядительное действие, а в случае необходимости – ряд других. Соответственно, то, каким образом будут наилучшим образом использованы полезные свойства имущества, определено заранее собственником – имущество передается контрагенту по сделке. В случае необходимости сторонами могут быть согласованы иные действия эскроу-агента. Как отмечает Михеева Л.Ю., «положительный результат управления по прошествии лет может выразиться не только или не столько в увеличении стоимости актива»²⁷⁵.

²⁷² Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук – М., 2002. – С. 101.

²⁷³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 1 ст. 926.3.

²⁷⁴ Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук – М., 2002. – С. 104.

²⁷⁵ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 22.

Стороны сделки обращаются к добровольному условному депонированию (эскроу), когда необходимо «профессиональное» лицо, которое снимет с собственника «опеку» над имуществом и достигнет поставленной цели, используя при этом наилучшие методы.

Полагаем, что в подтверждение нашим доводам возможно также привести определение управления чужим имуществом, предлагаемое Аксенчук Л.А., – деятельность, которая предполагает такую свободу действий управляющего, которая была бы ему необходима и достаточна для максимально полного достижения целей, поставленных при учреждении управления. Таким образом, в случае с добровольным условным депонированием (эскроу) эскроу-агент своими действиями в рамках закрепленного объема полномочий достигает цель, установленную учредителем управления. Этот признак позволяет отграничить деятельность по управлению чужим имуществом от сходной по внешним признакам деятельности, например арендаторов.

С этим признаком коррелирует и другой, указывающий на деятельность по управлению чужим имуществом, – владение управляющим имуществом в интересах другого лица (собственника либо выгодоприобретателя, назначенного собственником)²⁷⁶. Эскроу-агентом может быть исключительно нейтральное и незаинтересованное лицо, которое управляет имуществом для достижения цели, поставленной учредителями управления.

Другими признаками является возложение коммерческого риска, связанного с управлением, на собственника имущества, а также возврат собственнику имущества, если иное не установлено договором²⁷⁷. Конечным результатом условного депонирования (эскроу) является передача имущества контрагенту. После выполнения согласованного сторонами условия или наступления события собственником становится бенефициар. В связи с этим эскроу-агент не возвращает, но передает имущество собственнику. В случае невыполнения контрагентом

²⁷⁶ Аксенчук Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук - М., 2002. – С. 104.

²⁷⁷ Там же. С. 106.

условий или не наступления события или обстоятельства собственником остается депонент, а на эскроу-агента возложена обязанность вернуть имущество собственнику.

Подводя итог, можно сделать вывод, что в условиях отсутствия в российском гражданском праве таких правовых конструкций как траст (англо-американская модель) и фидуциарная собственность (европейская модель) добровольное условное депонирование (эскроу) реализует некоторые схожие функции, но в ограниченном объеме. В конструкции добровольного условного депонирования (эскроу) проявляются признаки управления имуществом: непосредственное воздействие управляющего (эскроу-агента) на переданное имущество, свобода усмотрения управляющего (эскроу-агента) в процессе управления, которая ограничена законом и договором, перенос «опеки» над имуществом от собственника на эскроу-агента, использование наилучшим образом полезных свойств имущества в установленных пределах, избегание рискованности, владение в интересах другого лица и возложение коммерческого риска на собственника имущества.

2.3. Место института условного депонирования (эскроу) в системе обязательственных правоотношений

Определяя место института условного депонирования (эскроу) в системе обязательственных правоотношений сравним его со сходными правовыми конструкциями.

1. *Хранение и условное депонирование (эскроу)*

В первой главе настоящей работы был проведен ретроспективный анализ институтов хранения и условного депонирования (эскроу). Вместе с тем в целях определения места института условного депонирования (эскроу) в системе обязательственных правоотношений необходимо сравнить условное депонирование (эскроу) и хранение в современном российском гражданском праве.

Размещение главы об условном депонировании (эскроу) непосредственно после главы о хранении в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также возможность субсидиарного применения норм о хранении к условному

депонированию (эскроу) движимых вещей указывают на некоторую близость правовой природы институтов.

Релевантным является сравнение хранения и условного депонирования (эскроу) вещей, т.е. объектов, которые физически передаются эскроу-агенту. Объекты добровольного условного депонирования (эскроу) и хранения, включая секвестр, не совпадают. В частности, на хранение в порядке секвестра могут быть переданы как движимые, так и недвижимые вещи, объектом условного депонирования (эскроу) недвижимая вещь выступать не может.

Рузакова О.А., Степкин С.П. отмечают, что общим для договора хранения и условного депонирования (эскроу) является цель – обеспечение сохранности имущества и его передача²⁷⁸. На наш взгляд, основная функция хранения заключается в обеспечении сохранности вещи, в то время как при условном депонировании (эскроу) само действие по хранению, т.е. «беречь, содержать в безопасности, в целости»²⁷⁹, и ее передача является лишь одной из обязанностей эскроу-агента. Согласимся с позицией Соломиной Н.Г., что цель позволяет разграничить указанные правовые конструкции, поскольку при условном депонировании (эскроу) четко прослеживается связь договора условного депонирования (эскроу) с основным обязательством²⁸⁰.

По мнению Дорофеевой Я.В., сближает оба договора то, что законодатель во многом аналогичным образом регулирует обязанности хранителя и эскроу-агента, например в части пользования имуществом²⁸¹. Вместе с тем обязанности эскроу-агента и хранителя различаются. Например, у эскроу-агента отсутствует обязанность, существующая у хранителя, возвратить имущество депоненту. Кроме того, в отличие от хранения при добровольном условном депонировании (эскроу)

²⁷⁸ Рузакова О.А., Степкин С.П. Некоторые проблемы правового регулирования договорных отношений условного депонирования (эскроу) // Банковское право. 2018. № 2. С. 29-36.

²⁷⁹ Ожегов С.И. Словарь русского языка: Ок. 57 000 слов/ Под ред. Чл.-корр. АН СССР Н.Ю. Шведовой. – 17-е изд., стереотип. М.: Рус. яз. 1985. С. 755.

²⁸⁰ Соломина Н.Г. К вопросу о договоре условного депонирования // Право и экономика. 2019. № 10. С. 18-23.

²⁸¹ Дорофеева Я.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3. / Я.В. Дорофеева. - Пермь. 2022. - С. 118-119.

возможно совершение ряда активных действий: проверка оснований наступления определенных условий, возможность распоряжения в установленных пределах, передача имущества бенефициару.

Другим отличием является субъектный состав: в договор условного депонирования (эскроу) выступают три стороны, в то время как договор хранения является двусторонним. Это обуславливает порядок взаимоотношений сторон по передаче имущества.

Анализируя определение условного депонирования (эскроу), закрепленное в Гражданском кодексе Российской Федерации, стоит также обратить внимание, что при определении обязанности эскроу-агента используется понятие депонирование, а не хранение: «депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество». Можно предположить, что законодатель намеренно стремился разграничить институты условного депонирования (эскроу) и хранения.

Таким образом, несмотря на то, что конструкция условного депонирования (эскроу) содержит некоторые элементы хранения, говорить об идентичности институтов невозможно.

2. Аккредитив и условное депонирование (эскроу)

В российской научной юридической литературе имеет место точка зрения, в соответствии с которой условное депонирование (эскроу) является разновидностью аккредитива²⁸², роднит обе правовые конструкции то, что передача объекта договора происходит в отношении бенефициара, а такая передача возможна при выполнении определенного условия. С другой стороны, отмечаются некоторые отличия. Гончарова В.А., рассматривая правовую природу условного депонирования (эскроу), указывает, что «конструкция условного депонирования крайне близка к аккредитиву, однако отличается субъектным составом, допуская возможность участвовать на стороне эскроу-агента любого участника гражданских

²⁸² Ефимова Л.Г. Договоры банковского вклада и банковского счета: монография. М.: Проспект, 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023). См. также Гражданский кодекс Российской Федерации. Финансовые сделки: постатейный комментарий к главам 42-46 и 47.1 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут. 2018. С. 378.

правоотношений, объектом, а также частными особенностями в части функционирования»²⁸³.

Подобно тому как хранение сравнимо с условным депонированием (эскроу) в части депонирования исключительно вещей, аккредитив возможно сравнивать с условным депонированием (эскроу), объектом которого являются безналичные денежные средства. Вместе с тем, с одной стороны, безналичные денежные средства могут являться объектом как обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного), так и добровольного условного депонирования (эскроу). С другой стороны, возможно сравнение условного депонирования (эскроу) исключительно с безотзывным аккредитивом, который не может быть отменен банком-эмитентом без согласия получателя средств и банка, подтвердившего аккредитив²⁸⁴.

Цели указанных правовых конструкций пересекаются, но не совпадают. Аккредитив выполняет «функцию платежа»²⁸⁵, т.е. целью является проведение расчетов, и размещен в главе «Расчеты» Гражданского кодекса Российской Федерации»²⁸⁶. В доктрине также указывается на расчетную функцию договора условного депонирования (эскроу), но в совокупности с другими, в частности обеспечительной и гарантирующей²⁸⁷.

Особенностью российского института условного депонирования (эскроу) является то, каким образом закреплена одна из основных обязанностей по проверке оснований для передачи имущества. Устанавливается необходимость проверки эскроу-агентом документов, подтверждающих возникновение оснований для

²⁸³ Гончарова В.А. Непоименованные способы обеспечения исполнения обязательств в гражданском праве России (монография). М., «Юстицинформ». 2022. [Электронный ресурс] // СПС Гарант (дата обращения: 15.10.2023).

²⁸⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 869.

²⁸⁵ Овсейко С. Комментарий к Конвенции ООН о независимых гарантиях и резервных аккредитивах // Банковское право. 2001. № 3. С. 54-64.

²⁸⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 867.

²⁸⁷ Кархалев Д.Н., Томина А.П. Договор публичного депозитного счета // Нотариус. 2023. № 1. С. 20-23. См. также Дубнова Д.К. Правовая природа договора счета эскроу // Юрист. 2018. № 2. С. 30-36.

передачи имущества, по внешним признакам²⁸⁸. Аналогичная обязанность закреплена и для банка в случае аккредитива: исполнение аккредитива осуществляется при условии соответствия документов, представленных получателем средств, по внешним признакам условиям аккредитива²⁸⁹.

Такое закрепление обязанностей действительно сближает условное депонирование (эскроу) с аккредитивом. Однако в условном депонировании (эскроу) объем проверочных действий может варьироваться в зависимости от правового режима (типа). Если для обязательного и большинства случаев смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) характерна исключительно формальная проверка документов, то в рамках добровольного режима законодатель допускает более широкую компетенцию эскроу-агента, в частности, проверка наличия оснований для передачи имущества бенефициару²⁹⁰.

Другим отличием правовых конструкций является субъектный состав. При аккредитиве лицом, исполняющим платеж, может выступать исключительно банк. Аналогично в обязательном условном депонировании (эскроу) функции эскроу-агента императивно возложены на банки. Вместе с тем если в обязательном условном депонировании (эскроу) государство через жесткие критерии ограничивает круг эскроу-агентов, то в аккредитиве выбор банка-эмитента определяется исключительно клиентом, что сближает его со смешанным (диспозитивно-императивным) правовым режимом условного депонирования (эскроу).

В случае добровольного условного депонирования (эскроу) эскроу-агентом могут выступать любые лица, которые будут обязаны открыть в банке соответствующий счет. В этом случае обязанность по проверке оснований и ответственность по их проверке возлагается не на банк, а на эскроу-агента.

²⁸⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 1 ст. 926.3.

²⁸⁹ Там же. П. 2, п. 3 ст. 871.

²⁹⁰ Там же. П. 2 ст. 926.3.

В доктрине встречается позиция, ставящая под сомнение необходимость в условном депонировании (эскроу), когда объектом выступают безналичные денежные средства, в связи с более сложной процедурой, в частности если эскроу-агентом выступает не банк, то «зачем сторонам основного обязательства привлекать дополнительного субъекта (не банк) с тем, чтобы последний все равно привлечет банк для передачи безналичных денег», учитывая, что эскроу-агент включит расходы на открытие счета в банке в размер своего вознаграждения²⁹¹.

Полагаем, что модель обязательного условного депонирования (эскроу), несмотря на ее внешнее сходство с аккредитивом, обеспечивает качественно иной уровень защиты социальных и публично значимых отношений, подкрепленный системой гарантий и жестким критериями для отбора эскроу-агентов.

Наличие добровольного режима условного депонирования (эскроу) расширяет диспозитивные возможности участников оборота за счет выбора эскроу-агента. Это позволяет сторонам отойти от формальной проверки документов и закрепить в договоре обязанность эскроу-агента осуществлять глубокий контроль: выезд на объект, привлечение профильных экспертов и др.

Таким образом, институт условного депонирования (эскроу) выступает эффективным инструментом минимизации рисков, адаптируемым под специфику конкретных гражданско-правовых обязательств.

3. Представительство и условное депонирование (эскроу)

В отношения представительства вступают три лица: представляемый, представитель и третье лицо. Это в определенной мере коррелирует с субъектным составом условного депонирования (эскроу).

В доктрине принято делить представительство на прямое и косвенное²⁹². Прямому представительству соответствует замещение представителем

²⁹¹ Соломина Н.Г. К вопросу о договоре условного депонирования // Право и экономика. 2019. № 10. С. 18-23.

²⁹² См., например, Хвостов В.М. Система римского права: Учебник / В. М. Хвостов. – М., Спарк, 1996. С. 183. Каримов Д.А. Институт представительства: общие начала и перспективы их применения дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / Д.А. Каримов. – М., 2024. – С. 19. Зикун И.И. Гражданско-правовой титул инвесторов на имущество инвестиционных фондов SICAV и SICAF // Вестник гражданского права. 2020. № 6. С. 255-301. Вопрос о выделении косвенного

представляемого в отношениях с третьим лицом, т.е. «выступление представителя в отношениях с третьим лицом от имени представляемого с непосредственным юридическим эффектом для последнего»²⁹³. В российском законодательстве закреплена модель прямого представительства. В пункте 2 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации указывается, что лица, действующие в чужих интересах, но от собственного имени, а также лица, исключительно передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица, не могут рассматриваться как представители.

На доктринальном уровне выделяется косвенное представительство²⁹⁴, предполагающее полномочия представителя в рамках самостоятельных обязательственных правоотношений, т.е. представитель действует от своего имени, но по указанию и в интересах другого лица²⁹⁵. В косвенном представительстве наблюдается, своего рода, перенос порожденных представителем у самого себя прав и обязанностей на представляемого²⁹⁶. Таким образом, в косвенном представительстве и заинтересованное лицо, и контрагент по сделке «сливаются» в одно лицо, но фактический интерес в заключении сделки – у другого лица.

представительства (другие названия – скрытое, посредственное, одностороннее) является дискуссионным с нач. XIX в. Противниками выделения такой категории являлись, в частности Шершеневич Г.Ф., Нерсесов Н.О., поскольку отсутствует основной элемент – заключение сделки от имени представляемого. Зикун И.И. вслед за классиками отечественной цивилистики указывает на некорректность формулировки «косвенное представительство» и предлагает для таких групп отношений использовать «ведение чужого дела».

²⁹³ Каримов Д.А. Институт представительства: общие начала и перспективы их применения дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / Д.А. Каримов - М., 2024. – С. 19.

²⁹⁴ На основе этой конструкции построены подавляющее большинство моделей управления чужим имуществом в зарубежных правовых порядках, среди которых правовые порядки Австрии, Швейцарии, немецкая модель *Treuhand*, французская *Fiducie*. (См. Каримов Д.А. Институт представительства: общие начала и перспективы их применения дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / Д.А. Каримов. – М., 2024. – С. 144.).

²⁹⁵ Каримов Д.А. Институт представительства: общие начала и перспективы их применения дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / Д.А. Каримов. – М., 2024. – С. 20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. изд. испр. и доп. М.: Статут, 2002 // СПС «КонсультантПлюс». Ремишевская О.В. Правовое регулирование агентского договора в предпринимательской деятельности: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.В. Ремишевская. – М., 2008. – С. 59-61.

²⁹⁶ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. изд. испр. и доп. М.: Статут, 2002 // СПС «КонсультантПлюс».

В рамках условного депонирования (эскроу) (независимо от правового режим (типа)) эскроу-агент выступает как самостоятельный субъект, не замещающий депонента перед бенефициаром и наоборот. Правоотношение носит трехсторонний характер, где депонент, бенефициар и эскроу-агент действуют каждый от своего имени и реализуют предписанный им договором и законом объем правомочий. В добровольном условном депонировании (эскроу) эскроу-агент выполняет фактические действия по управлению имуществом, но непосредственно сделки не заключает.

Вместе с тем деятельность адвоката, выступающего эскроу-агентом, является представительством, поскольку выполнение функций эскроу-агента не меняет существа адвокатской деятельности, выполняемой по поручению сторон²⁹⁷.

Таким образом, по российскому законодательству условное депонирование (эскроу) не может быть квалифицировано как представительство, за исключением деятельности адвоката как эскроу-агента в рамках добровольного условного депонирования (эскроу).

4. Посреднические договоры (поручения (глава 49 Гражданского кодекса Российской Федерации), комиссии (глава 51 Гражданского кодекса Российской Федерации), агентирования (глава 52 Гражданского кодекса Российской Федерации)) и условное депонирование (эскроу)

4.1 Договор поручения и условное депонирование (эскроу)

Внешне характер действий поверенного, совершающего ряд юридических действий, по договору поручения напоминает действия эскроу-агента. Однако если обратиться к сущности поручения, то можно сделать вывод, что поручение является классическим примером отношений прямого представительства — действия от имени и за счет другой стороны²⁹⁸. Как указывалось ранее, признаки, характеризующие прямое представительство, не коррелируют с условным

²⁹⁷ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

²⁹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996, № 5. Ст. 410. Гл. 49.

депонированием (эскроу). В случае поручения – сделку заключает одно лицо, именуемое поверенным, а контрагентом по сделке является доверитель. В условном депонировании (эскроу) и стороной, и контрагентом по сделке является одно и то же лицо, на эскроу-агента ни один из указанных статусов не переходит. Из этого следует вывод, что условное депонирование (эскроу) не носит характер поручения.

Договор условного депонирования (эскроу) по общему правилу является возмездным. В то время как для поручения закон устанавливает ряд случаев, когда такая выплата является обязательной²⁹⁹. Среди таких оснований, например выплата доверителем вознаграждения за оказываемую юридическую помощь, если такая помощь не оказывается бесплатно.

Тем не менее, в адвокатской среде применительно к деятельности адвоката как эскроу-агента превалирует иной подход. В Разъяснении № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента указывается, что адвокат действует по поручению сторон, являясь их представителем³⁰⁰. Данная позиция обосновывается особым лично-доверительным характером отношений: адвокат выступает представителем сторон, действуя по их поручению, а дополнительной гарантией выступает режим адвокатской тайны.

4.2 Договор комиссии и условное депонирование (эскроу)

Критерий действий в чужом интересе позволяет сравнить комиссию и условное депонирование (эскроу). В соответствии со статьей 990 Гражданского кодекса Российской Федерации одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента³⁰¹. Таким образом,

²⁹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996, № 5. Ст. 410. Ст. 972.

³⁰⁰ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

³⁰¹ Аналогичное понимание договора комиссии было закреплено в советском законодательстве. См. Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 06.09.1926 «О дополнении раздела Гражданского Кодекса Р.С.Ф.С.Р. «Обязательственное право» главой IX-а о договоре комиссии» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2025).

основными отличительными признаками договора комиссии является то, что у комиссионера возникает обязанность совершить сделку (сделки), сделка совершается за счет комитента, но от имени комиссионера.

В условном депонировании (эскроу) эскроу-агент действует от своего имени. Как бенефициар, так и депонент не только знают своего контрагента по сделке, но в добровольном условном депонировании (эскроу) совместно согласовывают фигуру эскроу-агента. Например, при купле-продаже эскроу-агент не продает имущество бенефициару, как это происходит, когда комиссионер продает имущество, продавцом является депонент.

Перед третьими лицами комиссионер выступает как самостоятельная фигура, т.е. «для третьих лиц его комиссионерское звание невидимо и притом безразлично», «они ему продают, у него покупают, нисколько не считаясь с тем, что за его спиной стоит некто...»³⁰².

Среди других признаков, которые традиционно характеризуют договор комиссии, называют принцип возмездности³⁰³. По общему правилу договор условного депонирования (эскроу) также является возмездным. Однако в договоре возможно предусмотреть, что вознаграждение эскроу-агенту не выплачивается.

4.3 Агентский договор и условное депонирование (эскроу)

Наименование третьего лица как эскроу-агента, на первый взгляд, указывает, что между сторонами условного депонирования (эскроу) складываются агентские отношения. В доктрине имеется подобная точка зрения – договор условного депонирования (эскроу) является разновидностью агентского договора³⁰⁴. «Его предметом являются действия агента по совершению исполнения по обязательству депонента за счет его имущества, переданного эскроу-агенту заранее, в пользу кредитора депонента, который в данном случае назван бенефициаром»³⁰⁵. Из этого

³⁰² Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права в 4 т. Том 2. Товар. Торговые сделки / Г. Ф. Шершеневич. — Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 142.

³⁰³ Там же. С. 143.

³⁰⁴ Рождественская Т.Э., Гузнов А.Г., Ефимова Л.Г. Частное банковское право: учебник. Москва: Проспект. 2020. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.04.2025).

³⁰⁵ Там же.

следует вывод, что договор условного депонирования (эскроу) является договором о совершении исполнения в пользу третьего лица.

Тем не менее, полагаем, что отношения по условному депонированию (эскроу) не являются агентскими. На наш взгляд, можно лишь говорить о внешнем сходстве действий, выполняемых агентом по агентскому договору, и действий, выполняемых эскроу-агентом (например, проверка оснований для передачи имущества).

Трехсторонний характер договора условного депонирования (эскроу) обуславливает представление эскроу-агентом лиц с интересами, которые условно можно назвать конфликтующими, а также выполнение действий как в пользу депонента, так и бенефициара. Природа условного депонирования (эскроу) не предполагает возможности осуществления прямого контроля эскроу-агента депонентом и (или) бенефициаром, а полномочия эскроу-агента ограничены договором. Нормы об агентировании³⁰⁶ «не содержат императивных предписаний, устанавливающих обязательное перечисление в агентском договоре поручаемых агенту конкретных действий»³⁰⁷, соответственно, речь об ограниченности полномочий в этом случае не идет.

Посреднические договоры, закрепленные в Гражданском кодексе Российской Федерации, являются двусторонними. Как минимум, по этому критерию условное депонирование (эскроу) не может быть отнесено ни к одному из них.

Подводя итог, можно сделать вывод, что условное депонирование (эскроу) является самостоятельным обязательственным институтом гражданского права, обладающим такими основными (конституирующими) признаками как особый субъектный состав, специальная цель, условный характер, имущественный характер отношений, включающий элемент обособления имущества, а также

³⁰⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Гл. 52.

³⁰⁷ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 3, март, 2024.

отличающимся от сходных правовых конструкций (хранения, финансовых обязательств, представительства, посреднических договоров), закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации, и таких зарубежных правовых конструкций как англо-американский траст и европейский *Truechand* (тройханд), поскольку не влечет разделения собственности между участниками правоотношения.

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.

Глава 3. Основания возникновения и прекращения, содержание условного депонирования (эскроу)

3.1. Основания возникновения и прекращения условного депонирования (эскроу)

Авторская концепция выделения правовых режимов (типов) условного депонирования (эскроу) (обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного) и добровольного) предопределяет необходимость исследования оснований возникновения и прекращения, а также особенностей содержания института условного депонирования (эскроу) в зависимости от выделенных правовых режимов (типов).

Основанием возникновения добровольного условного депонирования (эскроу) является договор условного депонирования (эскроу) в соответствии со статьей 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Обязательное условное депонирование (эскроу) возникает на основании императивного законодательного предписания. Смешанное (диспозитивно-императивное) условное депонирование (эскроу) — либо на основании договора условного депонирования (эскроу) в соответствии с соглашением сторон, либо выборе условного депонирования (эскроу) среди перечня иных правовых механизмов, один из которых является обязательным элементом основного правоотношения.

Выбор законодателем правоотношений, попадающих под действие обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) правового режима, обуславливается их особой социально-экономической значимостью. Например, в качестве основной цели введения режима обязательного условного депонирования (эскроу) для отношений долевого участия в строительстве декларировано повышение защиты прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости³⁰⁸. Логическим

³⁰⁸ Пояснительная записка к законопроекту № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/954041-6> (дата обращения 23.12.2025). Федеральный закон от

продолжением политики защиты граждан в сфере строительства недвижимости стало распространение условного депонирования (эскроу) на правоотношения по индивидуальному жилищному строительству по договорам строительного подряда, которое относится к обязательному и смешанному (диспозитивно-императивному) правовым режимам (типам) условного депонирования (эскроу). Подобное регулирование введено с целью минимизации для граждан риска «потери денежных средств, уплаченных по договору подряда, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядчиком»³⁰⁹. Однако предписание об обязательном использовании условного депонирования (эскроу) распространяется на отношения в рамках строительства жилых домов по договорам строительного подряда в рамках льготных ипотечных программ (семейной³¹⁰, IT-ипотеки) или с использованием средств материнского капитала³¹¹. Полагаем, что это свидетельствует о том, что интерес законодателя заключается не только в защите частных интересов граждан, но и бюджетных средств.

Введение императивного требования о предоставлении финансовых гарантий, одним из которых может являться условное депонирование (эскроу), при заключении договора фрахтования или иных договоров, заключаемых в целях организации перевозки туристов³¹² является инструментом защиты прав туристов, поскольку минимизирует риски возникновения «необеспеченных обязательств» и предотвращает массовые нарушения прав граждан в случае банкротства

30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ст. 1.

³⁰⁹ Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 471420-8 «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» [Электронный ресурс] // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/471420-8> (дата обращения: 25.08.2025).

³¹⁰ Информация Минфина России «Семейная ипотека продлена до 2030 года» [Электронный ресурс] // URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 25.08.2025).

³¹¹ Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. № 297. 31.12.2006. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. № 284. 19.12.2007.

³¹² Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2

туроператоров. Если ранее финансирование туроператорами рейсов осуществлялось по принципу «пирамиды», когда перелет оплачивался деньгами новых клиентов, в настоящее время использование условного депонирования (эскроу) гарантирует обособление денежных средств и использование их по целевому назначению.

В экологических правоотношениях механизм условного депонирования (эскроу) направлен на обеспечение экологической безопасности. Бенефициаром выступает государство в лице федерального бюджета, а целевым назначением переданных на условное депонирование (эскроу) денежных средств является реализация мероприятий по предотвращению и ликвидации загрязнения окружающей среды в результате эксплуатации отдельного производственного объекта, в том числе мероприятий, реализуемых при его консервации или ликвидации, при банкротстве собственника³¹³.

Введение режима обязательного условного депонирования (эскроу) для финансовых обязательств с участием иностранного элемента, когда законодатель обязывает лицо, имеющее право на доходы, полученные от источников в Российской Федерации³¹⁴, перечислить денежные средства на счет эскроу в целях передачи указанных денежных средств уполномоченному получателю (бенефициару)³¹⁵, направлено на поддержание стабильности гражданского оборота, поскольку исключается ситуация, когда добросовестный участник рынка допускает неисполнение обязательств по не зависящим от него причинам.

Таким образом, критерием введения обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) режима условного депонирования (эскроу)

³¹³ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. Ст. 56.3.

³¹⁴ В соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» к ним относятся: 1) международная компания, иностранное лицо (иностранная структура без образования юридического лица), которые напрямую получают доходы от источников в РФ и (или) от ведения предпринимательской деятельности в Российской Федерации; 2) российское юридическое лицо, которое исполняет обязанности перечислять дивиденды лица, имеющего право получать доходы от источников в Российской Федерации.

³¹⁵ Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018. Ст. 11.

выступает социально-экономическая значимость правоотношений. Законодатель обязывает использовать условное депонирование (эскроу) в сферах с повышенным риском злоупотреблений, трансформируя условное депонирование (эскроу) из частного механизма в публичный инструмент гарантирования прав граждан.

Применительно к отношениям долевого участия в строительстве, строительства коттеджных поселков и жилых домов по договорам строительного подряда условное депонирование (эскроу) как обязательное, так и смешанное (диспозитивно-императивное) возможно определить как способ исполнения обязательств, поскольку закрепленное на законодательном уровне назначение – денежные средства размещаются на счетах эскроу «в счет уплаты цены договора»³¹⁶.

Обязательное условное депонирование (эскроу) в финансовых обязательствах с участием иностранного элемента также является способом исполнения обязательств, однако несколько иной природы. В отличие от сферы строительства недвижимости, где условное депонирование (эскроу) выступает как основной и единственный способ исполнения обязательства, проведения расчетов, в указанном случае условное депонирование (эскроу) становится «замещающим» порядком для исполнения обязательства, поскольку прямой платеж невозможен.

Правовая природа условного депонирования (эскроу) в сфере охраны окружающей среды является иной. Условное депонирование (эскроу) не выступает в качестве способа исполнения обязательства: средства, передаваемые на условное депонирование (эскроу), изымаются из общей массы средств предприятия и блокируются в целях реализации природоохранных мероприятий в будущем.

В сфере туристской деятельности проявляется обеспечительная функция условного депонирования (эскроу), поскольку условное депонирование (эскроу) обеспечивает подтверждение платежеспособности туроператора и гарантирует фрахтовщику получение оплаты в случае недобросовестности контрагента:

³¹⁶ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 1.

«предоставление туроператором ... договора счета эскроу, обеспечивающего оплату услуг по договору фрахтования»³¹⁷. В этом случае условное депонирование (эскроу) ставится в один ряд с независимой гарантией, являющейся обеспечительной сделкой.

Добровольное условное депонирование (эскроу) выступает способом исполнения обязательства, что подтверждается нормативным определением, содержащимся в статье 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации – «в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу».

Таким образом, в сфере строительства недвижимости условное депонирование (эскроу) выступает в качестве способа исполнения обязательства и одновременно инструментом защиты слабой стороны (депонента), поскольку минимизирует риски утраты средств при недобросовестном исполнении обязательств со стороны застройщика или строительной организации.

Обязательный режим условного депонирования (эскроу) в финансовых обязательствах с участием иностранного элемента выступает как вынужденный способ исполнения обязательств в связи с отсутствием возможности проведения прямого платежа, а защитная функция проявляется в двух аспектах: для бенефициара (кредитора) это гарантирует сохранность денежных средств и возможность их получения в будущем, а для депонента (должника) обеспечивает возможность исполнения обязательства и, тем самым, освобождение от ответственности.

В отличие от строительства недвижимости и финансовых обязательств с участием иностранного элемента, где условное депонирование (эскроу) является способом исполнения обязательств, то есть определяет порядок расчетов между сторонами – «как платить», открытие счета эскроу для природоохранных мероприятий и в сфере туристической деятельности не подразумевает передачу ценности от одного лица к другому, а является инструментом финансовой гарантии, т.е. доказательством того, что в будущем «есть чем платить».

³¹⁷ Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996. Ст. 10.2.

К универсальным основаниям прекращения обязательств условного депонирования (эскроу) относятся: смерть гражданина, являющегося эскроу-агентом, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, прекращение полномочий нотариуса, являющегося эскроу-агентом, ликвидации эскроу-агента, являющегося юридическим лицом, истечение срока договора эскроу, а также совместный отказ депонента и бенефициара от договора³¹⁸. На обязательный и смешанный (диспозитивно-императивный) режимы условного депонирования (эскроу) при использовании счета эскроу распространяются правила статьи 860.10 Гражданского кодекса Российской Федерации о закрытии счета эскроу банком по истечении срока действия договора эскроу.

Специфические основания прекращения условного депонирования (эскроу) предусмотрены специальным законодательством. Так, смешанное (диспозитивно-императивное) условное депонирование (эскроу) в рамках мероприятий по охране окружающей среды имеет следующие основания для прекращения:

- реконструкция опасного производственного объекта, изменения срока эксплуатации таких объектов или продление сроков лицензии на недропользование³¹⁹, что превращает условное депонирование (эскроу) в инструмент, «привязанный» к физическому существованию и сроку эксплуатации промышленного объекта;

- внесение изменений в план мероприятий и получение новых заключений государственных экспертиз³²⁰, что подчеркивает целевой характер условного депонирования (эскроу): объем переданных на депонирование денежных средств должен строго соответствовать актуальной сметной стоимости ликвидационных работ;

³¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5, ст. 410. Ст. 926.8.

³¹⁹ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. П. 2 ст. 56.3.

³²⁰ Там же.

- реализация в полном объеме мероприятий, предусмотренных планом мероприятий, и наличие заключения о соответствии реализованных мероприятий по предотвращению и ликвидации загрязнения окружающей среды³²¹, что позволяет «раскрывать» счет эскроу только тогда, когда государство в лице надзорных органов подтверждает, что экологический вред ликвидирован.

Таким образом, основания прекращения смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) в рамках мероприятий по охране окружающей среды носят ярко выраженный публично-правовой характер. В отличие от добровольного условного депонирования (эскроу) прекращение обусловлено наступлением событий, определенных государством.

Законодательством в сфере долевого участия в строительстве и строительстве индивидуальных жилых домов по договорам подряда с использованием эскроу³²² предусматривается право на односторонний отказ от договора. Вместе с тем в зависимости от объекта недвижимости предусматривается своя специфика. В частности, при строительстве жилых домов по договорам строительного подряда предусматривается возможность одностороннего отказа со стороны заказчика от исполнения договора строительного подряда и при условии, что до истечения срока условного депонирования (эскроу) денежных средств сторонами договора строительного подряда достигнуто соглашение о цене (в соответствии со статьей 731 Гражданского кодекса Российской Федерации), или вступило в законную силу решение суда, определяющее указанную сумму, денежные средства со счета эскроу подлежат перечислению эскроу-агентом:

- подрядчику – в размере, определенном соглашением о цене либо вступившим в законную силу решением суда;

³²¹ Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002. П. 2 ст. 56.3.

³²² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ч. 7 ст. 15.6. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 6.

- заказчику – в размере части денежных средств для уплаты цены договора строительного подряда, оставшейся после вычета суммы денежных средств, подлежащей уплате подрядчику в соответствии с соглашением о цене либо вступившим в законную силу решением суда³²³.

Указанные положения дублируют механизм защиты сторон договора подряда, предусмотренный Гражданским кодексом Российской Федерации.

В отношениях участия в долевом строительстве для прекращения условного депонирования (эскроу) помимо общих оснований предусматриваются следующие: при расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке³²⁴. Частью 7.1 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусматривается право уполномоченного банка (эскроу-агента) отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора. Указанное положение может вступать в противоречие с частью 3 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», где предусматривается возможность установить в договоре долевого участия период для внесения платежей. Таким образом, предлагаем изложить часть 7.1 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

³²³ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. П. 9 ст. 6.

³²⁴ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ч. 7 ст. 15.5.

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в следующей редакции:

«Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора, если иное не установлено договором участия в долевом строительстве».

Резюмируя, можно сделать следующие выводы. Основанием возникновения добровольного условного депонирования (эскроу) является договор условного депонирования (эскроу). Обязательное условное депонирование (эскроу) возникает на основании императивного законодательного предписания о необходимости заключения договора условного депонирования (эскроу). Смешанное (диспозитивно-императивное) условное депонирование (эскроу) — либо на основании договора условного депонирования (эскроу) в соответствии с соглашением сторон, либо выборе механизма условного депонирования (эскроу) из нормативно предписанных альтернатив.

Критерием введения обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) режимов условного депонирования (эскроу) выступает социально-экономическая значимость правоотношений. Законодатель обязывает использовать условное депонирование (эскроу) в сферах с повышенным риском злоупотреблений, трансформируя условное депонирование (эскроу) из частного механизма в публичный инструмент гарантирования прав граждан.

Несмотря на установленный в Гражданском кодексе Российской Федерации подход к природе условного депонирования (эскроу) как гражданско-правовому обязательству, посредством которого происходит исполнение основного договорного обязательства в интересах бенефициара при наступлении указанного в договоре условия возникновения оснований (в том числе при совершении бенефициаром или третьим лицом предусмотренных договором действий либо наступлении установленных договором срока или события), в российском праве возникла потребность в более широкой его трактовке как самостоятельного обязательства, не вытекающего из основного договора. В частности, не является

способом исполнения обязательства условное депонирование (эскроу) при обеспечении плана мероприятий по охране окружающей среды, при заключении договора фрахтования или иных договоров, заключаемых в целях организации перевозки туристов. В этих случаях условное депонирование (эскроу) выполняет обеспечительную, гарантирующую функцию и функцию хранения.

Система оснований прекращения условного депонирования (эскроу) имеет двухуровневую структуру. С одной стороны, Гражданским кодексом Российской Федерации установлены основания прекращения обязательств для всех правовых режимов (типов) условного депонирования (эскроу). С другой стороны, правовые режимы обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) дополняются специфическими основаниями прекращения, которые предусмотрены специальным законодательством.

3.2. Объекты условного депонирования (эскроу)

Виды объектов, которые могут выступать в качестве таковых в условном депонировании (эскроу), перечислены в пункте 3 статьи 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, среди них: движимые вещи, включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы, безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги. Однако подобная вариативность характерна для добровольного и смешанного (диспозитивно-императивного) режимов условного депонирования (эскроу). В рамках обязательного условного депонирования (эскроу) перечень объектов сужен до безналичных денежных средств.

При анализе перечня объектов условного депонирования (эскроу) следует отметить, что он является исчерпывающим. Это не соответствует динамике развития гражданского законодательства, поскольку статья 128 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет более широкий круг объектов гражданских прав, чем пункт 3 статьи 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. В доктрине активно обсуждается расширение перечня объектов условного депонирования (эскроу). Так, Дорофеева Я.В. предлагает дополнить его

объектами интеллектуальной собственности³²⁵, Короткова М.В. – цифровыми правами, указывая, что в настоящее время их развитие происходит в контексте смарт-контрактов и требует дополнительного нормативного регулирования. Дополнение объектов условного депонирования (эскроу) цифровыми правами позволило бы субсидиарно распространять нормы об условном депонировании (эскроу) на сделки с цифровыми правами³²⁶.

Полагаем обоснованным расширить указанный перечень и дополнить его объектами интеллектуальной собственности, цифровыми рублями и цифровыми правами. Законодатель относит цифровые права к разновидности имущественных прав и ставит их в один ряд с безналичными денежными средствами, к которым, в частности, относит цифровые рубли, и бездокументарными ценными бумагами. Одновременно с этим потребуется уточнение статьи 926.6 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающей особенности депонирования бездокументарных ценных бумаг и безналичных денежных средств, в части определения особенностей депонирования цифровых прав: *«депонирование цифровых прав осуществляется посредством внесения в информационную систему соответствующей записи, на основании правил данной информационной системы»*.

Полагаем, что в дальнейшем потребуется также специальное регулирование, предполагающее адаптацию конструкции условного депонирования (эскроу) к технологическим особенностям цифровых активов в части идентификации держателя прав, практического механизма передачи или возврата при неисполнении обязанности, интеграции механизма условного депонирования (эскроу) с информационной системой.

В перечне объектов условного депонирования (эскроу) следует обратить внимание на такой объект как документ (пункт 3 статьи 926.1 Гражданского

³²⁵ Дорощева Я.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3. / Я.В. Дорощева. – Пермь. 2022. – С.10.

³²⁶ Короткова М.В. Правовое регулирование института эскроу в Российской Федерации: проблемы теории и практики // Правовое регулирование экономической деятельности. ПРЭД. 2024. № 1. С. 22-29.

кодекса Российской Федерации). Если рассматривать его через призму объектов гражданских прав, то в строгом смысле слова документ не является самостоятельным объектом гражданского права.

В силу своей материальности он относится к вещам. С точки зрения философии, к вещи можно относить любой предмет чувственного восприятия. С точки зрения житейского толкования, вещь – неодушевленный предмет³²⁷. Вместе с тем с точки зрения правовой квалификации вещь характеризуется и рядом других признаков. В советское время под вещами в гражданском праве было принято понимать «все те предметы материального мира, которые предназначены удовлетворять определенные потребности и могут быть в обладании человека»³²⁸. Если отталкиваться от указанных признаков, то следует вывод, что документ относится к вещам.

Вместе с тем с точки зрения современной доктрины гражданского права, подпадание документа под признаки вещи вызывает обоснованные вопросы. В настоящее время эталонным признается определение вещи, сформулированное Сухановым Е.А.: «материальный, физический осязаемый объект, имеющий экономическую форму товара»³²⁹. Вещь является объектом гражданских правоотношений. Объекты гражданских правоотношений представляют, в свою очередь, «различные материальные (в том числе вещественные) и нематериальные (идеальные) блага либо процесс их создания, составляющие предмет деятельности субъектов гражданского права»³³⁰.

Документ не имеет экономической формы товара и сам по себе благом не является, а скорее выступает способом фиксации определенного права. Однако здесь стоит вспомнить о том, что изначально при зарождении института условного депонирования (эскроу) на депонирование третьему независимому лицу

³²⁷ Советское гражданское право. Т. 1 / [О. А. Красавчиков и др.]. 1968. С. 191.

³²⁸ Там же. С. 192.

³²⁹ Российское гражданское право: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³³⁰ Там же.

передавался именно правоустанавливающий документ, который являлся единственным возможным объектом условного депонирования (эскроу).

Институт условного депонирования (эскроу) может быть востребован и при разработке программных продуктов. В связи с этим отдельного внимания заслуживает вопрос о депонировании исходного кода программного обеспечения.

Длительность процесса создания программного обеспечения и риски со стороны разработчика (банкротство компании, смерть физического лица разработчика и др.) обуславливают необходимость обращения к посреднику для хранения исходного кода.

В настоящее время для передачи программного кода на хранение нотариусу возможен следующий порядок: программный код фиксируется на материальном флеш-устройстве, которое передается нотариусу, нотариус, в свою очередь, запечатывает это устройство в конверте, храня необходимый срок, в результате наступления оговоренных условий передает соответствующий конверт бенефициару, либо при ненаступлении условий или истечения срока хранения возвращает материальный носитель бенефициару³³¹.

Полагаем, что описанная схема выглядит громоздкой и не отвечающей в полной мере интересам сторон, поскольку прежде всего не защищает заказчика, т.к. нотариус не обладает специальными знаниями, позволяющими проверить передаваемый ему исходный код.

Для решения этой проблемы в доктрине предлагается нотариусу привлекать еще одного участника, а именно обращаться к специализированным эскроу-фондам, обладающими необходимыми знаниями. Нотариусу в этом случае на условное депонирование (эскроу) будет передаваться не исходный код, зафиксированный на материальном носителе, а код доступа к электронному хранилищу с данными³³².

³³¹ Ралько В.В., Ралько В.В. Эскроу программного кода и нотариальное депонирование // Российское право: образование, практика, наука. 2020. № 6. С. 59-60.

³³² Там же. С. 60.

На наш взгляд, отсутствует необходимость в столь усложненном механизме, поскольку преимущество нотариуса как эскроу-агента в условном депонировании (эскроу) заключается в первую очередь в том, что он обладает профессиональными знаниями. В случае условного депонирования (эскроу) исходного кода такое утверждение в отношении нотариуса является неоправданным. В связи с этим необоснованным видится включение и нотариуса, и дополнительного звена в виде специализированного лица, обладающего необходимыми техническими знаниями. Полагаем, что в случае условного депонирования (эскроу) исходного кода такие функции должны выполнять непосредственно лица, обладающие необходимыми знаниями и имеющими соответствующую техническую возможность.

Ценные бумаги являются другим специфичным объектом условного депонирования (эскроу), депонирование которого осуществляется в рамках смешанного (диспозитивно-императивного) правового режима, и характеризуется наличием особенностей, обусловленных их правовой природой, а также императивным механизмом в связи с публичной составляющей законодательства о рынке ценных бумаг.

Правовой инструментарий для реализации условного депонирования (эскроу) в сфере ценных бумаг дополняется специализированным механизмом – счет эскроу-агента, предусмотренный статьей 8.2 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг». В отличие от условного депонирования (эскроу) денежных средств условное депонирование (эскроу) ценных бумаг обладает динамическим характером, что проявляется в возможности трансформации объекта депонирования (преобразование ценных бумаг в денежные средства при их погашении) с сохранением режима условного депонирования (эскроу)³³³.

Стоит отметить, что механизм условного депонирования (эскроу) ценных бумаг реализуется через систему взаимосвязанных правовых механизмов. Так, если эскроу-агентом выступает банк, то открывается счет эскроу-агента для учета прав

³³³ Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // Российская газета. № 79. 25.04.1996. П. 7 ст. 51.6.

на депонированные ценные бумаги³³⁴ по договору эскроу, а денежные суммы от погашения или приобретения ценных бумаг третьим лицом поступают на счет эскроу³³⁵. Если стороны договорились, что функции эскроу-агента будет выполнять держатель реестра (депозитарий), то новый счет не открывается. Регистратор вносит запись об обременении по лицевому счету (счету депо) депонента по договору эскроу³³⁶.

Если эскроу-агент является не банком, то денежные суммы от погашения ценных бумаг или их приобретения третьим лицом поступают эскроу-агенту на его номинальный счет, открытый в банке³³⁷.

Уникальной характеристикой условного депонирования (эскроу) ценных бумаг, отличающей его от условного депонирования (эскроу) иного имущества, является то, что законодатель рассматривает его как обременение³³⁸. В некоторой степени это сближает его правовой режим с залогом, что нехарактерно для правовых режимов иных объектов условного депонирования (эскроу).

В случае необходимости передачи на депонирование безналичных денежных средств необходимо открытие банковского счета: счета эскроу, номинального счета или публичного депозитного счета. Выбор счета обуславливается правовым режимом (типом) условного депонирования (эскроу) и фигурой эскроу-агента. Так, в случае обязательного или смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) открывается счет эскроу, а эскроу-агентом является банк, в случае добровольного условного депонирования (эскроу) возможны два варианта: если нотариус выполняет функции эскроу-агента, то публичный депозитный счет, в остальных случаях – номинальный счет.

Легальное определение номинального счета в российском гражданском законодательстве отсутствует. В статье 860.1 Гражданского кодекса Российской

³³⁴ Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // Российская газета. № 79. 25.04.1996. П. 10.1 ст. 8.2.

³³⁵ Там же. П. 7 ст. 51.6.

³³⁶ Там же. П. 2 ст. 51.6.

³³⁷ Там же. П. 7 ст. 51.6.

³³⁸ Там же. Ст. 51.6.

Федерации³³⁹ определяется его содержание. Так, указывается, что номинальный счет может открываться владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу-бенефициару. Права на денежные средства, поступающие на номинальный счет, принадлежат бенефициару.

Банковское законодательство также не содержит определения номинального счета. В Инструкции Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)»³⁴⁰ номинальный счет и счет эскроу отнесены к специальным банковским счетам. Вместе с тем определение или признаки специального счета в законодательстве также отсутствуют.

В научной литературе имеет место классификация банковских счетов по различным критериям. Курбатов А.Я. группирует банковские счета в зависимости от характера операций, которые кредитная организация должна выполнять по открываемому счету. В связи с этим он предлагает деление на общие (универсальные) счета, по которым могут осуществляться любые операции, а ограничением является компетенция их владельцев и правила осуществления конкретных операций и целевые (специальные) счета, по которым предполагается строго целевое использование денежных средств и осуществляется контроль за их использованием³⁴¹.

В доктрине имеет место точка зрения, в соответствии с которой специальные банковские счета отличаются от иных своей функцией. Так, Абрамова Е.Н. определяет специальный банковский счет как банковский счет, на котором

³³⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 860.1.

³⁴⁰ Инструкция Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)» (Зарегистрировано в Минюсте России 18.08.2021 № 64669) // Вестник Банка России. № 61. 01.09.2021.

³⁴¹ Курбатов А.Я. Банковские счета в российском праве: понятие, виды, правовые режимы: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Я. Курбатов - М., 2006. – С. 59-60.

учитываются денежные средства, предназначенные для обособления от иных денежных средств, находящихся на банковских счетах владельца счета³⁴².

Токмаков М.А. также указывает на функциональное отличие специального банковского счета от иных: «если классический банковский счет в целом предназначен для учета денежных средств владельца счета, то специальный банковский счет предназначен для учета и обособления денежных средств от иных денежных средств владельца счета»³⁴³.

Согласимся с классификацией в зависимости от правового режима банковского счета, предложенной Ефимовой Л.Г.³⁴⁴. По мнению автора, правовой режим банковского счета – это «установленный законом, банковскими правилами или договором порядок открытия и закрытия счета, перечень расчетных и кассовых операций, которые разрешено совершать по банковскому счету соответствующего вида, а также порядок их совершения». Соответственно, выделяются банковские счета с общим правовым режимом и специальным правовым режимом. Также автор отмечает, что счета со специальным правовым режимом, как правило, открываются отдельным категориям клиентов банков.

Если обратиться к анализу номинального счета и счета эскроу на соответствие признакам специального правового режима банковского счета, обозначенным Ефимовой Л.Г., то можно прийти к выводу о полном соответствии.

Так, первый признак – специальный порядок открытия и закрытия счета. В соответствии с Инструкцией Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)» специальные банковские счета открываются клиентам в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления

³⁴² *Абрамова Е.Н.* Специальный банковский счет: правовая природа и классификация [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁴³ *Токмаков М.А.* Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁴⁴ *Ефимова Л.Г.* Договоры банковского вклада и банковского счета: монография. М.: Проспект, 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

предусмотренных им операций соответствующего вида³⁴⁵. Таким образом, случаи открытия счета эскроу и номинального счета строго определены.

Следующий признак – определенный перечень расчетных и кассовых операций. По всем упомянутым счетам банк может совершать ограниченный набор операций (основные: выплата денежных средств бенефициару; возврат денежных средств депоненту), а также устанавливается определенный порядок их совершения.

Абрамова Е.Н. предлагает классификацию специальных банковских счетов, в зависимости от цели обособления денежных средств:

- счета, на которых денежные средства обособляются для их дальнейшего использования в определенных целях;
- счета, на которых обособляются денежные средства, не принадлежащие владельцу счета³⁴⁶.

К первой группе автор отнес счет эскроу, ко второй – номинальный счет. Полагаем, что оба признака не являются взаимоисключающими. Соответственно, не могут использоваться как критерии для классификации. Упомянутые критерии являются скорее признаками специального счета, но не основанием для выделения отдельных групп среди специальных банковских счетов.

Полагаем, что специальный счет – это счет, на который распространяется специальный правовой режим, который заключается в следующем:

- обособление денежных средств;
- расходование средств в строгом соответствии с установленной целью;
- наличие контролирующего лица;
- на денежные средства, находящиеся на счете, не распространяется принудительное изъятие по общим основаниям.

³⁴⁵ Инструкция Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)» (Зарегистрировано в Минюсте России 18.08.2021 № 64669) // Вестник Банка России. № 61. 01.09.2021.

³⁴⁶ Абрамова Е.Н. Специальный банковский счет: правовая природа и классификация [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

Как отмечалось ранее, закрытый перечень специальных счетов отсутствует. Различными нормативными актами номинальный счет и счет эскроу относятся к специальным счетам. Вместе с тем публичный депозитный счет в законодательстве не отнесен напрямую к специальным счетам. Однако соответствует признакам специального счета.

На наш взгляд, использование и счета эскроу, и номинального счета в контексте условного депонирования (эскроу) предполагает, во-первых, обособление для использования с определенной целью. Например, для передачи средств застройщику используется счет эскроу. Другой пример – денежные средства передаются на депонирование с открытием номинального счета при купле-продаже с целью дальнейшего их направления продавцу после фактической передачи недвижимости, оформления необходимых документов и выполнения возможных дополнительных условий, предусмотренных договором между сторонами.

Во-вторых, средства, находящиеся как на номинальном счете, так и на счете эскроу не принадлежат владельцу счета, что предусматривается законодательством³⁴⁷.

Аналогично с публичным депозитным счетом. Денежные средства, размещенные на счете, не относятся к имущественной массе нотариуса. Расходование с иной целью, кроме установленной законом, запрещено.

В доктрине господствует определение номинального счета, основанное на перечислении основных характеристик, содержащихся в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, Матьянова (Губенко) Е.С. определяет номинальный счет как «банковский счет, открытый на имя владельца счета, но в интересах бенефициара или бенефициаров, на условиях его возможного пополнения за счет бенефициара (бенефициаров); денежные средства, находящиеся на нем, принадлежат бенефициару (п. 1 ст. 860.1 Гражданского кодекса Российской

³⁴⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 860.1, 860.7.

Федерации) или бенефициарам, каждому отдельно (п. 4 ст. 860.2 Гражданского кодекса Российской Федерации)»³⁴⁸.

Токмаков М.А. указывает, что главный отличительный признак номинальных счетов от иных – разграничение денежной массы, находящейся на номинальном счете и денежных средств держателя номинального счета³⁴⁹.

Владелец номинального счета не является лицом, которому принадлежат денежные средства, т.е. он является, так называемым, номинальным владельцем. Употребление слова «номинальный» свидетельствует о том, что «владелец счета является его хозяином и имеет исключительное право давать банку распоряжения о списании средств по счету... но требования в отношении этих средств на счете находятся не в его имущественной массе, а в массе бенефициара»³⁵⁰.

Таким образом, номинальный банковский счет – это банковский счет, на который распространяется специальный правовой режим, в соответствии с которым денежные средства, находящиеся на счете, обособлены, не принадлежат владельцу счета, но он уполномочен ими распоряжаться в соответствии с установленной целью.

В соответствии со статьей 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации³⁵¹ по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу

³⁴⁸ Матвеева (Губенко) Е.С. Счет эскроу и номинальный счет как элементы конструкции условного депонирования (эскроу) // Финансовое право. 2019. № 5. С. 27–32. Аналогичное определение см. Токмаков М.А. Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁴⁹ Токмаков М.А. Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁵⁰ Заем, кредит, факторинг, вклад и счет: постатейный комментарий к статьям 807-860.15 Гражданского кодекса Российской Федерации / Байбак В.В., Иванов О.М., Карапетов А.Г. и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2019. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁵¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 860.7.

(бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Василевская Л.Ю. определяет счет эскроу как банковский (денежный) счет, открытый на имя одного (депонента – владельца счета), но в интересах третьего лица (бенефициара)³⁵².

Сравнивая номинальный счет и счет эскроу, Василевская Л.Ю. приходит к выводу, что договор счета эскроу и договор номинального счета соотносятся как «вид» и «род»³⁵³. По мнению автора, договору счета эскроу присущи все характеристики, относимые к номинальному договору. Вместе с тем договор счета эскроу обладает и специфическими признаками, что обуславливает построение указанного выше соотношения как «вид к роду». К таким специфическим признаками Василевская Л.Ю. относит статус эскроу-агента и правовую цель (*causa*) договора.

В соответствии с российским законодательством счет эскроу может быть открыт исключительно банком³⁵⁴, в то время как иные лица, выполняющие функции эскроу-агента, открывают номинальный счет³⁵⁵. В договоре номинального счета могут устанавливаться различные цели. Номинальный счет может использоваться как при реализации механизма условного депонирования (эскроу), так и в иных целях³⁵⁶. Счет эскроу может использоваться исключительно в целях условного депонирования (эскроу).

Таким образом, счет эскроу – это банковский счет, на который распространяется специальный правовой режим, в соответствии с которым

³⁵² Василевская Л.Ю. Договоры номинального счета и счета эскроу: общее и особенное в правовой регламентации [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

³⁵³ Там же.

³⁵⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5, ст. 410. Ст. 860.7.

³⁵⁵ Там же. П. 3 ст. 926.6.

³⁵⁶ Использование номинального счета в механизме условного депонирования (эскроу) является лишь одной из функциональных сфер, для которых характерно применение номинального счета. Он также, например, используется опекунами или попечителями для зачисления выплачиваемых на содержание подопечного средств (См. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.).

денежные средства, находящиеся на счете, открываемом банком, обособлены и могут быть использованы исключительно в целях условного депонирования (эскроу).

Публичный депозитный счет имеет достаточно обширную сферу применения, поскольку для реализации публичных целей может открываться широким кругом лиц: судом, нотариусом, судебными приставами-исполнителями и др.

В контексте механизма условного депонирования (эскроу) публичный депозитный счет используется нотариусом, который выполняет функции эскроу-агента: возможно внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса³⁵⁷; принятие нотариусом безналичных денежных средств осуществляется путем распоряжения нотариуса о принятии денежных средств на публичный депозитный счет, выдаваемого нотариусом стороне обязательства для представления в банк, в котором открыт публичный депозитный счет нотариуса, или направляемого нотариусом в указанный банк в электронной форме³⁵⁸; нотариус, принявший от стороны на основании заявления наличные деньги, должен внести их на свой публичный депозитный счет не позднее следующего рабочего дня после дня принятия наличных денег³⁵⁹.

В научной литературе имеет место позиция, в соответствии с которой договор публичного депозитного счета является разновидностью договора номинального счета, поскольку владелец управомочен на распоряжение чужими денежными средствами, но является при этом публичным субъектом³⁶⁰.

По своей правовой природе публичный депозитный счет отличается от номинального счета и счета эскроу. В первую очередь договор публичного

³⁵⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301. Ст. 327. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 87.

³⁵⁸ Там же. Ст. 87.

³⁵⁹ Там же. Ст. 88.1.

³⁶⁰ Рожественская Т.Э., Гузнов А.Г., Ефимова Л.Г. Частное банковское право: учебник // Проспект. 2020. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

депозитного счета является двусторонним договором, в то время как договоры номинального счета в контексте использования механизма условного депонирования (эскроу) и счета эскроу являются трехсторонними.

В некоторых исследованиях предлагается разграничение в зависимости от цели договора. Так, публичный депозитный счет может использоваться для различных целей, но предполагается, что они являются публичными. Это отличает его от договора счета эскроу, «по которому тоже депонируются денежные средства, но в частных интересах»³⁶¹.

На наш взгляд, цели использования и публичного депозитного счета, и номинального счета в контексте их использования в механизме условного депонирования (эскроу), а также счета эскроу являются аналогичными. Спорно, что в случае обращения к нотариусу интерес из частного превращается в публичный. Полагаем, что отличие заключается в том, что в случае, когда функцию эскроу-агента выполняет нотариус, он также выполняет публичную функцию.

Отметим, что подобное разнообразие банковских счетов с целью использования механизма условного депонирования (эскроу) не является новеллой российского законодательства. Например в Германии, для выполнения эскроу-агентом своих функций необходимо открытие специализированного счета *Treuhandkonto*. Как правило, указанный термин переводят как счет условного депонирования (эскроу). Такой перевод можно встретить в юридических англо-немецких словарях³⁶² и в отечественной научной литературе³⁶³. Вместе с тем полагаем целесообразным придерживаться иного подхода, характерного для немецкой научной литературы. Так, считается, что *Treuhandkonto* используется для различных групп доверительных отношений, предусматривающих открытие

³⁶¹ Кархалев Д.Н., Томина А.П. Договор публичного депозитного счета [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

³⁶² См., например, *Nguyen N.H. Essential 25000 English-German Law Dictionary* // Nam H Nguyen. 2018. P. 1078.

³⁶³ См., например, *Василевская Л.Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации* // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. № 2. 2016. С. 38.

счета³⁶⁴, а не только для отношений условного депонирования (эскроу). В связи с этим полагаем не совсем обоснованным сужать понимание термина *Treuhandkonto* исключительно до условного депонирования (эскроу).

В рамках счета *Treuhandkonto* встречаются следующие разновидности счетов: *Anderkonto* (счет эскроу), *Mietkautionskonto* (счет арендного депозита), *Konten von Bauträgern* (счета застройщиков)³⁶⁵.

Anderkonto является одной из разновидностей *Treuhandkonto*, относящегося к открытым счетам (*offenen Treuhandkonten*). Помимо открытого выделяется также закрытый счет (*verdeckte Treuhandkonto*). Разница заключается в том, что при открытом счете можно определить лиц, участвующих в отношениях: доступна информация о сторонах, эскроу-агенте, о цели открытия счета. Такое разделение обуславливается делением непосредственно самого института доверительного управления (*Treuhand*) на открытый (*offene*), о котором заранее известно третьим лицам, и закрытый (*verdeckte*), в котором учредитель доверительного управления остается неизвестным другим участникам имущественного оборота³⁶⁶.

Для реализации механизма условного депонирования (эскроу) используется счет *Anderkonto*. Особенностью счета является то, что открыть его могут строго определенные лица, например нотариусы, патентные поверенные, аудиторы, налоговые консультанты, их деятельность регулируется специальным законодательством, соответственно, на них распространяются нормы об ответственности, предусмотренные этим законодательством. Подобное ограничение обосновывается, в частности, тем, что условия открытия и ведения

³⁶⁴ *Harders D.* Treuhand und Anderkonto. In: Derleder P., Knops KO., Bamberger H. (eds) Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht. Springer, Berlin, Heidelberg [Электронный ресурс] // https://doi.org/10.1007/978-3-540-76645-2_41 (дата обращения: 30.09.2023).

³⁶⁵ Там же.

³⁶⁶ *Суханов Е.А.* О доверительном управлении имуществом как обязательно-правовом способе осуществления права собственности [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

этих счетов, а также надзор за осуществляемой деятельностью определяются исключительно специальным законодательством для каждой группы³⁶⁷.

Таким образом, в России в рамках условного депонирования (эскроу) денежные средства могут обособляться на номинальном счете, счете эскроу или публичном депозитном счете. Выбор конкретного счета зависит от правового режима условного депонирования (эскроу) фигуры и правового статуса эскроу-агента.

Номинальный счет, счет эскроу и публичный депозитный счет относятся к специальным счетам, поскольку на них распространяется специальный правовой режим, для которого характерно обособление денежных средств, их расходование в строгом соответствии с установленной целью, наличие контролирующего лица, а также невозможность принудительного изъятия по общим основаниям.

3.3. Правовой статус субъектов в условном депонировании (эскроу)

Исходя из определения условного депонирования (эскроу), содержащегося в Гражданском кодексе Российской Федерации, субъектами условного депонирования (эскроу) являются депонент, бенефициар и эскроу-агент. Именно такой субъектный состав характерен для правоотношений по условному депонированию (эскроу) с момента зарождения института и является неизменным по настоящее время.

Несмотря на то, что понятие «депонент» является заимствованным, сложностей в определении оно не вызывает. Характеристика понятия в различных профессиональных словарях является идентичной. Депонент (*лат. deponentus* — *откладывать*) — физическое или юридическое лицо, которому принадлежат денежные средства, временно хранящиеся у предприятия или организации³⁶⁸. Другой вариант определения — физическое или юридическое лицо, которое

³⁶⁷ Harders D. Treuhand und Anderkonto. In: Derleder P., Knops KO., Bamberger H. (eds) Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht. Springer, Berlin, Heidelberg [Электронный ресурс] // URL://doi.org/10.1007/978-3-540-76645-2_41 (дата обращения: 30.09.2023).

³⁶⁸ Крысин Л.П. Иллюстрированный толковый словарь иностранных слов / Л.П. Крысин. М.: Эксмо, 2008. С. 229.

передало на хранение в кредитное учреждение (банк) деньги или ценные бумаги³⁶⁹. Таким образом, депонент – лицо, передающее другому лицу имущество на хранение.

В контексте условного депонирования (эскроу) согласно статье 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации депонент – лицо, которое обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество для дальнейшей передачи другому лицу при возникновении указанных в договоре оснований.

Анализируя положения отечественного гражданского законодательства, можно выделить обязанности депонента³⁷⁰:

- передать на депонирование эскроу-агенту имущество;
- воздержаться от распоряжения переданным имуществом, если иное не предусмотрено договором;
- уплатить эскроу-агенту вознаграждение, если иное не предусмотрено договором.

К правам депонента относятся:

- получить имущество от эскроу-агента, в случае если указанные в договоре основания передачи имущества бенефициару в течение срока действия договора не возникли;
- совместно с бенефициаром отказаться от договора;
- в случае открытия счета эскроу требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну;
- по договору номинального счета вправе требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну, если такое право предоставлено бенефициару договором.

Для противоположной стороны по сделке законодатель использовал понятие «бенефициар». Исходя из анализа определений, содержащихся в экономических

³⁶⁹ Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с.

³⁷⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Гл. 47.1.

словарях, можно сделать вывод, что бенефициар – лицо, являющееся получателем имущества³⁷¹.

Полагаем, что дальнейшее уточнение понятия должно следовать из контекста, поскольку термин является достаточно распространенным в юридическом языке и используется в различных областях права, например, бенефициар по банковской гарантии или бенефициарный владелец в вопросе противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В соответствии со статей 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в контексте механизма условного депонирования (эскроу) бенефициар – лицо, в пользу которого осуществляется депонирование имущества, и имеющее право на его получение при возникновении указанных в договоре оснований. В юридической литературе также можно встретить характеристику бенефициара как «кредитора по обязательству, исполнение которого производится посредством заключения и исполнения договора эскроу»³⁷².

Отечественный законодатель при обозначении лица, в пользу которого депонируется имущество, использует понятие «бенефициар». Вместе с тем для отечественной правовой терминологии близким к понятию «бенефициар» является понятие «выгодоприобретатель»³⁷³: «выгодоприобретатель – лицо, к выгоде которого действует клиент, в том числе на основании агентского договора,

³⁷¹ См. *Борисов А.Б.* Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. С. 895. *Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.* Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. С. 495.

³⁷² Постатейный комментарий к Разделу IV «Отдельные виды обязательств» части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В.). - «Новая правовая культура». 2021 г. [Электронный ресурс] // <https://goo.su/kHYyk9z> (дата обращения: 12.12.2023).

³⁷³ Выгодоприобретатель по договору доверительного управления, договору имущественного страхования (см. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 929, ст. 1012).

договоров поручения, комиссии и доверительного управления, при проведении операций с денежными средствами и иным имуществом»³⁷⁴.

Для сравнения – американский законодатель не использует унифицированное понятие для обозначения стороны сделки, которой эскроу-агент должен передать имущество. В целом американские определения напоминают описание взаимного условного депонирования (эскроу), т.е. с точки зрения, что каждая сторона может выступать как депонентом, так и бенефициаром. Таким образом, используются обозначения: «одна сторона» (*one person*), «другая сторона» (*another person*), а также *grantee – grantor, promise – promisor, oblige – obligor, bailee – bailor*³⁷⁵.

Учитывая тенденцию отечественного законодателя, в частности использование понятие «условное депонирование» наряду с заимствованным термином «эскроу», представляется возможным вместо понятия «бенефициар» использовать «выгодоприобретатель».

Переходя к обязанностям, присущим бенефициару (выгодоприобретателю), можно выделить следующие³⁷⁶:

- в случае если это предусмотрено договором, совершить действия, служащие основанием для передачи ему имущества эскроу-агентом;
- предъявить необходимые документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи ему имущества, если это предусмотрено договором;
- не распоряжаться депонированным имуществом, если иное не предусмотрено договором;

³⁷⁴ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» // Российская газета. № 151-152. 09.08.2001.

³⁷⁵ Financial Code [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=. Ch.1. Sec.17003 (a) (дата обращения: 10.08.2023). The Civil Code of the State of California [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CIV&division=3.&title=1.6.&part=4.&chapter=3.6.&article=. Ch.3.6. (дата обращения: 23.01.2025).

³⁷⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Гл. 47.1.

- уплатить вознаграждение эскроу-агенту, если иное не предусмотрено договором.

Среди прав бенефициара (выгодоприобретателя), анализируя положения указанной главы, можно выделить следующие:

- получить депонированное имущество в соответствии с условиями договора;
- совместно с депонентом отказаться от договора;
- в случае открытия счета эскроу требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну;
- по договору номинального счета требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну, если такое право предоставлено бенефициару договором.

Вместе с тем стоит обратить внимание, что бенефициар при добровольном условном депонировании (эскроу) и бенефициар по договору номинального счета не всегда совпадают. Исходя из статьи 860.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, бенефициар – лицо, которое обладает правами на денежные средства, находящиеся на открытом владельцем счета номинальном счете. До момента наступления указанных в договоре условий бенефициаром по номинальному счету является депонент по договору условного депонирования (эскроу). Указанная логика нашла отражение в статье 926.6 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отметим, что такая закономерность не соблюдается в обязательном условном депонировании (эскроу), когда заключается договор счета эскроу. В этом случае понятия депонент и бенефициар совпадают с лицами, обозначенными как депонент и бенефициар в договоре условного депонирования (эскроу).

Далее следует перейти к рассмотрению правового статуса «основного системообразующего элемента условного депонирования»³⁷⁷ – эскроу-агента. Понятие «эскроу-агент» российским гражданским законодательством не

³⁷⁷ Старцева И.М., Татаринова Е.П. Статус эскроу-агента в свете реформирования российского гражданского законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 11 (218). 2019. С. 88.

закреплено. В российской доктрине эскроу-агент характеризуется как третье незаинтересованное лицо, которому передается имущество под условие для последующего его высвобождения в соответствии с инструкциями сторон – депонирующей имущество (депонента) и стороны, в пользу которой это имущество депонируется (бенефициара)³⁷⁸.

Полномочия эскроу-агента наиболее полно раскрываются через систему его обязанностей, которые целесообразно классифицировать и выделить основные (ключевые) обязанности и дополнительные, направленные на развитие и обеспечение реализации основных (ключевых) обязанностей эскроу-агента. Также полагаем, что объем полномочий эскроу-агента в рамках реализации обязанностей детерминирован правовыми режимами условного депонирования (эскроу).

В основе формирования первого блока лежит такая ключевая обязанность как обеспечение сохранности имущества, переданного на депонирование эскроу-агенту ³⁷⁹ : эскроу-агент отвечает за утрату, недостачу или повреждение депонированной вещи, если не докажет, что они произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы или из-за свойств вещи, о которых он не знал или не должен был знать, либо в результате умысла или грубой неосторожности депонента. Убытки, причиненные недолжным исполнением этой обязанности, возмещаются по общему правилу собственнику вещи, которым может быть как депонент, так и бенефициар³⁸⁰.

Поскольку эскроу-агент обязан обеспечить сохранность переданного ему имущества, по аналогии с договором хранения ³⁸¹ он обязан принять все необходимые меры для этого.

³⁷⁸ Токмаков М. А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков – Самара. 2017. – С. 10. Определения понятия «эскроу-агент» см. также в следующих работах: *Малявина Н.Б.* Роль эскроу-счетов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. 2020. № 4. С. 39. *Соломина Н.Г.* К вопросу о договоре условного депонирования // Право и экономика. 2019. № 10. С. 20.

³⁷⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.1.

³⁸⁰ Там же. Ст. 926.5.

³⁸¹ Там же.

Ранее нами затрагивался вопрос об объеме правомочий управляющего чужим имуществом в контексте формулы «все необходимые меры». Аналогичный вопрос применительно к договору хранения является актуальным на протяжении всего периода существования гражданско-правовых отношений. Например, Мейер Д.И. отмечал: «нельзя требовать, чтобы лицо оказывало чужому имуществу более внимания, чем своему собственному, хотя, впрочем, в области морали принимается противное: мы признаем себя обязанными большим вниманием, когда приходится отвечать перед сторонним лицом, нежели когда отвечаем только перед собой»³⁸².

Полагаем, что в обязательном условном депонировании (эскроу) эскроу-агент выступает в пассивной роли, является, своего рода, буферной зоной, куда перемещается имущество. В связи с этим его полномочия в части хранения заключаются в соблюдении ряда мер, направленных на физическую сохранность имущества, а объем «необходимых мер» устанавливается нормативными предписаниями и не предполагает усмотрение эскроу-агента. В смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу) возможен более широкий объем полномочий эскроу-агента, однако его действия ограничены рамками императивных нормативных предписаний.

В добровольном условном депонировании (эскроу) обязанность эскроу-агента по хранению следует рассматривать в контексте управления имуществом. В связи с тем, что стороны свободны при определении условий договора (эскроу), они могут возложить на эскроу-агента обязанность проявлять повышенную степень осмотрительности в отношении переданного имущества. Здесь «необходимые меры» могут включать активные действия эскроу-агента по поддержанию его ценности или правовой защиты. Примером таких действий может служить обязанность по страхованию имущества, для произведений искусства или объектов с высокой художественной ценностью – осуществление действий, направленных на обеспечение особых условий хранения (температурный режим, уровень влажности) и т.д.

³⁸² Мейер Д.И. Русское гражданское право [Электронный ресурс] // https://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_72.html (дата обращения: 21.05.2023).

Другой блок обязанностей эскроу-агента связан с необходимостью обособления имущества. В статье 926.4 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что имущество, переданное на депонирование эскроу-агенту, должно быть обособлено от его имущества, должно отражаться на отдельном балансе и (или) по нему должен вестись обособленный учет.

Следующий блок строится на основе обязанности по передаче эскроу-агентом имущества. Эскроу-агент обязан передать имущество бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований. В случае если указанные в договоре условного депонирования (эскроу) основания передачи имущества бенефициару в течение срока действия договора эскроу не возникают, эскроу-агент обязан вернуть полученное имущество депоненту³⁸³.

В связи с этим у эскроу-агента возникает обязанность по проверке оснований для передачи имущества. В соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации указанная обязанность заключается в следующем:

- если договором условного депонирования (эскроу) предусмотрена необходимость предъявления бенефициаром документов, подтверждающих возникновение оснований для передачи ему имущества, эскроу-агент обязан проверить их по внешним признакам и при наличии разумных оснований полагать, что представленные документы являются недостоверными, воздержаться от передачи имущества, если иное не предусмотрено договором³⁸⁴;

- договором условного депонирования (эскроу) может быть предусмотрена обязанность эскроу-агента проверить наличие оснований для передачи имущества бенефициару³⁸⁵.

Здесь также прослеживается различие между добровольной и обязательной моделями условного депонирования (эскроу). В обязательном условном депонировании (эскроу) обязанность по проверке документов по внешним признакам строго формализована. Перечень документов и критерии их оценки

³⁸³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 2 ст. 860.7.

³⁸⁴ Там же. П. 1 ст. 926.3.

³⁸⁵ Там же. П. 2 ст. 926.3.

закреплены, например для долевого участия в строительстве – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации³⁸⁶, что подтверждается выводами судебной практики³⁸⁷. Эскроу-агент не действует по своему усмотрению при проверке оснований, а совершает передачу имущества при предъявлении установленного пакета документов.

В добровольном условном депонировании (эскроу) обязанность по проверке оснований характеризуется диспозитивностью. Депонент и бенефициар вправе закрепить в договоре как установленный законом порядок проверки оснований, так и порядок, когда эскроу-агент будет осуществлять активные проверочные действия, например привлекать экспертов.

Таким образом, если в обязательном условном депонировании (эскроу) эскроу-агент выполняет строго предписанный законодателем объем правомочий, то в добровольном эскроу-агент реализует согласованную депонентом и бенефициаром модель поведения, ориентированную на их специфические интересы.

В зарубежных правопорядках, в частности Соединенных Штатах Америки и Германии, применительно к деятельности эскроу-агентов встречаем аналогичные обязанности³⁸⁸. Помимо перечисленных в судебной практике Соединенных Штатов

³⁸⁶ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ч. 6 ст. 15.6. См. также Условия открытия и обслуживания специального счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» для корпоративных клиентов [Электронный ресурс] // https://cdn.bsrb.ru/usloviya_otkrytiya_i_obslyzhivaniya_specialnogo_bankovskogo_scheta_ekrou_9a1b3c6a8c.pdf (дата обращения: 21.03.2025). УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ В АО «ГЕНБАНК» [Электронный ресурс] // <https://www.genbank.ru/upload/iblock/3b7/abn7x3iddtz792h97sy3etfxsete0oll/usloviya-dogovorasceta-ekrou-214-fz-s-09012024.pdf> (дата обращения: 21.03.2025).

³⁸⁷ См. например, Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 07.12.2023 № 88-10451/2023 по делу № 2-8/202 [Электронный ресурс] // <https://9kas.sudrf.ru/> (дата обращения: 21.03.2025).

³⁸⁸ Среди них: предоставить бенефициару имущество при наступлении соответствующих условий (США: Jackson v. Jackson, 67 Ore. 44, 52 (Or. 1913) (цит. по: Аналитическая справка «Правовое регулирование эскроу в США» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта

Америки и Германии указывается также на некоторые специфические обязанности эскроу-агентов, которые в российском правовом порядке в явном виде применительно к эскроу-агенту не сформулированы, в частности, обязанность эскроу-агента действовать добросовестно³⁸⁹.

В России напрямую не обозначается обязанность эскроу-агента действовать добросовестно. Вместе с тем она следует из существа гражданского законодательства. Пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что участники гражданских правоотношений при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей должны действовать добросовестно.

По мнению Михеевой Л.Ю., требование о добросовестном поведении, обращенное к посреднику, предполагает несколько больше, чем обязанность, возлагаемая на сторону сделки, «предупредительно и заботливо подумать об интересах контрагента»³⁹⁰. Здесь добросовестность предполагает — «мыслить и действовать как контрагент, мыслить и действовать вместо него»³⁹¹. В случае с

АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-7. The Basics of the Law and Practice of Escrow [Электронный ресурс] // <https://www.stimmel-law.com/en/articles/basics-law-and-practice-escrow> (дата обращения: 21.03.2024), вернуть имущество депоненту, если условия для передачи не наступили (Howlin v. Castro, 136 Cal. 605 (Cal. 1902) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/howlin-v-castro> (дата обращения: 21.03.2024)); проявлять высокую степень заботы о переданном на депонирование имуществе (Federal Deposit Ins. Corp. v. First Nat'l Bank & Trust Co. 496 F. Supp. 291 (W.D. Okla. 1978) [Электронный ресурс] // <https://www.courtlistener.com/opinion/8886744/federal-deposit-insurance-v-first-national-bank-trust-co/> (дата обращения: 21.03.2024)); Германия: OLG Düsseldorf 06.04.2005 - 24 U 211/04 [Электронный ресурс] // <https://openjur.de/u/108341.html> (дата обращения: 21.03.2024)); открыть специализированный счет, на котором будут храниться денежные средства (Bundesrechtsanwaltsordnung § 43a [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/brao/_43a.html (дата обращения: 19.02.2024), Berufsordnung für Rechtsanwälte § 4 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BORA/4.html> (дата обращения: 19.02.2024), Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/_58.html. § 58 (дата обращения: 19.02.2024).

³⁸⁹ США: NRC, Inc. v. Huddleston, 886 S.W.2d 526, 530 (Tex. App.—Austin 1994) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/nrc-inc-v-huddleston> (дата обращения: 19.12.2023), Германия: BGH, Beschluss vom 30. 4. 2008 – III ZR 262/07 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=30.04.2008&Aktenzeichen=III%20ZR%20262/07>; OLG Frankfurt a. M. [Электронный ресурс] // <https://lexetius.com/2008,1196> (дата обращения: 19.12.2023).

³⁹⁰ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 18.

³⁹¹ Там же.

эскроу-агентом обозначенное содержание обязанности усиливается, что обуславливается нейтральностью статуса эскроу-агента и при выполнении полномочий необходимо учитывать интересы каждой из сторон, при этом не отдавая приоритета ни одной из них. Для судебной практики Соединенных Штатов Америки и Германии характерно выделять обязанность эскроу-агента соблюдать нейтральное отношение к бенефициару и депоненту³⁹². В целом обязанности эскроу-агента в Соединенных Штатах Америки являются фидуциарными, включают обязанность проявления должной заботы (*duty of care*) и обязанность лояльности (*duty of loyalty*)³⁹³. В российской системе права этим категориям соответствуют добросовестность и разумность³⁹⁴.

В системе права Соединенных Штатов Америки из фидуциарного статуса эскроу-агента следуют также обязанности раскрывать перед сторонами всю необходимую информацию³⁹⁵ и сообщать сторонам любые сведения, которые стали известны эскроу-агенту в ходе осуществления своей деятельности³⁹⁶. Гражданский кодекс Российской Федерации не устанавливает для эскроу-агента такие обязанности. Аналогичная обязанность установлена лишь для поверенного – «сообщать доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения»³⁹⁷, которая будет распространяться на адвоката, выполняющего функции эскроу-агента. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договорах комиссии (ст. 999), агентирования (ст. 1008) и доверительного

³⁹² NRC, Inc. v. Huddleston, 886 S.W.2d 526, 530 (Tex. App.—Austin 1994) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/nrc-inc-v-huddleston> (дата обращения: 19.12.2023).

³⁹³ Канашевский В.А. Взаимоотношения участников траста в отношении переданного в траст имущества // Журнал российского права. 2017. № 10. С. 37-49.

³⁹⁴ Михеева Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 18. Тычинская Е.В. Договор о реализации функций единоличного исполнительного органа хозяйственного общества / под ред. Л.Ю. Михеевой. М.: Статут, 2012. – 175 с. Шикин С.А. Фидуциарные обязанности директоров корпораций в российском и англо-американском праве // Гражданское право. 2018. № 4. С. 44-46.

³⁹⁵ Holder-McDonald v. Chicago Title Ins. Co. (2006) [Электронный ресурс] // <https://goo.su/6EiieT> (дата обращения: 21.02.2024).

³⁹⁶ Axley v. Transamerica Title Ins. Co., 88 Cal. App. 3d 1, 9 (Cal. App. 4th Dist. 1978) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/3d/88/1.html> (дата обращения: 21.07.2024).

³⁹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 974.

управления (п.4 ст. 1020) ограничиваются лишь требованием о представлении отчетов и не предполагают широкого объема правомочий по раскрытию информации.

Таким образом, правовой статус эскроу-агента в обязательном условном депонировании (эскроу) не предполагает наделение эскроу-агента обязанностью по представлению информации, в то время как в рамках добровольного условного депонирования (эскроу) стороны, руководствуясь принципом свободы договора, вправе самостоятельно зафиксировать в соглашении обязанность эскроу-агента раскрывать любую значимую информацию, ставшую ему известной в ходе осуществления деятельности. Вместе с тем для адвокатов, выступающих в роли эскроу-агентов, подобная обязанность уже закреплена нормативно в силу субсидиарного применения норм о договоре поручения.

Изучение правового статуса эскроу-агента требует обращения к его правам, которые в отличие от обязанностей закреплены более фрагментарно.

Пунктом 1 статьи 926.2 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается право эскроу-агента на вознаграждение, распространяющееся как на режим добровольного, так и обязательного, смешанного (диспозитивно-императивного)³⁹⁸ условного депонирования (эскроу) за исключением ряда изъятий: эскроу-агент вправе требовать уплаты вознаграждения за исполнение своих обязательств, если иное не предусмотрено договором. Оплата деятельности, в случае если в договоре отсутствует об этом условие, осуществляется депонентом и бенефициаром солидарно. Таким образом, по общему правилу договор является возмездным. Однако поскольку указанное положение носит диспозитивный характер возможно предусмотреть безвозмездный характер правоотношений. В то же время здесь важно отметить, что, реализуя функции по условному депонированию (эскроу) в отношении вещей, эскроу-агент имеет право на возмещение расходов, осуществленных им в связи с хранением вещей, поскольку

³⁹⁸ Например, при открытии счета эскроу для предоставления гарантий оплаты перевозки туристов по договору фрахтования воздушного судна, в рамках мероприятий по охране окружающей среды.

к условному депонированию (эскроу) вещей субсидиарно применяются нормы о хранении³⁹⁹. Отдельно стоит отметить, что в случае отсутствия прямого указания в договоре эскроу-агент не вправе засчитывать или удерживать полученное от депонента имущество в счет оплаты или обеспечения оплаты своего вознаграждения⁴⁰⁰.

В некоторых отношениях по обязательному условному депонированию (эскроу) право эскроу-агента на вознаграждение также регламентируется специальным законодательством. Так, для обязательного условного депонирования (эскроу) в сфере проектного финансирования долевого строительства частью 5 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» устанавливается, что вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Однако несмотря на законодательный запрет прямого вознаграждения, анализ положений о счете эскроу позволяет сделать вывод, что отношения сохраняют признаки возмездности.

В статье 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации указывается, что распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом о счете эскроу. Статьей 860.8 Гражданского кодекса Российской Федерации запрет на распоряжение денежными средствами установлен исключительно для депонента и бенефициара. В то время как в отношении договора условного депонирования (эскроу) (глава 47.1) запрет на распоряжение объектом условного депонирования (эскроу) установлен как для депонента и бенефициара (пункт 4 статьи 926.1), так и для эскроу-агента (пункт 3 статьи 926.4). Исходя из положения о субсидиарном применении норм банковского счета (пункт 4 статьи 860.7) к счету эскроу

³⁹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. П. 3 ст. 926.5.

⁴⁰⁰ Там же. П. 2 ст. 926.2.

применяется положение, установленное пунктом 2 статьи 845 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что банк может использовать имеющиеся на счете денежные средства. Таким образом, участник долевого строительства фактически безвозмездно выступает инвестором банковской деятельности⁴⁰¹, поскольку установлен запрет на начисление процентов на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу⁴⁰².

Для правового режима счетов эскроу по договорам строительного подряда установлено регулирование⁴⁰³ вознаграждения банку, аналогичное правилам, действующим в сфере долевого строительства.

Вопрос о размере вознаграждения эскроу-агента законодатель оставляет за рамками нормативной регламентации, за исключением деятельности нотариуса, допуская его определение исключительно соглашением сторон. Для сравнения – вопрос о размере вознаграждения эскроу-агента в Соединенных Штатах Америки также лишен четкой законодательной регламентации и решается на диспозитивной основе. В американской доктрине данная тема не вызывает дискуссий, так как детальное закрепление в договоре формул расчета, привязанных к сложности сделки⁴⁰⁴ и региональным обычаям⁴⁰⁵, минимизирует риск возникновения споров.

В рамках реализации принципа свободы договора применительно к добровольному условному депонированию (эскроу) объем правомочий эскроу-

⁴⁰¹ Лескова Ю.Г. Обеспечение стабильности рынка жилищного строительства в России: перспективы новой законодательной реформы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 3-9.

⁴⁰² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292.31.12.2004. Ч. 5 ст. 15.5.

⁴⁰³ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. П. 6 ст. 6.

⁴⁰⁴ Surviving the Real Estate «Escrow» Process in California: Important Things and Tips You Should Know, and Mistakes to Avoid. P. 15 [Электронный ресурс] // https://www.dre.ca.gov/files/pdf/escrow_info_consumers.pdf (дата обращения: 28.01.2025).

⁴⁰⁵ Gadow S., Patton D. All About Escrow and Real Estate Closings: Or How to Buy the Brooklyn Bridge and Have the Last. P. 18. Surviving the Real Estate «Escrow» Process in California: Important Things and Tips You Should Know, and Mistakes to Avoid. [Электронный ресурс] // https://www.dre.ca.gov/files/pdf/escrow_info_consumers.pdf (дата обращения: 28.01.2025).

агента не ограничен императивно установленным перечнем. Диспозитивность положений пункта 3 статьи 926.4 и пункта 2 статьи 926.6 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сторонам существенно расширять компетенцию эскроу-агента, в том числе путем наделения его правом на распоряжение объектом депонирования. В сфере ценных бумаг эскроу-агент, если он не является банком, осуществляет управление ценными бумагами. Так, он может быть наделен правомочиями по осуществлению корпоративных прав, например голосовать по акциям. Это отличает правовой статус эскроу-агента в добровольном условном депонировании (эскроу) от обязательного, где он становится активным участником отношений, что, в свою очередь, позволяет охарактеризовать его деятельность как управление чужим имуществом.

Вместе с тем установление права эскроу-агента на активное распоряжение имуществом, например, инвестирование, сближает условное депонирование (эскроу) с доверительным управлением, может привести к утрате объекта условного депонирования (эскроу), что искажает исходную цель договора условного депонирования (эскроу). Таким образом, учитывая специфическую цель условного депонирования (эскроу), предлагается установить строго целевой характер распорядительных действий эскроу-агента, направленных на исполнение основного обязательства (для реализации функции хранения, обеспечения надлежащего состояния объекта, обеспечения платежа и др. – например голосование по акциям), запретить использование объекта депонирования как средства инвестиций. В связи с этим предлагаем дополнить пункт 4 статьи 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«В случаях предусмотренным договором распоряжение имуществом может осуществляться эскроу-агентом исключительно в целях обеспечения его сохранности либо в целях исполнения обязательств по договору условного депонирования (эскроу). Предоставление эскроу-агенту права на использование объекта депонирования в качестве инвестиционного ресурса или иного распоряжения, не связанного с указанными целями, не допускается.»

Также актуальным является вопрос о профессиональных требованиях, предъявляемых к эскроу-агенту. В отличие от зарубежных правовых порядков, где функции агента традиционно возлагаются на лиц с особым профессиональным статусом: в Англии – солиситоров (*solicitors*)⁴⁰⁶, в Германии и Австрии – преимущественно адвокатов или нотариусов⁴⁰⁷, российское законодательство не устанавливает «порога входа», фактически допуская участие любого лица в качестве эскроу-агента».

Рассмотрим более подробно профессиональные требования к эскроу-агенту на примере штата Калифорния в Соединенных Штатах Америки, где законодательство об условном депонировании (эскроу)⁴⁰⁸ является одним из наиболее детализированных.

В Калифорнии можно выделить два вида эскроу-агентов: «лицензируемые» и «контролируемые»⁴⁰⁹. К «лицензируемым» относятся компании, получающие лицензию на занятие деятельностью по условному депонированию (эскроу) от уполномоченного органа (*Department of Business Oversight*)⁴¹⁰. Их также называют «независимыми» эскроу-агентами. К «контролируемым» относятся лица, которым законодательством предоставлено право действовать в качестве эскроу-агента без получения лицензии: 1) банки, трастовые компании, строительные и ссудные, или сберегательные, или страховые компании; 2) лицензированный юрист Калифорнии, имеющий добросовестные клиентские отношения с принципалом в

⁴⁰⁶ Real Property Law and Procedure in the European Union General Report [Электронный ресурс] // URL: [https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/Research Themes /EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf](https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/Research%20Themes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf) (дата обращения: 21.03.2024).

⁴⁰⁷ Lunzer M. The Notary: A Guardian of Private Autonomy // In: Schauer M., Verschraegen B. (eds) General Reports of the XIXth Congress of the International Academy of Comparative Law Rapports Généraux du XIXème Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé. Ius Comparatum - Global Studies in Comparative Law, vol 24. Springer, Dordrech. 2017. P. 619-625.

⁴⁰⁸ California Code of Regulations. Title 10. Subchapter 9 [Электронный ресурс] // <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29&bhcr=1> (дата обращения: 21.01.2024).

⁴⁰⁹ Surviving the Real Estate «Escrow» Process in California: Important Things and Tips You Should Know, and Mistakes to Avoid. [Электронный ресурс] // https://www.dre.ca.gov/files/pdf/escrow_info_consumers.pdf (дата обращения: 28.01.2025).

⁴¹⁰ Financial Code [Электронный ресурс] //

сделке с недвижимостью или личным имуществом и не занимающийся активно бизнесом условного депонирования (эскроу); 3) любая титульная компания, лицензированная Комиссаром по страхованию Калифорнии; и 4) любой брокер по недвижимости, имеющий лицензию Департамента недвижимости Калифорнии (*Department of Real Estate*), при выполнении действий в ходе или в связи со сделкой с недвижимостью, в которой брокер является агентом или стороной сделки и в которой брокер выполняет действие, для которого требуется лицензия на недвижимость⁴¹¹.

Для лицензируемых эскроу-агентов установлен перечень требований, которым они должны соответствовать⁴¹². Например, членство в специализированной организации *Escrow Agents' Fidelity Corporation*, если эскроу-агент будет открывать счета эскроу для целей, определенных в разделе 17312 (с) Финансового кодекса (*Financial Code*)⁴¹³, в частности для купли-продажи недвижимости. В случае неправомерных действий должностных лиц компания покрывает убытки. Если условное депонирование (эскроу) осуществляется для иных целей, не перечисленных в указанном положении Финансового кодекса (*Financial Code*)⁴¹⁴, то компания, занимающаяся условным депонированием (эскроу), обязана направить в Департамент по надзору за предпринимательской деятельностью (*Department of Business Oversight*) гарантию против злоупотреблений должностными лицами компании.

Среди других требований также можно отметить, что в штат лицензируемой компании должно входить как минимум одно должностное лицо, не менее чем с пятилетним опытом условного депонирования (эскроу). В случае если у компании

⁴¹¹ Surviving the Real Estate «Escrow» Process in California: Important Things and Tips You Should Know, and Mistakes to Avoid. [Электронный ресурс] // https://www.dre.ca.gov/files/pdf/escrow_info_consumers.pdf (дата обращения: 28.01.2025).

⁴¹² Требования перечислены на сайте Департамента финансовой защиты и инноваций Калифорнии (California Department of Financial Protection and Innovation) (ранее – Департамента по надзору за предпринимательской деятельностью (Department of Business Oversight)) — www.dbo.ca.gov.

⁴¹³ Financial Code [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article= Ch.1. Sec.17003 (a) (дата обращения: 10.08.2023).

⁴¹⁴ Там же.

есть филиалы, то в штат каждого филиала должно входить как минимум одно лицо с четырехлетним опытом условного депонирования (эскроу). Также можно выделить ряд требований, относящихся непосредственно к сотрудникам компании – проверка их биографии, снятие отпечатков пальцев и др.

Для лиц, выполняющих функции эскроу-агента не по лицензии, такие требования не устанавливаются. Вместе с тем они контролируются определенными органами, например Департаментом недвижимости (*Department of Real Estate*) или Департаментом страхования Калифорнии (*California Department of Insurance*).

Отличается также и способ регулирования деятельности эскроу-агентов. Так, лицензируемые агенты подчиняются Закону об условном депонировании (эскроу) (*Escrow Law*) и Гражданскому кодексу (*The Civil Code of the State of California*). Регулирование контролируемых эскроу-агентов осуществляется в соответствии со специальным законодательством.

Стороны сделки по условному депонированию (эскроу) имеют право на получение информации о лицензии, информации о компании, предоставляющей услуги по условному депонированию (эскроу), например подвергался ли эскроу-агент дисциплинарному взысканию⁴¹⁵.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации фактически любое лицо может выступать в гражданских правоотношениях в качестве эскроу-агента. Единственный критерий, которому должен соответствовать эскроу-агент – наличие дееспособности⁴¹⁶. В этом заключается отличие российского правового регулирования от регулирования, характерного для подавляющего большинства зарубежных стран, где-либо напрямую установлен ряд требований для выполнения лицом функций эскроу-агента, либо имеет место косвенное регулирование, как например в Германии, путем ограничения круга лиц, которые могут открывать счета эскроу.

⁴¹⁵ Financial Code [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=. Ch.1. Sec.17003 (a) (дата обращения: 10.08.2023).

⁴¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5, ст. 410. Ст. 926.8.

Таким образом, в правопорядках, где успешно функционирует институт условного депонирования (эскроу), существует либо ряд критериев, которым должно соответствовать лицо, для «входа» в деятельность эскроу-агента, либо оно должно обладать особым статусом, для которого профессиональным сообществом установлены определенные требования и стандарты. На наш взгляд, такой подход к регулированию деятельности эскроу-агента является обоснованным, поскольку деятельность по условному депонированию (эскроу) может быть не реализована в полной мере в случае выполнения функций эскроу-агента недобросовестными или непрофессиональными участниками.

В российской доктрине высказываются аналогичные позиции. Например, Захаркина А.В. пишет: «выполнение соответствующего функционала можно доверить лишь юридически или экономически грамотному физическому или юридическому лицу...»⁴¹⁷.

Отметим, что правовой статус ряда субъектов, которые могут выступать в качестве эскроу-агента, детально урегулирован на законодательном уровне. Например, для адвокатов, нотариусов, банков установлены строгие критерии «входа» для осуществления профессиональной деятельности (квалификационный экзамен, членство в профессиональных сообществах, лицензирование, надзор со стороны Банка России и др.). Однако действующее регулирование не устанавливает каких-либо требований или ограничений для лиц, не обладающих ни одним из указанных статусов.

Короткова М.В. предлагает установить ряд ограничений для лиц, планирующих вступить в гражданские правоотношения в качестве эскроу-агента. Запрет на осуществление деятельности эскроу-агента предлагается установить для:

- граждан, имеющих судимость за преступления против собственности, за злоупотребление или превышение своих должностных полномочий, коммерческий подкуп, взятки;

⁴¹⁷ Захаркина А.В. Договор условного депонирования (эскроу) как основание нового сложного обязательства // Lex Russica. № 4 (149). 2019. С. 69. См. также Демкина А.В. Договор условного депонирования и участие в нем нотариуса в качестве эскроу-агента // Нотариус. 2018. № 4. С. 19.

- юридических лиц, осуществляющих свою деятельность менее трех лет;
- граждан и юридических лиц, аффилированных с депонентом или бенефициаром⁴¹⁸.

Разделяя позицию автора о необходимости установления ограничений для получения статуса эскроу-агента, полагаем возможным некоторое их уточнение.

По мнению Коротковой М.В., указанные положения должны быть закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации. В связи с этим возникает вопрос: кто будет контролировать соответствие эскроу-агента указанным требованиям? Полагаем возможным возложение такой обязанности на нотариуса, удостоверяющего договор условного депонирования (эскроу). Однако в соответствии со статьей 926.1 Гражданского кодекса Российской Федерации⁴¹⁹ обязательное нотариальное удостоверение не требуется в случае депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг. В связи с этим, на наш взгляд, необходимо создание единого реестра аккредитованных эскроу-агентов. Это позволит минимизировать риски обращения граждан к некомпетентным лицам. В целях повышения качества исполнения обязательств в специфических сферах возможно установление узкой специализации для эскроу-агентов в зависимости от вида объекта условного депонирования (эскроу), например эскроу-агенты, специализирующиеся в сфере интеллектуальной собственности, купли-продажи недвижимости и т.д.

Введение специализации эскроу-агентов способно решить обозначенную ранее проблему невозможности эффективного депонирования исходного кода у нотариуса. В отличие от нотариуса, чьи функции ограничены формальным хранением в силу отсутствия профильных знаний, специализированный эскроу-агент обладает необходимыми компетенциями для технической проверки объекта. Это позволит не просто хранить носитель, а при приеме на условное депонирование

⁴¹⁸ Короткова М.В. Правовое регулирование института эскроу в Российской Федерации: проблемы теории и практики [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

⁴¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5, ст. 410. Ст. 926.1.

(эскроу) верифицировать содержание кода, обеспечивая реальную, а не формальную защиту интересов сторон.

Что касается сущности предложенных Коротковой М.В. критериев, на наш взгляд, критерий осуществления юридическим лицом деятельности не менее трех лет выглядит несколько формальным. Также представляется неоднозначной формулировка «осуществление деятельности юридическим лицом». Подразумевается истечение трех лет с момента регистрации в едином государственном реестре юридических лиц? Поскольку лицо может быть зарегистрировано, но фактически не осуществлять деятельность, обозначенный критерий не является подтверждением профессионализма или добросовестности.

Критерий введения ограничения для «граждан, имеющих судимость за преступления против собственности, за злоупотребление или превышение своих должностных полномочий, коммерческий подкуп, взятки» также требует некоторой доработки. Исходя из указанной формулировки, под ограничения попадают лица, имеющие судимость за преступления против собственности и против интересов службы в коммерческих и иных организациях. Вместе с тем для лиц, совершивших преступления в сфере экономической деятельности, к которым относятся незаконное предпринимательство, незаконная банковская деятельность и др., ограничение не предлагается.

В связи с этим полагаем возможным использовать формулировку «преступления в сфере экономической деятельности», которая идентична названию соответствующей главы Уголовного кодекса Российской Федерации⁴²⁰.

Внесение в законодательство запрета для граждан и юридических лиц, аффилированных с депонентом или бенефициаром, представляется обоснованным. С момента становления института условного депонирования (эскроу) подчеркивается важность нейтрального статуса эскроу-агента, поскольку это составляет сущность рассматриваемого механизма. В настоящее время в российском законодательстве подобное указание отсутствует.

⁴²⁰ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954.

Более того, представляется обоснованным дополнить перечень критериев наличием юридического или финансового образования, а также договора страхования профессиональной ответственности.

Таким образом, полагаем необходимым на законодательном уровне ограничить круг лиц, имеющих право выступать эскроу-агентами, которые можно разделить на две категории. К первой группе следует отнести профессиональных участников гражданского оборота, среди которых адвокаты, нотариусы, банки, чья деятельность регулируется специальным законодательством.

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, выполняющих функции эскроу-агентов;
- наличие договора страхования профессиональной ответственности.

Подводя итог, можно сделать следующие выводы. Критерием выделения правовых режимов условного депонирования (эскроу) также выступает основание возникновения. Обязательное условное депонирование (эскроу) возникает по основаниям, указанным в законе, о необходимости заключения договора условного депонирования (эскроу) и выступает необходимым элементом основного правоотношения. Основанием возникновения смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) является либо соглашение сторон, либо выбор условного депонирования (эскроу) из иных законодательно

предписанных механизмов, направленных на «обеспечение» основного обязательства. Возникновение добровольного условного депонирования (эскроу) характеризуется заключением соглашения сторонами.

Правовой режим условного депонирования (эскроу) обуславливает требования к определению сторон договора, полномочиям эскроу-агента, порядку и способу заключения, предмету, существенным условиям договора, определению условия передачи имущества, последствиям неисполнения, объектам и др.

В целях совершенствования законодательства предлагается расширить перечень объектов условного депонирования (эскроу), а также на законодательном уровне ограничить круг лиц, имеющих право выполнять функции эскроу-агентов, установив критерии «входа» в зависимости от правового статуса лица.

Кроме того, в зависимости от правового режима (типа) условного депонирования (эскроу), предопределяющего объем правомочий эскроу-агента предлагаем разделить эскроу-агентов на две условные группы – «активные» эскроу-агенты в добровольном условном депонировании (эскроу), которые выполняют действия, близкие по правовой природе с управлением чужим имуществом (при запрете распоряжением объектом инвестирования, которое может привести у его утрате), и «пассивные» эскроу-агенты в обязательном и смешанном (диспозитивно-императивном) условном депонировании (эскроу), выполняющие предписанный законодательством объем правомочий.

Следует отметить востребованность обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) в следующих правоотношениях: при проектом финансировании строительства многоквартирных домов и малоэтажных жилищных комплексов по договорам участия в долевом строительстве; при заключении договора строительного подряда индивидуальных жилых домов в случае привлечения бюджетного финансирования (материнский капитал, льготная ипотека); депонировании денежных средств иностранных физических и юридических лиц, получающих доход в Российской Федерации.

Смешанное (диспозитивно-императивное) условное депонирование (эскроу) востребовано при заключении договора строительного подряда индивидуальных жилых домов; при обеспечении плана мероприятий по охране окружающей природной среды; при заключении договора фрахтования или иных договоров, заключаемых в целях организации перевозки туристов; в сфере оборота ценных бумаг.

Отметим, что перечисленные группы отношений регулируются наряду с Гражданским кодексом Российской Федерации нормами специального законодательства, в том числе актами публичного права, основанными на императивном регулировании, в связи с чем регулирование выходит за рамки частного права.

Глава 4. Особенности правового регулирования отдельных отношений, возникающих из условного депонирования (эскроу)

4.1. Особенности правового регулирования отношений по условному депонированию (эскроу) в сфере строительства недвижимости

В настоящее время обязательное условное депонирование (эскроу) наиболее часто используется в сфере строительства недвижимости, особенно в долевом строительстве. Доля зарегистрированных договоров с использованием счетов эскроу в сфере долевого строительства в Москве близка к 100%⁴²¹. По состоянию на 1 декабря 2025 г. в Центральном Федеральном округе Российской Федерации открыто 404 995 счетов эскроу, всего в Российской Федерации – 1 085 052 счетов эскроу. Остатки средств на счетах эскроу по Центральному федеральному округу – 4 058 070, 4 млн рублей, по Российской Федерации – 7 531 206,5 млн рублей⁴²².

Согласно статье 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» участники строительства в отношении многоквартирных домов, иных объектов недвижимости, индивидуальных жилых домов в составе малоэтажных комплексов обязаны вносить денежные средства в счет уплаты цены договора исключительно на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. Это подтверждает выделенный ранее признак обязательного правового режима условного депонирования (эскроу) – автономия воли субъектов ограничена

⁴²¹ В Москве зафиксирован новый рекорд доли ДДУ с эскроу-счетами // Информационное агентство «Финмаркет» [сайт]. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6403658> (дата обращения: 26.05.2025). См. также: Доля ДДУ с эскроу в столице составила 97,9% в августе 2024 года // Информационный Центр Правительства Москвы [сайт]. URL: <https://goo.su/AXc5n> (дата обращения: 15.10.2024). В феврале свыше 90% от всех ДДУ в Москве зарегистрировано с использованием эскроу-счетов // Управа района Красносельский города Москвы [сайт]. URL: <https://krasnoselsky.mos.ru/press-center/important-information/detail/11491734.html> (дата обращения: 17.10.2024).

⁴²² Информация о проектном финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (по состоянию на 01.12.2025) // Банк России [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/?cf.date.time=Any&cf.tagid=167 (дата обращения: 25.12.2025).

нормативными предписаниями, целью которых является защита публичного порядка или экономически слабой стороны. Законодатель, во-первых, обязывает открывать счет эскроу, во-вторых, такое открытие возможно исключительно в уполномоченном банке, соответствующем установленным критериям.

Более того, специфика субъектного состава предопределяется взаимозависимостью кредитных и расчетных обязательств. Так, при привлечении застройщиком целевого кредита счет эскроу подлежит открытию исключительно в том уполномоченном банке, в котором застройщику предоставлен кредит⁴²³.

Аналогично регулируется открытие счетов эскроу при синдицированном кредитовании⁴²⁴, т.е. когда застройщика кредитует не один банк, а группа банков – синдикат. Конкретный банк из состава синдиката, в котором должен быть открыт счет эскроу, определяется заранее в договоре синдицированного кредита (займа), а участник долевого строительства лишен возможности влиять на выбор кредитной организации.

Привлечение денежных средств граждан для возведения жилых домов по договорам подряда в рамках льготных ипотечных программ (семейной⁴²⁵, IT-ипотеки) или с использованием материнского капитала⁴²⁶ также императивно требует открытия счетов эскроу. Сохраняется принцип выбора банка в случае использования кредитных средств: счет эскроу подлежит открытию

⁴²³ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ч. 1.2 ст. 15.4.

⁴²⁴ Там же.

⁴²⁵ Информация Минфина России «Семейная ипотека продлена до 2030 года» [Электронный ресурс] // URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 25.08.2025).

⁴²⁶ Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. № 297. 31.12.2006. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. № 284. 19.12.2007.

исключительно в уполномоченном банке, предоставившем подрядчику целевой кредит⁴²⁷.

В связи с этим спорными выглядят нормы, устанавливающие максимальный размер возмещения не более 10 млн рублей, если вкладчик имеет несколько счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве⁴²⁸ либо по договору строительного подряда⁴²⁹ в одном банке, а суммарный размер обязательств вкладчика по этим счетам эскроу перед вкладчиком превышает 10 млн. рублей. На практике может иметь место ситуация, когда договоры участия в долевом строительстве заключены с разными застройщиками (бенефициары в условном депонировании (эскроу)), последние являются кредиторами одного банка, а вкладчик (депонент в условном депонировании (эскроу)) лишен права выбора банка.

Признавая безусловную значимость обязательного условного депонирования (эскроу) для решения проблемы «обманутых дольщиков», следует отметить, что закон в недостаточной мере защищает слабую сторону. В системе отношений обязательного условного депонирования (эскроу) дольщик (депонент) априори признается экономически слабой стороной правоотношения, что требует применения специальных механизмов правовой защиты. Однако существующий порядок «раскрытия» счетов эскроу игнорирует этот статус, фактически лишая участника долевого строительства основного инструмента защиты его интересов – права на удержание встречного предоставления до момента реального получения жилья. Так, в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» условием перечисления денежных средств со счета

⁴²⁷ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 5.

⁴²⁸ Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета. № 261. 27.12.2003. Ст. 13.2.

⁴²⁹ Там же. Ст. 13.2-1.

эскроу застройщику является исключительно ввод объекта в эксплуатацию, а не фактическая передача жилого помещения бенефициару по акту приема-передачи. Учитывая, что законодательство допускает временной разрыв до шести месяцев между вводом дома в эксплуатацию и «передачей ключей»⁴³⁰, возникает ситуация, когда депонент (дольщик) полностью исполняет обязательство по оплате, лишаясь правомерных рычагов воздействия на застройщика, в то время как последний может задерживать передачу квартиры без надлежащих оснований.

Таким образом, необходимо внести изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», изложив часть 6 статьи 15.5 в следующей редакции:

«Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, а также подписанного сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные

⁴³⁰ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292.31.12.2004. Ст. 15.5.

средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).».

Более того, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» был дополнен положением о возможности продления срока условного депонирования (эскроу) после истечения шести месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до двух лет⁴³¹. Стоит отметить, что такое продление возможно по заявлению участника долевого строительства. Вместе с тем на законодательном уровне не урегулировано, каков порядок действий в случае отказа участника долевого строительства в продлении. На наш взгляд, подобное регулирование может способствовать появлению злоупотреблений со стороны застройщиков, которые будут затягивать сроки строительства и принуждать участников долевого строительства к написанию заявления о пролонгации договора.

Шарапов В.В. положительно оценивает такие изменения и полагает, что необходимость вызвана пандемией коронавируса и политическими событиями, которые приводили и могут приводить к задержке строительства⁴³². Возможно, введение подобного регулирования явилось ответом на правоприменительную практику: застройщики не всегда успевали оформить необходимую для представления эскроу-агенту документацию в течение шести месяцев со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Для судебной практики было характерно рассмотрение дел, аналогичных следующей ситуации: застройщик исполнил обязательства по договору участия в долевом строительстве, но не успел передать необходимые документы эскроу-

⁴³¹ Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 58. 18.03.2022.

⁴³² Шарапов В.В. Обзор изменений и дополнений в Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (первый квартал 2022 года) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 03.10.2024).

агенту, банк в связи с непредставлением застройщиком документов и в связи с истечением срока условного депонирования (эскроу) вернул депоненту денежные средства. В данном случае судом было указано на излишне формальный подход и нарушение таким подходом прав бенефициара, т.е. застройщика⁴³³.

Новое регулирование действительно могло бы решить проблему, связанную с небольшой задержкой. Вместе с тем, когда речь идет о продлении договора на срок до двух лет, очевидно, что застройщик не успевает осуществить строительство в срок. По данным аналитиков, средний срок строительства жилья в России составляет 2 года 9 месяцев⁴³⁴. Таким образом, действующим законодательным регулированием застройщикам предоставляется возможность продлить срок фактически на срок строительства нового многоквартирного дома. На наш взгляд, подобное регулирование не отвечает интересам участников долевого строительства и может способствовать злоупотреблениям со стороны застройщиков. Следовательно, представляется необоснованным увеличение срока до двух лет. Полагаем, что возможности пролонгации до шести месяцев было бы достаточно для решения застройщиком всех технических проблем, связанных с оформлением и передачей документации.

Таким образом, предлагается изложить часть 4 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в следующей редакции:

«Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в

⁴³³ Цит. по: Иванова С.А. Имущественные (исполнительские) иммунитеты сторон договора условного депонирования (эскроу) // Закон и право. 2023. № 11. С. 150–152.

⁴³⁴ Многоквартирные дома в России строят в среднем почти 3 года – исследование [Электронный ресурс] // <https://www.interfax-russia.ru/realty/news/mnogokvartirnye-doma-v-rossii-stroyat-v-srednem-pochti-3-goda-issledovanie> (дата обращения: 03.10.2024).

*эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, **но не более чем на шесть месяцев**».*

По аналогии с долевым строительством многоквартирных домов для индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса законодателем установлен момент «раскрытия» счета эскроу – ввод всех индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства, входящих в состав общего имущества в границах территории малоэтажного жилого комплекса⁴³⁵. Полагаем, что в отличие от квартиры в многоквартирном доме, эксплуатация которой технически невозможна без готовности всего здания, индивидуальный жилой дом в составе малоэтажного жилого комплекса является пригодным к эксплуатации независимо от степени строительной готовности ряда иных объектов, входящих в коттеджный поселок. Таким образом, полагаем возможным для малоэтажных жилых комплексов разрешить пообъектное «раскрытие» счетов эскроу. Поскольку индивидуальный жилой дом в коттеджном поселке в отличие от квартиры в многоквартирном доме обладает функциональной автономностью предлагаем установить возможность выплаты средств застройщику со счета эскроу после ввода объекта в эксплуатацию и передачи его участнику долевого строительства. Это позволит исключить ситуацию, когда добросовестный приобретатель становится «заложником» недостроя соседних домов или иных объектов в составе коттеджного поселка.

Предложенная дифференциация режимов раскрытия счетов в зависимости от типа объекта и факта его передачи вплотную подводит к обсуждению еще одной актуальной проблемы — возможности поэтапного раскрытия счетов эскроу, когда осуществляется выплата застройщику части денежных средств, находящихся на счете эскроу, после окончания определенного этапа строительства.

⁴³⁵ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ч. 6.1, ст. 15.5.

Поскольку такой механизм финансирования, несомненно, имеет свои преимущества, т.к. позволяет облегчить бремя финансовой нагрузки застройщиков, в Государственную Думу вносились законопроекты, предполагающие разрешить поэтапное расходование застройщиками денежных средств со счетов эскроу⁴³⁶. Так, авторами законопроектов предлагалось установить положения о возможности выплаты застройщику денежных средств пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости строительства. Данная инициатива Государственной Думой поддержана не была, поскольку это могло вернуть в российскую действительность проблему «обманутых дольщиков».

В доктрине на этот счет ведется активная дискуссия. Сторонники модели Крохина Ю.А.⁴³⁷ и Кирсанов А.Р.⁴³⁸ аргументируют свою позицию успешным опытом Китая и Германии, трудным положением застройщиков, что, как следствие, приводит к увеличению стоимости жилья, а также экономической эффективностью и безопасностью поэтапного раскрытия счетов. Противники модели указывают на риски нарушения прав дольщиков в случае остановки строительства: «у одного дольщика со счета часть средств (допустим, 30%) уже списали, а у второго лежит вся сумма, а тут у застройщика произошел акционерный конфликт или возникла другая проблема. Поэтому часть дольщиков не смогут

⁴³⁶ Проект Федерального закона № 246854-8 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/246854-8> (дата обращения: 25.12.2023). Проект Федерального закона № 674837-7 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/674837-7> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴³⁷ Крохина Ю.А. Сочетание интересов банков и застройщиков в правовом регулировании эскроу-счета [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 15.10.2023). Аналогичная позиция изложена в работе Морозовой Ю. Использование счетов эскроу в новой модели долевого строительства: настройки банковского процесса [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 15.10.2023).

⁴³⁸ Кирсанов А.Р. Поэтапное раскрытие счетов эскроу: новый взгляд // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 6(249). С. 109-110.

забрать всю сумму»⁴³⁹. Рост себестоимости строительства в пределах 3–3,5%, вызванный существующим механизмом условного депонирования (эскроу), оценивается ими как незначительный и отвечающий интересам дольщиков⁴⁴⁰.

Для оценки применимости такой модели в России необходимо проанализировать положительный опыт зарубежных стран, в частности Германии, Австрии и Польши.

Германия является страной, которая наиболее часто приводится в качестве примера успешной реализации механизма поэтапного раскрытия счетов, поскольку на законодательном уровне установлена возможность поэтапного расходования денежных средств пропорционально выполненному объему работ⁴⁴¹, подобно тому как предлагалось в России. Деятельность застройщиков регулируется Положением об обязанностях маклеров, кредитных брокеров, застройщиков и руководителей строительных работ (*Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter*)⁴⁴², которое в частности содержит нормы о договоре застройщика. Договор застройщика представляет собой смешанный договор, содержащий в себе элементы договоров купли-продажи и подряда. Для осуществления строительства застройщики должны открывать специализированные счета (*Konten von Bauträgern*), которые называются счетами застройщиков и которые являются разновидностью счета эскроу (*Treuhandkonto*), относящегося к открытым счетам (*offenen Treuhandkonten*).

В Австрии строительство недвижимости регулируется Законом о договоре с застройщиком (*Bauträgervertragsgesetz*)⁴⁴³. Для осуществления строительства

⁴³⁹ Кац Е. Олег Шишкин (банк «Открытие»): Термин «обманутые дольщики» превратился в атавизм [Интервью с О. Шишкиным] [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

⁴⁴⁰ Там же.

⁴⁴¹ Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/ (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁴² Там же.

⁴⁴³ Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird [Электронный ресурс] // <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?>

застройщику необходимо заключить договор застройщика и открыть специализированный счет застройщика. Австрия имеет сходное с Германией регулирование, одновременно с этим австрийскому правопорядку присущи некоторые «новаторские» решения.

Современное польское законодательство характеризуется жестким регулированием в отношении застройщиков. Эксперты критикуют его за создание дисбаланса интересов и предоставление покупателям избыточных привилегий, не имеющих аналогов в европейском праве⁴⁴⁴.

Полагаем, что подобное регулирование вызвано особенно острой социальной проблемой обманутых дольщиков: банкротство большого числа застройщиков, мошенничество с их стороны, хищения и т.д.⁴⁴⁵ В целях разрешения этой проблемы в 2011 г. был принят Закон о защите прав покупателей жилых домов и индивидуальных жилых домов (*Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*)⁴⁴⁶, известный также под названием Закон о застройщиках. Целью являлась защита покупателей строящейся недвижимости, в частности вводился механизм условного депонирования (эскроу), а также ряд требований при осуществлении строительства: заключение договора подряда исключительно в нотариальной форме, для застройщиков предусматривался ряд обязательных требований, в частности требование о раскрытии информации, для покупателей, условия, когда в одностороннем порядке можно отказаться от договора. Одним из наиболее важных аспектов защиты явилось требование об открытии счета эскроу.

Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht= (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁴⁴ Szulc P. Critical comments to the bill on protection of the rights of purchasers of residential premises or single-family houses and on the Developer Guarantee Fund (Uwagi krytyczne do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym) // Studia Prawa Publicznego. — 2021. — № 2 (34). — S. 145–154.

⁴⁴⁵ Lic J. The Impact of EU Law on Consumer Protection in Real Estate Development Contracts (Pre-construction Contracts) [Электронный ресурс] // <https://zeszyty-naukowe.uek.krakow.pl/article/view/1269/1018> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁴⁶ Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20112321377> (дата обращения: 25.10.2023).

В настоящее время в польском правопорядке выделяется два типа счета эскроу: открытый, предусматривающий поэтапное перечисление средств застройщику, и закрытый, когда денежные средства перечисляются после выполнения застройщиком всех обязательств. Очевидно, что открытый счет является наиболее удобным для застройщика, поскольку позволяет постепенно использовать средства инвесторов, но вместе с тем менее безопасным для покупателя, т.к. содержит риск потери части денежных средств в случае банкротства застройщика до момента сдачи дома в эксплуатацию⁴⁴⁷. Однако несмотря на все очевидные преимущества нового регулирования в достаточной мере защитить права покупателей не удалось. В связи с этим в 2021 г. был принят новый закон (*O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*)⁴⁴⁸, содержащий дополнительные гарантии.

Выше приведен краткий обзор законодательства в области строительства недвижимости в ряде зарубежных стран. Далее рассмотрим механизмы, применяемые в указанных правопорядках, позволяющие, на наш взгляд, использовать безопасно и эффективно поэтапное раскрытие счетов эскроу, с целью возможного внедрения такого опыта в российскую правовую плоскость.

1. Застройщики с «подтвержденной репутацией»

Для различных правопорядков характерно требование о том, что к строительству недвижимости должны привлекаться надежные застройщики. Например в Германии, в соответствии с §3 Положения об обязанностях маклеров, кредитных брокеров, застройщиков и руководителей строительных работ (*Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter*) нотариус, удостоверяющий договор,

⁴⁴⁷ Цит. по: Wojciech Majewski Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – nowe Źródki ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://prawoasekuracyjne.pl/resources/html/article/details?id=225944&language=pl> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁴⁸ O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [Электронный ресурс] // <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210001177> (дата обращения: 25.12.2023).

обязан проверить не только условия договора, но и наличие у застройщика всех необходимых документов и разрешений, для его исполнения⁴⁴⁹. Таким образом, в случае отсутствия таких разрешений или не соответствия застройщика установленным требованиям, нотариус должен отказаться от удостоверения договора.

В российском законодательстве также содержится требование о необходимости подтверждения «репутации» застройщика. Так, функционирует Единая информационная система жилищного строительства⁴⁵⁰, где в частности размещается информация о застройщиках, необходимой документации и разрешениях, построенных объектах и информация о планируемых к строительству объектов. Например, осуществлять строительство индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу могут только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, занесенные в указанную систему⁴⁵¹.

Таким образом, в российском законодательстве имеется гарантия, подобная существующей в Германии, о предварительной проверке застройщиков.

2. Нотариальное удостоверение договора и роль нотариуса при заключении договора

Как отмечалось ранее, в Германии договор застройщика должен быть нотариально заверен. Для нотариусов в Германии, как и для нотариусов в любом другом правовом порядке, установлена обязанность осуществлять свою деятельность добросовестно, профессионально, независимо и беспристрастно к любой из сторон

⁴⁴⁹ Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/ (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁵⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 153. 15.07.2015. Ст. 5.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004. Ст. 23.3.

⁴⁵¹ Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024. Ст. 3.

договора⁴⁵². Также Законом о нотариальном удостоверении (*Beurkundungsgesetz*) установлено, что нотариус обязан отказаться от нотариального удостоверения, если оно будет несовместимо с его служебными обязанностями, в частности, если его участие требуется в действиях, явно преследующих противоправные цели⁴⁵³.

При заключении договора счета эскроу в России нотариальное удостоверение не предусматривается. Для депонирования безналичных денежных средств сделано изъятие из общего правила о необходимости нотариального удостоверения договора условного депонирования (эскроу)⁴⁵⁴. Вместе с тем полагаем, что установление лишь требования о нотариальном удостоверении договора не повлияет на повышение безопасности механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу в связи с тем, что будет являться скорее необходимым действием, учитывая, что в этом случае эскроу-агентом, который наделен определенным объемом правомочий по проверке оснований наступления условия, выступает банк.

3. Широкие полномочия эскроу-агентов

Стоит отметить, что для всех рассматриваемых правопорядков характерны широкие полномочия эскроу-агента, в то время как в России на данный момент подразумевается формальная проверка банком, выполняющим функции эскроу-агента, необходимых документов.

Так, в Польше возросла роль банковского надзора в оценке хода осуществления строительства, поскольку предусмотрено участие банков непосредственно в контроле за выполнением обязательств застройщика⁴⁵⁵.

⁴⁵² Bundesnotarordnung [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/___14.html (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁵³ Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513) [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/___4.html (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁵⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.1.

⁴⁵⁵ Majewski W. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – nowe œrodki ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://prawoasekuracyjne.pl/resources/html/article/details?id=225944&language=pl> (дата обращения: 25.12.2023).

Наиболее сложный вопрос в схеме поэтапного раскрытия счетов эскроу – определить завершенность конкретного этапа работ.

Австрийская модель поэтапного раскрытия счетов характеризуется широкими полномочиями эскроу-агента (*Treuhänder*), которыми в соответствии с §12 Закона о договоре с застройщиком (*Bauträgervertragsgesetz*) выступают адвокат (юридическая фирма) или нотариус, а обязанность по его привлечению возложена на застройщика. К обязанностям эскроу-агента относится в том числе информирование с правовой точки зрения покупателя о характере договора, его существенных условиях, осуществление контроля за выполнением обязательств застройщика, обеспечение осуществления покупателем платежей только на счета застройщика, денежными средствами на которых эскроу-агент имеет право распоряжаться. Для определения завершения соответствующего этапа строительства эскроу-агенты имеют возможность привлекать профессиональных лиц, например инженера⁴⁵⁶.

В немецком правопорядке приобретатель строящегося объекта самостоятельно определяет завершение конкретного этапа работ. Однако фактически приобретатель недвижимости обращается к эскроу-агенту, для установления им завершенности этапа и перевода денежных средств застройщику⁴⁵⁷.

В случае использования в отечественном правопорядке механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу необходимо расширение полномочий эскроу-агента в целях осуществления им полной и всесторонней проверки выполнения и (или) наступления согласованного в договоре условия. Поскольку на практике могут возникать проблемы, связанные с тем, что представленные документы не

⁴⁵⁶ Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird. §13-14. [Электронный ресурс] // <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁵⁷ Цит. по: ПОЭТАПНОЕ РАСКРЫТИЕ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. Центр стратегического развития. 2020. [Электронный ресурс] // https://siblegalweek.ru/upload/iblock/4fb/11.-07.10.2020_-vs-_-_-_-_-_.pdf (дата обращения: 25.12.2023).

всегда отображают фактическое состояние строительства. Например, в Ульяновске в эксплуатацию был введен многоквартирный жилой дом, квартиры были переданы жильцам, однако фактически «в доме не работают лифты, система пожарной сигнализации и дымоудаления, отсутствует водоснабжение, не завершена отделка подъездов, в некоторых местах отсутствуют окна и двери, не закончен монтаж электроснабжения, протекает кровля, не завершено благоустройство придомовой территории»⁴⁵⁸. Кроме того, в 2025 г. отмечается замедление ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов⁴⁵⁹. Однако действующий в долевом строительстве обязательный правовой режим условного депонирования (эскроу) с пассивной ролью банка, являющегося эскроу-агентом, не предполагает возможность «перевода» его в разряд активных эскроу-агентов. Это, в свою очередь, лишает возможности наделения его широкими полномочиями по проверке оснований.

В связи с невозможностью отказаться от проверки завершенности каждого этапа работ можно предложить возложить на застройщика обязанности по проведению независимой строительной экспертизы по аналогии с австрийским регулированием. Вместе с тем возложение на застройщика обязанности по привлечению экспертов может поставить под сомнение достоверность экспертного заключения. В связи с этим представляется целесообразным наделить эскроу-агента (банк) правом выбора экспертной организации, а обязанность по финансовому обеспечению экспертизы возложить на застройщика. Нельзя не отметить, что такой механизм неизбежно увеличит расходы застройщика, что приведет к увеличению стоимости жилья.

Таким образом, в целях поэтапного раскрытия счетов эскроу необходима реальная проверка завершенности каждого этапа строительства. В связи с этим необходимо привлечение лиц, обладающих специальными знаниями. Однако обязательная модель условного депонирования (эскроу) не предполагает широких

⁴⁵⁸ Новостройку приняли за жилую [Электронный ресурс] // <https://www.kommersant.ru/doc/7971867> (дата обращения 01.08.2025).

⁴⁵⁹ Аналитический обзор «Банковский сектор» [Электронный ресурс] // https://www.cbr.ru/analytics/bank_sector/analytical_review_bs/#a_123445 (дата обращения 01.08.2025).

полномочий эскроу-агента. Соответственно, представляется целесообразным наделить эскроу-агента (банк) правом выбора экспертной организации, а обязанность по финансовому обеспечению экспертизы возложить на застройщика.

4. Ограничение круга банков, уполномоченных выступать в качестве эскроу-агентов

Для зарубежной практики характерна тенденция на ограничение круга банков, уполномоченных выступать в качестве эскроу-агентов. Так, в австрийском правовом порядке согласно §12 Закона о договоре с застройщиком (*Bausträgervertragsgesetz*) и §109a Федерального закона: Полное правовое регулирование нотариальных действий (*Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Notariatsordnung*)⁴⁶⁰ указанные счета открываются в специализированном банке *Notartreuhandbank*, единственной целью которого является обслуживание таких счетов. В целях осуществления функций эскроу-агента нотариус открывает в Банке специальный счет, операции по которому может осуществлять только он или уполномоченный им представитель, а также устанавливает получателей, которым возможно осуществление переводов.

В России при долевом участии в строительстве возможно использование исключительно счета эскроу, соответственно, эскроу-агентом всегда является банк. Правительством Российской Федерации устанавливаются требования к банкам, которые выступают в качестве эскроу-агентов, а Центральным банком Российской Федерации осуществляется мониторинг финансово нестабильных банков. Однако проверка на соответствие критериям не минимизирует риск наступления страхового случая: отзыва у банка лицензии⁴⁶¹, введение Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов банка⁴⁶².

⁴⁶⁰ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Notariatsordnung [Электронный ресурс] // <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001677> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁶¹ Согласно статистике в 2017 г. Банком России была отозвана 51 лицензия, 2018 г. – 60, 2019 г. – 31, 2020 г. – 16, 2021 – 23, 2022 – 3, 2023 – 0, 2024 – 6 (См. Как ЦБ отзывал лицензии у банков в России [Электронный ресурс] // <https://www.rbc.ru/finances/22/03/2024/65d5ad279a7947901f100677> (дата обращения 01.08.2025).

⁴⁶² Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета. № 261. 27.12.2003.

В законодательстве указывается, что при наступлении страхового случая застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком⁴⁶³. Однако конкретный порядок действий не определен⁴⁶⁴. Так, возникает вопрос, каким образом выбирается уполномоченный банк. Следуя аналогии закона, выбор банка сохраняется за застройщиком.

По действующему законодательству в случае наступления страхового случая возмещение по счету эскроу выплачивается в размере не более 10 млн рублей⁴⁶⁵. Согласно данным статистики, например, средняя цена квартиры на первичном рынке недвижимости в Москве составляет 20 672 000 рублей⁴⁶⁶. Таким образом, размер страхового возмещения оказывается значительно ниже реальной стоимости жилья.

В связи с этим следует положительно оценить инициативу по увеличению размера страхового возмещения до 30 млн рублей⁴⁶⁷. Одновременно с этим полагаем, что в случае перехода отечественного правопорядка на поэтапное раскрытие счетов эскроу возмещение должно осуществляться в размере 100%, поскольку такая модель является более рискованной для приобретателей недвижимости. Таким образом, предлагаем сохранить установленный законом размер возмещения, выплачиваемый Агентством по страхованию вкладов, а оставшуюся часть возмещения возложить на ППК «Фонд развития территорий»,

⁴⁶³ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292.31.12.2004. Ч. 10 ст. 15.4.

⁴⁶⁴ Рекомендации по этому вопросу также отсутствуют в Информации Банка России «Ответы на вопросы относительно проектного финансирования долевого строительства» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 01.08.2025).

⁴⁶⁵ Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета. № 261. 27.12.2003. Ст. 13.2.

⁴⁶⁶ Рост или стагнация: как изменилась стоимость новостроек в Москве [Электронный ресурс] // <https://reality.rbc.ru/news/686e9f6f9a794770181d2e3d?from=copy> (дата обращения 15.07.2025).

⁴⁶⁷ Проект Федерального закона № 1240316-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 07.07.2026) [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1240316-8> (дата обращения 21.07.2026).

скорректировав модель взимания взносов с застройщиков и выплаты компенсации в случае отзыва у банка лицензии. Упомянутая модель будет рассмотрена далее.

5. Гарантийный фонд

С целью предоставить дополнительную гарантию безопасности покупателям недвижимости при поэтапном раскрытии счетов в польском правовом порядке было предусмотрено создание Гарантийного фонда (*Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego*) (далее – Фонд) за счет средств застройщиков. Фонд обеспечивает возврат средств без судебного разбирательства как при «недострое», так и при банкротстве банка. Сумма взноса застройщика заранее определена специализированным актом и зависит от типа счета эскроу: закрытый предполагает меньший процент⁴⁶⁸. В отличие от российской практики, где страховое возмещение ограничено, польский механизм гарантирует возврат полной стоимости жилья независимо от рыночной цены.

Стоит отметить, что в Российской Федерации создана специализированная компания, одной из целей которой является повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства – ППК «Фонд развития территорий»⁴⁶⁹, к функциям и полномочиям которой, в частности относится формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, осуществление выплат лицам, имеющим требования о передаче объектов недвижимости при несостоятельности (банкротстве) застройщика, финансирование мероприятий по завершению строительства ряда объектов недвижимости. Таким образом, в рамках ППК «Фонд развития

⁴⁶⁸ O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [Электронный ресурс] // <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210001177> (дата обращения: 25.12.2023). См. также Majewski W. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – nowe ośrodki ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://prawoasekuracyjne.pl/resources/html/article/details?id=225944&language=pl> (дата обращения: 25.12.2023).

⁴⁶⁹ Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169.02.08.2017. Ст. 2. Компания носила название Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. В настоящее время компания переименована в Фонд развития территорий.

территорий» создается компенсационный фонд, имущество которого обособляется от имущества самой компании⁴⁷⁰.

Кредитная организация, в которой открывается счет, где учитываются денежные средства компенсационного фонда, должна соответствовать установленным требованиям, утвержденным Правительством Российской Федерации⁴⁷¹, в частности наличие у кредитной организации определенных кредитных рейтингов⁴⁷².

Таким образом, полагаем, что в российском правопорядке заложены основные предпосылки для использования ППК «Фонд развития территорий» как дополнительного гарантийного механизма при поэтапном раскрытии счетов. Однако на данный момент ряд аспектов не позволяют использовать его подобно Фонду, функционирующему в Польше, в частности пробелы в законодательном регулировании, дискретность полномочий при определении субъектов для выплаты компенсации.

ППК «Фонд развития территорий» обладает правом на принятие решения о выплате возмещения гражданам-участникам долевого строительства. В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴⁷³ выплата

⁴⁷⁰ Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169.02.08.2017. Ст. 5.

⁴⁷¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232 «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 16.10.2017. №42. Ст. 6170.

⁴⁷² Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 153. 15.07.2015.

⁴⁷³ Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169. 02.08.2017.

осуществляется на основании принятого ППК «Фонд развития территорий» решения, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в его отношении открыто конкурсное производство. Постановлением Правительства Российской Федерации утверждены Правила выплаты ППК «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений⁴⁷⁴, в частности содержащие методику расчета и формулу расчета размера возмещения. Так, возмещение осуществляется лицам, имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилым домом блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков.

Осуществлялась попытка оспорить указанное положение, поскольку дома блокированной застройки, состоящие из двух блоков «выпадают» из предмета регулирования Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» (далее – Правила). Однако Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда Российской Федерации было отказано в удовлетворении заявления, поскольку «оспариваемые нормативные положения не противоречат нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, не нарушают и не ограничивают прав административных истцов в упоминаемых ими аспектах», а требования заявителей направлены фактически на расширение перечня претендентов на получение выплаты⁴⁷⁵.

⁴⁷⁴ Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» // Российская газета. № 235. 18.10.2017.

⁴⁷⁵ Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.07.2023 № АКПИ23-470 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими пункта 8 Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, пункта 1 приложения к данным правилам» // СПС Консультант Плюс.

К тексту действующей редакции можно подойти достаточно критично, поскольку помимо домов блокированной застройки, состоящих менее, чем из трех блоков, Правила не распространяются на индивидуальные жилые дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Также стоит отметить, что общая площадь жилого помещения в отношении которой рассчитывается компенсация не должна превышать 120 кв. м.

Таким образом, для ППК «Фонд развития территорий» не установлена императивная обязанность по выплате компенсации. ППК «Фонд развития территорий» вправе принять такое решение относительно установленных категорий заявителей, круг которых ограничен.

Положения об определении размера возмещения на основании отчета оценщика ППК «Фонд развития территорий» являлись предметом рассмотрения в Конституционном Суде Российской Федерации. По мнению заявителей, такое положение не соответствует Конституции Российской Федерации поскольку не позволяет лицу, имеющему требование о возмещении приобрести аналогичное жилое помещение в многоквартирном доме, который введен в эксплуатацию, определять размер выплаты по результатам судебной оценочной экспертизы, состоявшейся в деле по спору о взыскании возмещения, актуализировать размер возмещения на момент его выплаты в случаях существенного изменения стоимости одного квадратного метра жилья к моменту выплаты возмещения, даже в тех случаях, когда ППК «Фонд развития территорий» уклоняется от своевременной выплаты возмещения. В Определении, представленном Конституционным Судом Российской Федерации, отказано в удовлетворении жалобы, в связи с отсутствием нарушения конституционных права заявителя⁴⁷⁶. С аналогичными заявлениями

⁴⁷⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 14.12.2023 № 3291-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Бочоришвили Давида Бичиковича на нарушение его конституционных прав частью 2 статьи 13 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>. См. также Определение Конституционного Суда РФ от 14.11.2023 № 3016-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Толмачевой Ирины Владимировны на нарушение ее конституционных прав частью 2 статьи 13 Федерального закона «О публично-правовой

участники долевого строительства обращались и в Верховный Суд Российской Федерации⁴⁷⁷.

Вопрос, касающийся возможности оспаривания достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки на основании иного отчета оценщика, также неоднократно являлся предметом рассмотрения в судах общей юрисдикции. Так, например, Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было направлено на новое рассмотрение дело⁴⁷⁸ в связи с тем, что суды нижестоящих инстанций, определяя размер возмещения, исходили из отчета оценщика ППК «Фонд развития территорий», аргументируя свою позицию тем, что данный отчет не может быть признан недостоверным только лишь на основании иных сведений о рыночной стоимости предмета оценки, содержащихся в отчете иного оценщика. Однако Судебной коллегией было указано, что подобная мотивировка фактически исключает возможность оспаривания достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, что напрямую противоречит закону.

Другой пример – после признания застройщика несостоятельным (банкротом) участник долевого строительства обратился в суд с иском об обязании застройщика произвести доплату, составляющую разницу между стоимостью, представленной в отчете Союза независимых оценщиков, и стоимостью, указанной в отчете оценщика ППК «Фонд развития территорий». Судом первой инстанции была назначена судебная оценочная экспертиза, по результатам которой суд пришел к выводу о возможности частичного удовлетворения исковых требований.

компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>.

⁴⁷⁷ Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.07.2023 № АКПИ23-470 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими пункта 8 Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, пункта 1 приложения к данным правилам» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.08.2024).

⁴⁷⁸ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2023 № 5-КГ22-155-К2 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2024).

Судебной экспертизой была установлена стоимость объекта в большем размере, чем это указывалось в отчете оценщика ППК «Фонд развития территорий», но в меньшем, чем в заявлении истца на основании отчета Союза независимых оценщиков.⁴⁷⁹ Стоит отметить, что подобные споры не являются единичными⁴⁸⁰.

Анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что на данном этапе ППК «Фонд развития территорий» не выполняет в полной мере функцию по защите прав и законных интересов граждан - участников строительства. Полагаем, что, с одной стороны, это связано с несовершенным законодательным регулированием. С другой стороны — с наличием некоторой степени дискреционности при принятии решений. Таким образом, невозможно использовать ППК «Фонд развития территорий» без устранения указанных проблем в качестве дополнительного механизма, гарантирующего безопасность денежных средств при поэтапном раскрытии счетов.

Таким образом, в настоящее время ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с установленными критериями самостоятельно определяет лиц, которым будет выплачена компенсация, а также ее размер. В случае перевода модели условного депонирования (эскроу) в строительстве на поэтапное раскрытие счетов эскроу необходимо установление дополнительных мер обеспечения, а также гарантирующего механизма. Поскольку поэтапное раскрытие счетов эскроу сопровождается дополнительным риском для приобретателей недвижимости, необходимо последовать опыту Польши и установить для всех застройщиков обязанность направлять взносы в ППК «Фонд развития территорий», который, в свою очередь, будет осуществлять компенсации в случае невыполнения обязательств застройщиком, а также когда сумма страхового возмещения в случае

⁴⁷⁹ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2024 № 88-1214/2024, 2-964/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2024).

⁴⁸⁰ См., например, Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 29.11.2023 № 88-24681/2023 по делу № 2-147/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.10.2024). Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 09.10.2023 № 88-20404/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 13.10.2024).

отзыва у банка лицензии оказывается меньше, чем фактические расходы покупателя недвижимости.

Подводя итог, обозначим рекомендации, которые возможно применить с целью совершенствования законодательства в области долевого строительства. Во-первых, предлагаем установить срок, на который дополнительно можно продлить условное депонирование (эскроу), – шесть месяцев вместо установленных в настоящее время двух лет. Таким образом, после введения дома в эксплуатацию у застройщика имеется один год для завершения всех необходимых работ и подготовки документов. Во-вторых, необходима корректировка суммы страхового возмещения в случае наступления страхового случая, связанного с деятельностью банков. В случае перехода отечественного правопорядка на модель поэтапного раскрытия счетов эскроу необходимо корректировать механизм условного депонирования (эскроу), применяющийся в сфере строительства недвижимости с учетом опыта зарубежных стран, использующих раскрытие счетов эскроу. Так, общим для проанализированных правопорядков является то, что предусмотрена дополнительная защита прав лиц, вкладывающихся в строящуюся недвижимость.

Как справедливо отмечает Ручкина Г.Ф., «важно не только защитить нарушенные права граждан - участников долевого строительства, но и устранить возможность появления обманутых дольщиков в будущем»⁴⁸¹. В связи с этим в случае обращения к механизму поэтапного раскрытия счетов эскроу необходимо расширить полномочия банка как эскроу-агента с целью возможности определения завершенности конкретного этапа работ, обязать застройщиков перечислять взносы в ППК «Фонд развития территорий», который необходимо наделить полномочиями для осуществления компенсаций в случае невыполнения обязательств застройщиком, а также когда сумма страхового возмещения в случае отзыва у банка лицензии оказывается меньше, чем фактические расходы покупателя недвижимости.

⁴⁸¹ Ручкина Г.Ф. Банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

4.2. Особенности правового регулирования отношений по условному депонированию (эскроу), в которых эскроу-агентом выступает лицо, обладающее особым статусом (адвокаты и нотариусы)

В отечественном правопорядке заложены предпосылки для деятельности в качестве эскроу-агентов лиц, обладающих особым статусом, в частности адвокатов и нотариусов. Их особый правовой статус, профессиональные компетенции позволяют наиболее эффективно обеспечить достижение тех правовых и экономических последствий, которые заложены в сущности добровольного института условного депонирования (эскроу).

В 2018 г. в Разъяснении Комиссии по этике и стандартам по вопросу осуществления адвокатом деятельности эскроу-агента ⁴⁸² впервые было обозначено, что адвокат вправе выполнять функции эскроу-агента. В дальнейшем от представителей адвокатского сообщества последовало более развернутое разъяснение ⁴⁸³, затрагивающее некоторые нюансы выполнения адвокатом деятельности эскроу-агента.

Вместе с тем Федеральным законом от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» среди перечня видов юридической помощи, которую оказывает адвокат, выполнение функций эскроу-агента отсутствует. В настоящее время возможность выступления адвоката в этом качестве основывается на положении об оказании иной юридической помощи, не запрещенной федеральным законом ⁴⁸⁴. Учитывая характер конструирования указанной статьи, где законодатель все же в открытом перечне перечисляет виды юридической помощи, которую оказывает адвокат, представляется обоснованным дополнить перечень указанием на возможность выполнения адвокатом функций

⁴⁸² Разъяснение Комиссии по этике и стандартам по вопросу осуществления адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Федеральной палатой адвокатов 13.09.2018 № 05/18) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 4. 2018 (утратило силу).

⁴⁸³ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

⁴⁸⁴ Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Российская газета. № 100. 05.06.2002. П. 3 ст. 2.

эскроу-агента. Таким образом, предлагается пункт 2 статьи 2 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» дополнить следующим положением: *«11) выступает в качестве эскроу-агента»*.

Указанное дополнение позволяет распространить на деятельность адвоката как эскроу-агента специальный правовой режим использования и охраны сведений, составляющих адвокатскую тайну.

Также дополнение указанной статьей позволит внести дальнейшие уточнения в Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»⁴⁸⁵ в контексте регулирования деятельности адвоката в качестве эскроу-агента. Так, доработке подлежит статья 25 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»⁴⁸⁶, касающаяся соглашения об оказании юридической помощи. Несмотря на то, что в Разъяснении № 02/19 Комиссии Федеральной палаты адвокатов Российской Федерации по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента⁴⁸⁷ указывается, что условия соглашения об условном депонировании (эскроу) аналогичны условиям для соглашения об оказании юридической помощи, полагаем, что статья требует доработки. В частности, в статье указывается: «адвокатская деятельность осуществляется на основе соглашения между адвокатом и доверителем. Соглашение представляет собой гражданско-правовой договор, заключаемый в простой письменной форме между доверителем и адвокатом (адвокатами), на оказание юридической помощи самому доверителю или назначенному им лицу».

⁴⁸⁵ Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Российская газета. № 100. 05.06.2002. П. 3 ст. 2.

⁴⁸⁶ Там же.

⁴⁸⁷ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

Как следует из положений Гражданского кодекса Российской Федерации,⁴⁸⁸ договор условного депонирования (эскроу) заключается между депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом. В связи с этим необходимо пункт 1 и пункт 2 статьи 25 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»⁴⁸⁹ изложить в следующей редакции:

«1. Адвокатская деятельность осуществляется на основе соглашения об оказании юридической помощи».

«2. Соглашение представляет собой гражданско-правовой договор, заключаемый в простой письменной форме между доверителем и адвокатом (адвокатами), на оказание юридической помощи самому доверителю или назначенному им лицу.

В случаях, когда адвокат выступает в качестве эскроу-агента, соглашение заключается между доверителями (депонентом, бенефициаром) и адвокатом».

Таким образом, дополнительные уточнения, касающиеся существенных условий, которые должны содержаться в договоре условного депонирования (эскроу) не требуются, поскольку для договора условного депонирования (эскроу) будут характерны те же условия, которые в настоящее время установлены для соглашения об оказании юридической помощи⁴⁹⁰.

⁴⁸⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 926.1.

⁴⁸⁹ Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Российская газета. № 100. 05.06.2002.

⁴⁹⁰ В настоящее время существенные условия, которые должны содержаться в договоре условного депонирования (эскроу), обозначены в Разъяснении № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента. Они полностью идентичны тем, которые закреплены в Федеральном законе от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» для соглашения об оказании юридической помощи. Согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенными условиями являются условие о предмете договора, условия, названные в законе в качестве таковых, условия, согласованные в договоре сторонами как существенные. Поскольку Разъяснения Комиссии ФПА РФ не являются законом, деятельность адвоката в качестве эскроу-агента не отнесена напрямую к юридической деятельности, перечисление условий для договора условного депонирования (эскроу) может рассматриваться как рекомендация для включения таких условий в договор.

Кроме того, полагаем необходимым закрепить в Федеральном законе от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» положения, указанные в настоящее время в Разъяснении № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента, о необходимости получения к договору письменного согласия депонента и бенефициара на деятельность адвоката в условиях потенциального конфликта интересов⁴⁹¹.

Также адвокатскому сообществу потребуется уточнение положений Кодекса профессиональной этики адвоката⁴⁹² в части указания лиц, которые являются доверителями.

В Разъяснении № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента⁴⁹³ подчеркивается особый лично-доверительный характер отношений, который складывается между сторонами в условном депонировании (эскроу), в случае если адвокат выступает в качестве эскроу-агента. Помимо того, что отношения по добровольному условному депонированию (эскроу) по своей природе предполагают доверительность между участниками сделки и эскроу-агентом, т.к. последний действует в условиях конфликта интересов сторон, в случае, когда эскроу-агентом выступает адвокат,

⁴⁹¹ В соответствии с Разъяснением № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента письменное согласие депонента и бенефициара должно содержать согласие:

- на то, что адвокат выступает эскроу-агентом и оказывает юридическую помощь, несмотря на потенциальную возможность конфликта интересов депонента и бенефициара;
- на то, что адвокат вправе использовать по своему усмотрению и без дополнительных разрешений для исполнения своих обязательств эскроу-агента все сведения, сообщенные ему депонентом и бенефициаром в связи с соответствующим договором условного депонирования (эскроу).

⁴⁹² Кодекс профессиональной этики адвоката (принят I Всероссийским съездом адвокатов 31.01.2003) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2, 2003. Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ, № 3, 2003.

⁴⁹³ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

особой доверительности способствует режим адвокатской тайны, а также то, что адвокат действует по поручению сторон, являясь их представителем⁴⁹⁴.

Деятельность адвокатов регулируется профессиональным сообществом, а также специальным законодательством для адвокатов установлен ряд обязанностей, например, честно, разумно, добросовестно, квалифицированно, принципиально и своевременно исполнять обязанности, постоянно совершенствовать профессиональные знания, осуществлять страхование риска профессиональной имущественной ответственности⁴⁹⁵. Соответственно, адвокат, в том числе действующий как эскроу-агент, может быть привлечен не только к гражданской, административной, уголовной ответственности, но и дисциплинарной.

Одним из признаков условного депонирования (эскроу) является обособление имущества. Кодексом профессиональной этики адвоката устанавливаются правила, которые должен соблюдать адвокат, который принимает поручение доверителя по распоряжению денежными средствами. На наш взгляд, указанные правила применимы к условному депонированию (эскроу), в частности средства доверителя должны находиться на специализированном счете⁴⁹⁶, в сопровождающих документах должно содержаться указание на совершение операции по поручению доверителя, выплаты могут производиться только при наличии поручения доверителя, выраженного в письменной форме (поручение фиксируется в договоре условного депонирования (эскроу), учет финансовых документов относительно выполнения поручений по проведению операций⁴⁹⁷.

⁴⁹⁴ Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

⁴⁹⁵ Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Российская газета. № 100. 05.06.2002. Ст. 7. Кодекс профессиональной этики адвоката (принят I Всероссийским съездом адвокатов 31.01.2003) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2, 2003. Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ, № 3, 2003. Ст. 8.

⁴⁹⁶ Для условного депонирования (эскроу) – номинальный счет.

⁴⁹⁷ Кодекс профессиональной этики адвоката (принят I Всероссийским съездом адвокатов 31.01.2003) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2, 2003. Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ, № 3, 2003. Ст. 16.

Ввиду отсутствия развитой правоприменительной практики по участию адвокатов в качестве эскроу-агентов в России представляется необходимым обратиться к опыту зарубежных стран с целью выявления проблем, присущих таким отношениям. Так, в Германии наиболее часто встречающимся нарушением обязанностей является необоснование средств. Депонирование на личный счет вместо специального счета *Anderkonto* квалифицируется немецкой практикой как злоупотребление доверием и нарушение адвокатской лояльности⁴⁹⁸, выплаты в обход специального счета, нарушают требования добросовестности и подрывают доверие к статусу адвоката⁴⁹⁹.

Анализ действующего отечественного законодательства позволяет сделать вывод, что в российском правопорядке сформированы лишь общие предпосылки для деятельности адвокатов в качестве эскроу-агентов, в то время как специальная регламентация данного процесса полностью отсутствует.

Другим лицом, обладающим особым статусом, которое может выполнять функции эскроу-агента является нотариус⁵⁰⁰. В отличие от регулирования деятельности адвокатов в Основах законодательства Российской Федерации о нотариате⁵⁰¹ устанавливается базовое регулирование деятельности нотариуса как эскроу-агента.

Отдельное внимание стоит обратить на то, что нотариус выполняет функции эскроу-агента не на основании договора условного депонирования (эскроу), как установлено общим правилом, а на основании совместного заявления сторон либо

⁴⁹⁸ BGH, 29.04.1960 - 4 StR 544/59 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=29.04.1960&Aktenzeichen=4%20StR%20544/59> (дата обращения: 26.03.2021).

⁴⁹⁹ AGH NRW v. 06.09.2019 - 2 AGH 1/19 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=AGH%20Nordrhein-Westfalen&Datum=06.09.2019&Aktenzeichen=2%20AGH%201%20F19> (дата обращения: 26.03.2024).

⁵⁰⁰ В Гражданском кодексе Российской Федерации нотариус прямо назван как лицо, которое может выполнять функции эскроу-агента (Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301. Ст. 327. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 926.8.).

⁵⁰¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 88.1.

заявления депонента, если сделка, предусматривающая депонирование движимых вещей, безналичных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг в целях их передачи кредитору в порядке, в сроки и на условиях, которые установлены этой сделкой, удостоверена нотариально⁵⁰². Таким образом, нотариус не является стороной договора. На это также указывается в Письме Федеральной нотариальной палаты от 20 июня 2018 г. № 3041/03-16-3, где нотариус назван «гарантом исполнения обязательств депонента и проведения расчетов между сторонами соглашения»⁵⁰³. В Методических рекомендациях по совершению депозитных операций указывается, что нотариус «действует как публичное должностное лицо... осуществляет депозитные операции от имени Российской Федерации в рамках публично-правовой процедуры»⁵⁰⁴.

Подобное регулирование не является особенностью, характерной исключительно для российского правопорядка. Например, в Германии, при условном депонировании (эскроу) нотариусом денежных средств отношения сторон сделки и нотариуса имеют публичный статус. Таким образом, различаются гражданско-правовые отношения между сторонами, т.е. само соглашение о депонировании (*Verwahrungsvereinbarung*) и публично-правовые отношения контрагентов и нотариуса, т.е. указание нотариусу (*Verwahrungsanweisung*)⁵⁰⁵.

Заметим, что содержащаяся в Гражданском кодексе Российской Федерации формулировка положений об основаниях прекращения договора условного депонирования (эскроу) является неоднозначной. Так, указывается, что договор условного депонирования (эскроу) прекращается вследствие утраты эскроу-агентом своего правового статуса, в частности вследствие прекращения

⁵⁰² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 88.1.

⁵⁰³ Письмо ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-3 «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного депозитного счета» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

⁵⁰⁴ Методические рекомендации по совершению депозитных операций (утв. решением Правления ФНП от 19.07.2021, протокол № 11/21) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

⁵⁰⁵ *Beurkundungsgesetz* vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513) [Электронный ресурс] // <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/>. Para 57. (дата обращения: 19.02.2024).

полномочий нотариуса, являющегося эскроу-агентом⁵⁰⁶. Однако в отличие от иных перечисленных эскроу-агентов нотариус не является стороной договора. По мнению Переваловой И.В., данное положение Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется, т.к. это противоречит публично-правовому статусу нотариуса⁵⁰⁷. Полагаем, что толкование указанного положения должно быть буквальным, т.е. законодатель не приравнивал нотариуса к иным эскроу-агентам, являющимся стороной по договору условного депонирования (эскроу), а установил перечень оснований для прекращения договора. На наш взгляд, такой признак добровольного режима условного депонирования (эскроу) как доверительный характер предполагает прекращение договора условного депонирования (эскроу) в случае прекращения полномочий нотариуса.

Также необходимо обратить внимание, что депонирование нотариусом движимых вещей, безличных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг не отнесено к нотариальным действиям, установленным статьей 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате⁵⁰⁸. Несмотря на то, что допускается установление иных нотариальных действий законодательными актами Российской Федерации, депонирование нотариусом в качестве самостоятельного нотариального действия иными актами напрямую не названо. Вместе с тем в статье 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, где перечисляются основания для отказа в совершении нотариального действия, указывается на возможность отказа в принятии на депонирование, если «у нотариуса отсутствует возможность обеспечения сохранности движимых вещей, передаваемых нотариусу на депонирование»⁵⁰⁹. За совершение депонирования нотариусом установлено взимание федерального нотариального тарифа⁵¹⁰.

⁵⁰⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 926.8.

⁵⁰⁷ Перевалова И.В. Особенности совершения депонирования нотариусом имущества // Нотариальный вестник. 2021. № 3. С. 5-19.

⁵⁰⁸ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 35.

⁵⁰⁹ Там же. Ст. 48.

⁵¹⁰ Там же. Ст. 22.

В связи с этим полагаем, что депонирование нотариусом должно быть указано в перечне нотариальных действий. Таким образом, статью 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате ⁵¹¹ следует дополнить строкой:

«12.1) принимают на депонирование движимые вещи, безналичные денежные средства или бездокументарные ценные бумаги».

В Письме Федеральной нотариальной палаты от 20 июня 2018 г. № 3041/03-16-3 ⁵¹² регламентируется ряд аспектов для выполнения нотариусами функций эскроу-агента. Так, указывается на то, что после получения требования бенефициара нотариус обязан проверить наступление предусмотренных в договоре условий передачи, к которым могут относиться: наступление срока, определенного события, совершение бенефициаром обговоренных действий, совершение действий третьим лицом. В связи с этим полагаем возможным для нотариусов предложить рекомендацию о проверке наступления предусмотренных в договоре условий передачи имущества после того, как ему станет известно об их выполнении, а не после получения требования бенефициара.

Правовой статус нотариуса предполагает возложение на него дополнительной обязанности, которая не присуща ни одному из иных эскроу-агентов. Если нотариусу стало известно или должно было стать известно о том, что величина капитала банка, в котором у него открыт публичный депозитный счет, составила менее двадцати миллиардов рублей, то он в течение месяца должен закрыть счет в таком банке и перечислить все средства с него на иной свой публичный депозитный счет в другом банке, отвечающем требованиям законодательства ⁵¹³. Обязанность осуществлять проверку банков на соответствие

⁵¹¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 35.

⁵¹² Письмо ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-3 «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного депозитного счета» // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был).

⁵¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410. Ст. 860.11. См. также Письмо ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-3 «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного

этому требованию возлагается на нотариуса. Что касается ответственности, то нотариус отвечает за вред, причиненный по его вине, гражданская ответственность нотариуса подлежит страхованию⁵¹⁴.

Отдельно стоит отметить, что поскольку правовой статус адвокатов и нотариусов отличаются от иных эскроу-агентов, они могли бы выступать в качестве «активных» эскроу-агентов, т.е. не только пассивно управлять имуществом посредством обеспечения хранения и передачи имущества после проверки наступления условия, как это предусмотрено общим правилом в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и выполнять иные действия по распоряжению имуществом в связи с тем, что условное депонирование (эскроу) предполагает широкую сферу применения.

В связи с этим полагаем, что полномочия именно адвокатов и нотариусов как эскроу-агентов должны быть приближены к полномочиям эскроу-агентов в зарубежных странах, которые являются не буферной зоной, а активным субъектом правоотношения.

Правовой статус адвокатов и нотариусов отличается некоторыми особенностями: адвокаты являются представителями сторон и действуют по договору поручения, а нотариусы не являются стороной договора условного депонирования (эскроу) и выполняют публичную функцию.

Следует подчеркнуть фактическое отсутствие правоприменительной практики, предметом которой является условное депонирование (эскроу) в деятельности адвокатов и нотариусов, что может свидетельствовать об отсутствии интереса как у физических и юридических лиц в условном депонировании (эскроу) в перечисленных договорах, так и непосредственно у адвокатов и нотариусов. Полагаем, что причиной выступают возможные риски вступления в данное обязательство в связи с отсутствием определенности в вопросах ответственности эскроу-агента, судьбы депонированного имущества при неисполнении основного

депозитного счета» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

⁵¹⁴ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993. Ст. 17-18.

обязательства, смерти депонента или прекращении юридического лица, а также расторжении договора или признания его недействительным.

Подводя итог, отметим высокую распространенность обязательного условного депонирования (эскроу) в сфере проектного финансирования в долевом участии в строительстве, в частности в связи с предоставляемыми государством гарантиями. Одновременно с этим в целях защиты участников долевого строительства как слабой стороны правоотношения предлагаем установить в качестве условия перечисления денежных средств со счета эскроу застройщику не только получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а фактическую передачу жилого помещения, скорректировать срок, на который дополнительно можно продлить условное депонирование (эскроу), – шесть месяцев вместо установленных в настоящее время двух лет, а также разрешить пообъектное раскрытие счетов эскроу при строительстве коттеджных поселков.

Кроме того, в диссертационном исследовании 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.

Что касается поэтапного раскрытия счетов эскроу, то можно сделать вывод, что существующая обязательная модель условного депонирования (эскроу) в сфере долевого строительства недвижимости исключает возможность введения в российском праве поэтапного раскрытия счетов эскроу. В связи с этим предлагаем использование поэтапного раскрытия счетов эскроу в отношениях участия в долевом строительстве недвижимости исключительно при создании дополнительного обеспечительного и гарантирующего механизма, уточнения полномочий ППК «Фонд развития территорий», а также при расширении полномочий банка, закрепив за ним право выбора экспертной организации в целях определения завершенности конкретного этапа работ, а обязанность по финансовому обеспечению экспертизы возложив на застройщика.

Выявленная невысокая степень востребованности добровольного условного депонирования (эскроу) в сфере адвокатской и нотариальной деятельности требует совершенствования специального нормативного регулирования, в частности закрепления на нормативном уровне правомочий на осуществление деятельности эскроу-агентов, регламентации вопросов ответственности, отказа от фидуциарной ответственности эскроу-агента. Вместе с тем особый правовой статус, профессиональный характер деятельности позволяет адвокатам и нотариусам выступать «активным» эскроу-агентом, выполнять наибольший объем правомочий в части управления имуществом, включая ряд распорядительных действий.

Заключение

Анализ историко-правового развития института условного депонирования (эскроу) позволяет констатировать его сложную эволюцию: от простейших экономических сделок до закрепления в системе права Соединенных Штатов Америки и введения в правовые порядки континентально-европейской правовой системы, в частности Франции и Германии, на базе существующих национальных правовых институтов, а также в страны постсоветского пространства. Вместе с тем следует подчеркнуть, что в Европе такая инкорпорация опиралась на исторические основы в виде национальных институтов фидуциарной собственности, берущих свои истоки со времен римского права.

Анализ генезиса условного депонирования (эскроу) в отечественной правовой системе позволяет констатировать факт отсутствия в российском правовом порядке до момента реформы гражданского законодательства института условного депонирования (эскроу). Отсутствие в отечественном праве набора предпосылок, имеющихся в общем праве, являющемся «родиной» данного института, позволяет сделать вывод, что условное депонирование (эскроу) в российском правовом порядке могло появиться исключительно в результате заимствования.

Генезис развития условного депонирования (эскроу) в России характеризуется четырьмя основными этапами:

- первый этап — использование гражданско-правовых институтов, функционально сходных с условным депонированием (эскроу) (хранение, передача документов в депозит нотариусу, банковская ячейка и др.);
- второй этап — применение условного депонирования (эскроу) как непоименованного договора и формирование в экспертном сообществе концептуальных подходов к его законодательному закреплению;
- третий этап — нормативная фиксация: закрепление в российском законодательстве условного депонирования (эскроу) в качестве отдельного поименованного договора;

- четвертый этап – развитие специального регулирования, характеризующегося детализацией положений, закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также развитием специального законодательства, предусматривающего использование условного депонирования (эскроу) в отдельных правоотношениях.

В связи с тем, что для отечественного правопорядка существование «разделенной» собственности не характерно, известное российскому праву условное депонирование (эскроу) было заимствовано из англо-американского права. Однако российское условное депонирование (эскроу) отличается от конструкции англо-американского *escrow*, поскольку 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 от 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.

В российский правопорядок условное депонирование (эскроу) введено в качестве нового поименованного договора и в настоящее время представляет собой самостоятельный институт гражданского права, для которого характерны следующие основные (конституирующие) признаки:

- условный характер, поскольку исполнение основного обязательства обуславливается наступлением определённого события, срока или выполнением определенного действия;

- особый субъектный состав, подразумевающий трехсторонний характер отношений, где третьей стороной выступает эскроу-агент, наделенный особым правовым статусом;

- специальная цель – устранение риска потери имущества депонента и безопасная его передача бенефициару;

- имущественный характер, выражающийся в обособлении имущества, которому, в свою очередь, присущи обеспечительная функция, защита «от самого себя», функции «экранирования» имущества и разделения обладания и управления.

В диссертации обосновано, что в российском праве сложилась тенденция к разграничению условного депонирования (эскроу) на обязательное, смешанное (диспозитивно-императивное) и добровольное по критерию основания возникновения и способу правового регулирования.

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, статусу эскроу-агента, порядку и способу его заключения, предмету, существенным условиям договора, определению условия передачи имущества, последствиям неисполнения и др.

Кроме того, правовая природа обязательного условного депонирования (эскроу) денежных средств на счете эскроу в проектом 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 частности:

- 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 ППК «Фонд развития территорий».

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 перечня иных правовых механизмов, один из которых является 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.

В основе добровольного условного депонирования (эскроу) – диспозитивный метод и принцип свободы договора. Сущность сводится к полной дискреции сторон, где основной гарантией исполнения обязательства является доверие участников к фигуре эскроу-агента. Это, в частности, позволяет выделить такой признак добровольного условного депонирования (эскроу) как доверительный характер.

Анализ правоприменительной практики позволяет сделать вывод о востребованности обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу).

Обязательное условное депонирование (эскроу) востребовано в следующих правоотношениях: при проектом финансировании строительства

многоквартирных домов и малоэтажных жилищных комплексов по договорам участия в долевом строительстве; при заключении договора строительного подряда индивидуальных жилых домов в случае привлечения бюджетного финансирования (использование программ льготной ипотеки, например семейной, средств материнского капитала); депонировании денежных средств иностранных физических и юридических лиц, получающих доход в Российской Федерации.

Смешанное (диспозитивно-императивное) условное депонирование (эскроу) востребовано при заключении договора строительного подряда индивидуальных жилых домов; при обеспечении плана мероприятий по охране окружающей природной среды; при заключении договора фрахтования или иных договоров, заключаемых в целях организации перевозки туристов; в сфере оборота ценных бумаг.

Перечисленные группы отношений регулируются наряду с Гражданским кодексом Российской Федерации нормами специального законодательства, в том числе актами публичного права, основанных на императивном регулировании, в связи с чем регулирование выходит за рамки частного права.

Одновременно с этим выявлена невысокая распространенность добровольного условного депонирования (эскроу) в обязательствах по поводу оказания адвокатских услуг; оказания нотариальных услуг; обязательствах, возникающих в сфере оборота и охраны интеллектуальных и цифровых прав; при продаже недвижимости; при отчуждении корпоративных прав. Полагаем, что основной причиной отсутствия интереса у физических и юридических лиц в условном депонировании (эскроу) в перечисленных договорах выступают возможные риски вступления в данное обязательство в связи с отсутствием определенности в вопросах ответственности эскроу-агента, судьбы депонированного имущества при неисполнении основного обязательства, смерти депонента или прекращении юридического лица, а также расторжении договора или признания его недействительным. Для устранения пробелов в сфере регулирования добровольного условного депонирования (эскроу) предложена

модель отказа от фидуциарной природы ответственности эскроу-агента, а также возможности сингулярного правопреемства прав и обязанностей депонента.

Анализируя место отечественного института условного депонирования (эскроу) в системе вещных и обязательственных правоотношений, можно сделать следующие выводы. В условиях отсутствия в российском гражданском праве таких правовых конструкций как траст (англо-американская модель) и фидуциарная собственность (европейская модель) добровольное условное депонирование (эскроу) реализует некоторые схожие функции, но в ограниченном объеме. В конструкции добровольного условного депонирования (эскроу) проявляются признаки управления имуществом: непосредственное воздействие управляющего (эскроу-агента) на переданное имущество, свобода усмотрения управляющего (эскроу-агента) в процессе управления, которая ограничена законом и договором, перенос «опеки» над имуществом от собственника на эскроу-агента, использование наилучшим образом полезных свойств имущества в установленных пределах, избегание рискованности, владение в интересах другого лица и возложение коммерческого риска на собственника имущества.

Условное депонирование (эскроу) является самостоятельным обязательственным институтом гражданского права, отличающимся от сходных правовых конструкций (хранения, финансовых обязательств, представительства, посреднических договоров), закрепленных в Гражданском кодексе Российской Федерации. 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 распоряжения путем передачи бенефициару.

Несмотря на установленный в Гражданском кодексе Российской Федерации подход к природе условного депонирования (эскроу) как гражданско-правовому

обязательству, посредством которого происходит исполнение основного договорного обязательства в интересах бенефициара при наступлении указанного в договоре условия возникновения оснований (в том числе при совершении бенефициаром или третьим лицом предусмотренных договором действий либо наступлении установленных договором срока или события), в российском праве возникла потребность в более широкой его трактовке как самостоятельного обязательства, не вытекающего из основного договора. В частности, не является способом исполнения обязательства условное депонирование (эскроу) при обеспечении плана мероприятий по охране окружающей среды, при заключении договора фрахтования или иных договоров, заключаемых в целях организации перевозки туристов. В этих случаях условное депонирование (эскроу) выполняет обеспечительную, гарантирующую функцию и функцию хранения.

Система оснований прекращения условного депонирования (эскроу) имеет двухуровневую структуру. С одной стороны, Гражданским кодексом Российской Федерации установлены общие основания прекращения условного депонирования (эскроу). С другой стороны, правовые режимы обязательного и смешанного (диспозитивно-императивного) условного депонирования (эскроу) дополняются специфическими основаниями прекращения, которые предусмотрены специальным законодательством.

В диссертации выработаны авторские определения номинального счета и счета эскроу, поскольку легальные определения в российском гражданском законодательстве отсутствуют, а отличительные признаки указанных правовых конструкций рассредоточены в законодательстве, а также ненормативных правовых актах. Критерием для определения понятий выступил специальный правовой режим, для которого характерно обособление денежных средств, их расходование в строгом соответствии с установленной целью, наличие контролирующего лица, а также невозможность принудительного изъятия по общим основаниям.

Номинальный банковский счет – это банковский счет, на который распространяется специальный правовой режим, в соответствии с которым

денежные средства, находящиеся на счете, обособлены, не принадлежат владельцу счета, но он уполномочен ими распоряжаться в соответствии с установленной целью. Счет эскроу – это банковский счет, на который распространятся специальный правовой режим, в соответствии с которым денежные средства, находящиеся на счете, открываемом банком, обособлены и могут быть использованы исключительно в целях условного депонирования (эскроу).

Также в целях совершенствования законодательства предлагается расширить перечень объектов условного депонирования (эскроу), дополнив цифровыми рублями, цифровыми правами, а также уточнить порядок условного депонирования (эскроу) исходного кода программного обеспечения.

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 разделить 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). Таким образом, «активные» эскроу-агенты не только обеспечивают хранение и передачу имущества бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований, 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.

Вместе с тем согласование в договоре права эскроу-агента на активное распоряжение имуществом, например инвестирование, может привести к утрате объекта условного депонирования (эскроу), что искажает исходную цель договора условного депонирования (эскроу). Таким образом, учитывая специфическую цель условного депонирования (эскроу), предлагается установить строго целевой характер распорядительных действий эскроу-агента, направленных на исполнение основного обязательства, закрепив право эскроу-агента на распоряжение имуществом исключительно в целях обеспечения его сохранности либо в целях исполнения обязательств по договору условного депонирования (эскроу), например голосование по акциям, но запретив использование объекта депонирования как средства инвестиций.

Также полагаем необходимым на законодательном уровне ограничить круг лиц, имеющих право выполнять функции эскроу-агентов. В связи с этим в диссертации предложено разделение эскроу-агентов на две группы в зависимости от правового статуса лица, а также критерии «входа» для получения статуса эскроу-агента. 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, выполняющих функции эскроу-агентов;
- наличие договора страхования профессиональной ответственности.

В зависимости от характера отношений, в которых используется условное депонирование (эскроу), институт может иметь те или иные особенности. Например, адвокаты являются представителями сторон и действуют по договору поручения, что позволяет обеспечить особый доверительный характер отношений. Нотариусы не являются стороной договора условного депонирования (эскроу), выполняют публичную функцию, также на них возложен ряд дополнительных обязанностей, что позволяет обеспечить для депонента и бенефициара в условном депонировании (эскроу) дополнительные гарантии. Особый правовой статус, профессиональный характер деятельности позволяет адвокатам и нотариусам выступать «активным» эскроу-агентом, выполнять наибольший объем правомочий эскроу-агента в части управления имуществом, включая ряд распорядительных действий.

Специфика также характерна в случае использования обязательного условного депонирования (эскроу) в отношениях участия в долевом строительстве недвижимости. В связи с этим в диссертационном исследовании обоснованы следующие выводы.

Доказано, что существующая обязательная модель условного депонирования (эскроу) в сфере долевого строительства недвижимости исключает возможность введения в российском праве поэтапного раскрытия счетов эскроу. В связи с этим автором предлагается использование поэтапного раскрытия счетов эскроу в отношениях участия в долевом строительстве недвижимости исключительно при создании дополнительного обеспечительного и гарантирующего механизма, уточнения полномочий ППК «Фонд развития территорий», а также при расширении полномочий банка, закрепив за ним право выбора экспертной

организации в целях определения завершенности конкретного этапа работ, а обязанность по финансовому обеспечению экспертизы возложив на застройщика.

Предлагается в целях защиты участников долевого строительства как слабой стороны правоотношения установить в качестве условия перечисления денежных средств со счета эскроу застройщику не только получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а фактическую передачу жилого помещения. Также предлагается скорректировать срок, на который дополнительно можно продлить условное депонирование (эскроу), – шесть месяцев вместо установленных в настоящее время двух лет. Таким образом, после введения дома в эксплуатацию у застройщика имеется один год для завершения всех необходимых работ и подготовки документов.

Кроме того, в диссертационном исследовании 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.

Подводя итог, следует отметить, что условное депонирование (эскроу) являлось на протяжении истории и является в настоящее время уникальным инструментом, направленным на защиту сторон сделки, слабой стороны,

инвесторов, а также способствующим исполнению сторонами обязательств. В рамках настоящей работы мы акцентировали внимание на ключевых аспектах условного депонирования (эскроу), выявив наиболее актуальные проблемы и противоречия как в цивилистической теории, так и в практической плоскости, а также обозначили направления для дальнейшего изучения.

Библиография

Нормативные правовые и иные акты

Россия

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993.
5. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // Российская газета. № 79. 25.04.1996.
6. Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 231. 03.12.1996.
7. Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» // Российская газета. № 151-152. 09.08.2001.
8. Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» // Российская газета. № 237-238. 04.12.2001.
9. Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Российская газета. № 100. 05.06.2002.
10. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // Российская газета № 6. 12.01.2002.

11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. № 209-210, 02.11.2002.
12. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Российская газета. № 234. 18.11.2003.
13. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета. № 261. 27.12.2003.
14. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004.
15. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. № 297. 31.12.2006.
16. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Российская газета. № 223. 06.10.2007.
17. Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 291. 25.12.2013.
18. Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 153. 15.07.2015.
19. Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 167. 31.07. 2017.
20. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169.02.08.2017.

21. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 169. 02.08.2017.

22. Федеральный закон от 25.12.2018 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 294. 28.12.2018.

23. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 58. 18.03.2022.

24. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» // Российская газета. № 165. 29.07.2024.

25. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. № 284. 19.12.2007.

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232 «Об утверждении требований к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда, сформированного в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 16.10.2017. № 42. Ст. 6170.

27. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой

компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» // Российская газета. № 235. 18.10.2017.

28. Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» // Собрание законодательства РФ. 02.07.2018. № 27. Ст. 4066.

29. Постановление Правительства РФ от 27.05.2023 № 828 «О требованиях, предъявляемых к организациям, которые в соответствии с пунктом 1 статьи 56.3 Федерального закона «Об охране окружающей среды» вправе выдавать независимые гарантии уплаты денежных сумм, необходимых для реализации мероприятий, предусмотренных планом мероприятий по предотвращению и ликвидации загрязнения окружающей среды в результате эксплуатации отдельного производственного объекта, заключать договор поручительства по уплате денежных сумм, необходимых для реализации мероприятий, предусмотренных указанным планом мероприятий, и (или) открывать счета эскроу (являться эскроу-агентом) для размещения денежных средств в объеме, необходимом для реализации мероприятий, предусмотренных указанным планом мероприятий или несколькими такими планами мероприятий, и о порядке утверждения перечня таких организаций».

30. Постановление ГД ФС РФ от 16.11.2012 № 1150-6 ГД «О порядке рассмотрения проекта 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» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

31. Кодекс профессиональной этики адвоката (принят I Всероссийским съездом адвокатов 31.01.2003) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2, 2003. Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ, № 3, 2003.

32. Письмо ФНП от 20.06.2018 № 3041/03-16-3 «О договоре условного депонирования (эскроу) и договоре публичного депозитного счета» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

33. Разъяснение № 02/19 Комиссии ФПА РФ по этике и стандартам об осуществлении адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Решением Совета Федеральной палаты адвокатов 17.04.2019, Протокол № 7) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 2. 2019.

34. Методические рекомендации по совершению депозитных операций (утв. решением Правления ФНП от 19.07.2021, протокол № 11/21) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (документ опубликован не был) (дата обращения: 24.05.2024).

35. Разъяснение Комиссии по этике и стандартам по вопросу осуществления адвокатом деятельности эскроу-агента (утв. Федеральной палатой адвокатов 13.09.2018 № 05/18) // Вестник Федеральной палаты адвокатов РФ. № 4. 2018. (утратило силу).

36. Письмо ВАС РФ от 15.05.2007 № ВАС-С04/У3-578 «О проекте Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

37. Экспертное заключение по проекту федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ

по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 21.05.2007 (протокол № 50) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

38. Решение Комитета ГД ФС РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству от 18.11.2008 № 39(6) «О проекте Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (к первому чтению) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

39. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. № 11. 2009.

40. Заключение Комитета по финансовому рынку от 23.04.2012 № 8/4 «По проекту 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» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

41. Проект Федерального закона № 47538-6/10 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 17.11.2016) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

42. Проект Федерального закона № 249606-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 10.12.2013) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

43. Проект Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

44. Проект Федерального закона № 246854-8 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/246854-8> (дата обращения: 25.12.2023).

45. Проект Федерального закона «О туризме и туристической деятельности в Российской Федерации» (ID проекта 02/04/12-21/00123892) [Электронный ресурс] // URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=123892> (дата обращения: 15.04.2023).

46. Проект Федерального закона № 674837-7 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/674837-7> (дата обращения: 25.12.2023).

47. Проект Федерального закона № 1240316-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 07.07.2026) [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1240316-8> (дата обращения 21.07.2026).

48. Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Паспорт проекта Федерального закона № 393713-4 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования номинальных банковских счетов)» (внесен депутатом

Государственной Думы ФС РФ А.Г. Аксаковым) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

49. Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 471420-8 «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» [Электронный ресурс] // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/471420-8> (дата обращения: 25.08.2025).

50. Пояснительная записка к законопроекту № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://sozd.duma.gov.ru/bill/954041-6> (дата обращения 23.12.2025).

51. Инструкция Банка России от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)» (Зарегистрировано в Минюсте России 18.08.2021 № 64669) // Вестник Банка России. № 61. 01.09.2021.

52. Полное собрание законов Российской империи. [Собрание 1-е]. – Санкт-Петербург, 1830. – Т. 6. – № 4022. – 818 с. (утратил силу).

53. Свод законов Российской Империи. Том X. - С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза». 1900. [Электронный ресурс] // СПС Гарант. (дата обращения: 30.07.2025) (утратил силу).

54. Свод законов Российской Империи. Том XI. - С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза». 1903. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025). (утратил силу).

55. Свод законов Российской Империи. Том XVI. - С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза», 1900 г. [Электронный ресурс] // <https://garant.online-sps.ru/#/document/6185352/paragraph/394:0> (дата обращения: 15.04.2024) (утратил силу).

56. Судебные уставы Российской империи (в сфере гражданской юрисдикции): Устав гражданского судопроизводства. Учреждение

Коммерческих судов и Устав их судопроизводства. Устав гражданского судопроизводства губерний Царства Польского. Волостной судебный устав [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025) (утратил силу).

57. Положение о нотариальной части Глава 4 статьи 148, 150 Свод законов Российской Империи. Том XVI. - С.-Петербург, издание товарищества «Общественная польза», 1900 г. [Электронный ресурс] // <https://garant.online-sps.ru/#/document/6185352/paragraph/394:0> (дата обращения: 15.04.2024) (утратил силу).

58. Постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров «Об основных принципах организации государственного нотариата» от 14 мая 1926 г. // Собрание законов и распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства СССР. № 35. 02.06.1926 (утратило силу).

59. Гражданский кодекс Российской Социалистической Федеративной Советской Республики // Собрание Узаконений и Распоряжений Рабочего и Крестьянского Правительства РСФСР. 1922. № 71 (утратил силу).

60. Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 6 сентября 1926 г. «О дополнении раздела Гражданского Кодекса Р.С.Ф.С.Р. «Обязательственное право» главой IX-а о договоре комиссии» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 02.04.2025) (утратил силу).

Австрия

61. Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird [Электронный ресурс] // <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=> (дата обращения: 25.12.2023).

62. Bundesrecht konsolidiert:

Gesamte Rechtsvorschrift für Notariatsordnung [Электронный ресурс] // <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001677> (дата обращения: 25.12.2023).

Белоруссия

63. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] // URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 01.05.2025).

Германия

64. Bundesrechtsanwaltsordnung [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BRAO/43a.html> (дата обращения: 19.02.2024).

65. Berufsordnung für Rechtsanwälte [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/gesetze/BORA/4.html> (дата обращения: 19.02.2024).

66. Beurkundungsgesetz [Электронный ресурс] // <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/> (дата обращения: 30.07.2025).

67. Bundesnotarordnung [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/___14.html (дата обращения: 25.12.2023).

68. Dienstordnung für Notarinnen und Notare [Электронный ресурс] // <https://www.notar.de/der-notar/berufsrecht/dienstordnung> (дата обращения: 30.07.2025).

69. Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter [Электронный ресурс] // https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/ (дата обращения: 25.12.2023).

Франция

70. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). - М.: Инфотропик Медиа, 2012. С. 4 - 592. Ст. 2013.

71. Loi n° 2007-211 du 19 février 2007 instituant la fiducie [Электронный ресурс] //

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000082104/> (дата обращения: 01.08.2023).

Республика Казахстан

72. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2016 года № 11-VI «О платежах и платежных системах» [Электронный ресурс] // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38213728&pos=3;-106#pos=3;-106 (дата обращения: 31.07.2023).

Польша

73. Ustawy z dnia 16 wrzeœnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20112321377> (дата обращения: 25.10.2023).

74. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [Электронный ресурс] // <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20210001177> (дата обращения: 25.12.2023).

Соединенные Штаты Америки

75. Arizona Revised Statutes [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/codes/arizona/2022/> (дата обращения: 10.08.2023).

76. California Code of Regulations [Электронный ресурс] // <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29&bhcr=1> (дата обращения: 21.01.2024).

77. Financial Code [Электронный ресурс] // [https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=Ch.1.Sec.17003\(a\)](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=FIN&division=6.&title=&part=&chapter=1.&article=Ch.1.Sec.17003(a)) (дата обращения: 10.08.2023).

78. Hawai‘i Revised Statutes [Электронный ресурс] // <https://www.capitol.hawaii.gov/hrsall/> (дата обращения: 01.08.2024).

79. Kansas Statutes [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/codes/kansas/2021/chapter-9/article-22/section-9-2213/>. (дата обращения: 10.08.2023).

80. Real Estate Settlement Procedures Act [Электронный ресурс] // <https://www.consumerfinance.gov/rules-policy/regulations/1024/17/> (дата обращения: 10.08.2023).

81. Securities Act of 1933 [Электронный ресурс] // www.govinfo.gov/ (дата обращения: 12.03.2023).

82. Securities Exchange Act of 1934 [Электронный ресурс] // URL://www.govinfo.gov/ (дата обращения: 12.02.2021).

83. The Civil Code of the State of California [Электронный ресурс] // https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CIV&division=3.&title=1.6.&part=4.&chapter=3.6.&article=. Ch.3.6. (дата обращения: 23.01.2025).

84. United States Code [Электронный ресурс] // Office of the law revision counsel. <https://www.govinfo.gov/app/collection/uscode/2018/> (дата обращения: 12.09.2023).

Республика Узбекистан

85. Закон Республики Узбекистан от 20.07.2006 г. №ЗРУ-42 «Об авторском праве и смежных правах» [Электронный ресурс] // URL: <https://lex.uz/docs/1023494> (дата обращения: 02.04.2025).

86. Закон Республики Узбекистан от 29.09.2022 г. № ЗРУ-792 «Об электронной коммерции» [Электронный ресурс] // URL: <https://lex.uz/docs/6213428> (дата обращения: 02.04.2025).

Международные акты

87. Конвенция о праве, применимом к доверительной собственности и ее последующем признании [рус., англ.] (Заключена в г. Гааге 01.07.1985) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

Судебная и правоприменительная практика

Россия

88. Определение Конституционного Суда РФ от 14.11.2023 № 3016-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Толмачевой Ирины Владимировны на нарушение ее конституционных прав частью 2 статьи 13 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>.

89. Определение Конституционного Суда РФ от 14.12.2023 № 3291-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Бочоришвили Давида Бичиковича на нарушение его конституционных прав частью 2 статьи 13 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // <https://ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>.

90. Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.03.2008 г. № 2862/08 по делу № А32-10194/2007-48/199 [Электронный ресурс] // <https://www.vsrif.ru/documents/arbitration/?year=2014> (дата обращения: 01.08.2023).

91. Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.07.2023 № АКПИ23-470 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующими пункта 8 Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, пункта 1 приложения к данным правилам» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.08.2024).

92. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2023 № 5-КГ22-155-К2

[Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2024).

93. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 3, март, 2024.

94. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 09.10.2023 № 88-20404/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 13.10.2024).

95. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 29.11.2023 № 88-24681/2023 по делу № 2-147/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.10.2024).

96. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 07.12.2023 № 88-10451/2023 по делу № 2-8/202 [Электронный ресурс] // <https://9kas.sudrf.ru/> (дата обращения: 21.03.2025).

97. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2024 № 88-1214/2024, 2-964/2023 [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 12.09.2024).

98. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.05.2014 № Ф05-3419/13 по делу № А40-67729/12 [Электронный ресурс] // <https://fasmo.arbitr.ru/> (дата обращения: 01.08.2023 г.).

99. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2014 г. по делу № А42-5629/2013 [Электронный ресурс] // <https://13aas.arbitr.ru/?tid=633200018> (дата обращения: 10.02.2025).

100. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2019 №11АП-17320/2018 по делу № А65-17385/2018 [Электронный ресурс] // https://11aas.arbitr.ru/?id_sec=320&a=1&id=819839348&id_ac=111 (дата обращения: 15.11.2024).

101. Решение Сызранского городского суда Самарской области от 22.06.2015 по делу № 2-2175/2015~М-2157/2015 [Электронный ресурс] // <https://syzransky.sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.02.2025).

102. Постановление ФАС России от 17.04.2014 № 09/15206/14 по делу № 4-19.8-1574/00-06-13 О прекращении производства по делу об административном правонарушении в связи с малозначительностью правонарушения // Федеральная антимонопольная служба [сайт]. URL: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 17.10.2024).

Великобритания

103. Japan Leasing (Europe) Plc v Shoa Leasing (Singapore) PTE Ltd [1998] EWHC 322 (Ch) (30 July 1999) [Электронный ресурс] // <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Ch/1998/322.html> (дата обращения: 20.08.2024).

104. Bailey & Anor v Angove's PTY Ltd [2016] UKSC 47 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/uksc-2014-0106.html> (дата обращения: 20.08.2023).

105. AIG Europe Limited (Appellant) v Woodman and others (Respondents) [2017] UKSC 18 [Электронный ресурс] // <https://www.supremecourt.uk/cases/docs/uksc-2016-0100-press-summary.pdf> (дата обращения: 20.08.2023).

Германия

106. BGH, 29.04.1960 - 4 StR 544/59 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=29.04.1960&Aktenzeichen=4%20StR%20544/59> (дата обращения: 26.03.2021).

107. OLG Düsseldorf 06.04.2005 - 24 U 211/04 [Электронный ресурс] // <https://openjur.de/u/108341.html> (дата обращения: 21.03.2024).

108. BGH, Beschluss vom 30. 4. 2008 – III ZR 262/07 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=30.04.2008&Aktenzeichen=III%20ZR%20262/07>.

109. OLG Frankfurt a. M. [Электронный ресурс] // <https://lexetius.com/2008,1196> (дата обращения: 19.12.2023).

110. BGH, Beschluss vom 16. 2. 2017 – V ZB 181/15 [Электронный ресурс] // <https://lexetius.com/2017,500> (дата обращения: 23.03.2024).

111. AGH NRW v. 06.09.2019 - 2 AGH 1/19 [Электронный ресурс] // <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=AGH%20Nordrhein-Westfalen&Datum=06.09.2019&Aktenzeichen=2%20AGH%201%2F19> (дата обращения: 26.03.2024).

Соединенные Штаты Америки

112. Howlin v. Castro, 136 Cal. 605 (Cal. 1902) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/howlin-v-castro> (дата обращения: 21.03.2024).

113. Stark v. Chicago Title Trust Co., 45 N.E.2d 81, 84 (Ill.App.Ct. 1942) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/stark-v-chicago-title-trust-co> (дата обращения: 20.08.2023).

114. Merchants Nat. Bank of Aurora v. Frazier 329 Ill. App. 191 (Ill. App. Ct. 1946) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/merchants-nat-bank-of-aurora-v-frazier> (дата обращения: 20.08.2023).

115. Carter v. Turbeville 90 Ga. App. 367 (1954) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/georgia/court-of-appeals/1954/35182-0.html> (дата обращения: 20.08.2023).

116. Federal Deposit Ins. Corp. v. First Nat'l Bank & Trust Co. 496 F. Supp. 291 (W.D. Okla. 1978) [Электронный ресурс] // <https://www.courtlistener.com/opinion/8886744/federal-deposit-insurance-v-first-national-bank-trust-co/> (дата обращения: 21.03.2024).

117. Axley v. Transamerica Title Ins. Co., 88 Cal. App. 3d 1, 9 (Cal. App. 4th Dist. 1978) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/3d/88/1.html> (дата обращения: 21.07.2024).

118. Winslow, Inc. v. Scaife, 254 S.E.2d 58, 60 (Va. 1979) [Электронный ресурс] // <https://law.justia.com/cases/virginia/supreme-court/1979/770961-1.html> (дата обращения: 01.10.2023 г.).

119. Demello v. Home Escrow, Inc., 659 P.2d 759, 4 Haw. App. 41 (Haw. App. 1983) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/demello-v-home-escrow-inc?q=escrow%20is&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 12.09.2023).

120. WILSON v. CARVR FED SAV LAN ASS'N, 774 S.W.2d 106 (Tex. App. 1989) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/wilson-v-carvr-fed-sav-lan-assn> (дата обращения 12.09.2023).

121. Vector Indus., Inc. v. Dupre, 793 S.W.2d 97, 101 (Tex. App.—Dallas 1990) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/vector-industries-inc-v-dupre> (дата обращения: 14.09.2023).

122. F.D.I.C. v. Knostman 966 F.2d 1133, 1140 (7th Cir. 1992) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/fdic-v-knostman?p=3&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 12.09.2023).

123. NRC, Inc. v. Huddleston, 886 S.W.2d 526, 530 (Tex. App.—Austin 1994) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/nrc-inc-v-huddleston> (дата обращения: 19.12.2023).

124. In re Dameron v. Tyler 155 F.3d 718 (4th Cir. 1998) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-dameron-v-tyler?p=1&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 19.09.2023).

125. In re Cannon No. 99-2605, G/A Chapter 7 (Bankr. W.D. Tenn. Mar. 31, 2000) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-cannon-36?p=1&q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 20.08.2023).

126. NTA, LLC v. Concourse Holding Co. 380 F.3d 523, 527 (1st Cir. 2004) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/in-re-nta-llc?p=1&q=+escrow+is+trust&sort=relevance&tab=keyword&type=case&ssr=false&scrollTo=true> (дата обращения: 20.08.2023).

127. Holder-McDonald v. Chicago Title Ins. Co. (2006) [Электронный ресурс] // <https://goo.su/6EiieT> (дата обращения: 21.02.2024).

128. EMC Mortg. Corp. v. Jones, 252 S.W.3d 857, 868 (Tex. App.—Dallas 2008.) // <https://casetext.com/case/emc-mortg-v-jones> (дата обращения: 15.09.2023).

129. Marguerite P. KELLEY, Appellant, v. COMMISSIONER OF SOCIAL SECURITY 566 F.3d 347 (3d Cir. 2009) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/kelley-v-commr-of-social-sec?q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 20.08.2023).

130. Alarmex Holdings, LLC v. Gowan, 527 B.R. 126, 134 (S.D.N.Y. 2014) [Электронный ресурс] // <https://casetext.com/case/alarmex-holdings-llc-v-sheila-m-gowan-chapter-11-tr-for-dreier-llp-in-re-dreier-llp?q=%20escrow%20is%20trust&sort=relevance&p=1&type=case&tab=keyword&jxs=> (дата обращения: 20.08.2023).

Литература

131. Абрамова, Е.Н. Специальный банковский счет: правовая природа и классификация [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

132. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. М.М. Агаркова, Д.М. Генкина. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1944. – 419 с.

133. Аксенчук, Л.А. Гражданско-правовое положение индивидуального предпринимателя в сфере управления чужим имуществом: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. / Л.А. Аксенчук М., 2002. – 167 с.

134. Ариев, Н. В. Безопасность государства и благополучие человека: в 2 т. Т. 1: монография / Н. В. Ариев, К. М. Бобров, О. Е. Буженко. – Москва: Дело, 2024. – 384 с.
135. Афанасьева, Т.И. Правовой режим ипотечных ценных бумаг: вопросы теории и практики // Иркутск: Изд-во БГУЭП. 2009. – 168 с.
136. Батин, В.В. Понятие и сущность договора условного депонирования (эскроу) // Юрист. 2013. № 8. С. 15-18.
137. Башкатов, М.Л. Правовая структура сделок эскроу: постановка проблемы [Электронный ресурс] // https://m-logos.ru/img/Tezicy_Bashkatov_161213.pdf (дата обращения: 26.08.2023).
138. Бевзенко, Р.С. Мы пытаемся технологическими решениями закрывать фундаментальные правовые проблемы // Интервью с Романом Бевзенко [сайт]. URL: https://zakon.ru/discussion/2019/2/19/my_pytaemnya_tehnologicheskimiresheniyami_zakryvat_fundamentalnyepravovye_problemy__intervyu_s_rom (дата обращения: 26.05.2025).
139. Белов, А.П. Действительность и недействительность договоров во внешнеэкономической деятельности // Право и экономика. 1998. № 11. С. 42-49.
140. Белов, В.А. Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. - 2. изд, перераб. и доп. - Москва: ИНФРА-М, 2002. – 692 с.
141. Биньковская, А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости: дис. ...докт. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Биньковская – М., 2020. – 246 с.
142. Борисов, А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. – 895 с.
143. Брагинский, М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Изд. испр. и доп. М.: Статут, 2002 // СПС «Консультант Плюс».

144. Будылин, С.Л. Обязанности фидуциариев в фундаментальных сделках: американский опыт // Закон. 2019. № 1. С. 65-79.

145. Василевская, Л.Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 37-49.

146. Вавин, Н.Г. Ничтожные сделки. М.: Правовая защита, 1926. – 24 с.

147. Василевская, Л.Ю. Договоры номинального счета и счета эскроу: общее и особенное в правовой регламентации [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

148. Витрянский, В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

149. Владыкин, А.А. Правовое регулирование рынка ипотечных ценных бумаг: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Владыкин А.А. - М., 2007. – 130 с.

150. Гарсиа Гарридо, М.Х. Римское частное право: казусы, иски, институты // отв. ред. – Л.Л. Кофанов. Москва: Статут, 2005. – 810 с.

151. Гончарова, В.А. Непоименованные способы обеспечения исполнения обязательств в гражданском праве России (монография). М., «Юстицинформ». 2022. [Электронный ресурс] // СПС Гарант (дата обращения: 15.10.2023).

152. Постатейный комментарий к Разделу IV «Отдельные виды обязательств» части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В.). - «Новая правовая культура». 2021 г. [Электронный ресурс] // <https://goo.su/kHYuk9z> (дата обращения: 12.12.2023).

153. Гришина, М.Г. Деньги. Кредит. Банки: учебное пособие / М.Г. Гришина; Министерство науки и высшего образования Российской

Федерации, Кубанский государственный университет. - Краснодар: Кубанский гос. ун-т, 2022. – 132 с.

154. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. С. А. Степанова; Ин-т частного права. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2016. – Т. 2. – 528 с.

155. Губина, В.В., Миловидова Е.Э. Реформа долевого строительства – правовой анализ эффективности // Имущественные отношения в РФ. 2019. №11 (218). С. 60-77.

156. Демкина, А.В. Договор условного депонирования и участие в нем нотариуса в качестве эскроу-агента // Нотариус. 2018. № 4. С. 18-21.

157. Додонов, В.Н. Большой юридический словарь / В. Н. Додонов, В. Д. Ермаков, М. А. Крылова М.: ИНФРА-М. 1998. [Электронный ресурс] // <https://juridical.slovaronline.com/6702-ESKROU> (дата обращения: 30.06.2023).

158. Домшенко (Червец), Е.И. Личные фонды: возможности и риски обособления имущества // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 115 - 136.

159. Домшенко (Червец), Е.И. О сохранении бизнеса и экранировании имущества. Сравнение некоторых инструментов имущественного обособления // Юридический мир. 2021. № 9. С. 27-39.

160. Институции Гая = Gai Institutionum commentarii quattuor: Текст, пер. с лат., коммент. / Под общ. ред. Д.В. Дождева. М.: Статут, 2020. – 384 с.

161. Дождев, Д.В. Международная модель траста и унитарная концепция права собственности. Человек и его время: Жизнь и работа Августа Рубанова / Сост. и отв. ред. О.А. Хазова. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 251-286.

162. Дорофеева, Я.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3. / Я.В. Дорофеева – Пермь. 2022. – 189 с.

163. Дорошенко, Л.А. Обеспечительная фидуция в ГК Франции // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 2. С. 104-117.
164. Дубнова, Д.К. Правовая природа договора счета эскроу // Юрист. 2018. № 2. С. 30-36.
165. Емелькина, И.А. Опыт правового регулирования управления чужим бизнесом в различных регионах мира // Регионология. 2024. № 4. С. 733-748.
166. Емелькина, И.А. Проблемы соотношения вещного права с конструкцией «управление чужим имуществом» // Гражданское право. 2021. № 6. С. 12-17.
167. Ершов, В.А. Траст и доверительное управление имуществом: сравнительно- правовой и практический анализ. М: ГроссМедиа: Российский бухгалтер. 2009. – 168 с.
168. Ефимова, Л.Г. Договоры банковского вклада и банковского счета: монография. М.: Проспект, 2018. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).
169. Заикин, Д.П. Гражданско-правовой статус дестинаторов частного-полезного фонда // Вестник гражданского права. 2021. № 5. С. 7-85.
170. Захаркина, А.В. Договор условного депонирования (эскроу) как основание нового сложного обязательства // Lex Russica (Русский закон). 2019. № 4. С. 68-77.
171. Зикун, И.И. Конструкция доверительного управления в гражданском праве: нефидуциарная фидуциарность // Вестник гражданского права. 2017. № 3. С. 52- 102.
172. Зикун, И.И. Генезис категории «фидуциарная собственность» в европейском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2018. № 6. С. 192-219.

173. Зикун, И.И. Гражданско-правовой титул инвесторов на имущество инвестиционных фондов SICAV и SICAF // Вестник гражданского права. 2020. № 6. С. 255-301.

174. Зикун, И.И. Гражданско-правовые титулы управления инвестиционным фондом: дис. ... канд. юрид. наук. / И.И. Зикун М., 2021. – 182 с.

175. Зорин, В.С. Понятие и содержание фидуциарных правоотношений // Вестник гражданского права. 2024. № 2. С. 220-241.

176. Ибрагимов, К.Ю. Феномен юридического обособления имущества в частном праве: дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / К.Ю. Ибрагимов - Санкт-Петербург. 2024. – 194 с.

177. Иванова, С.А. Имущественные (исполнительские) иммунитеты сторон договора условного депонирования (эскроу) // Закон и право. 2023. № 11. С. 150-152.

178. Иоффе, О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. – 494 с.

179. Калецкий, Е.Г. Договор доверительного управления имуществом, составляющим целевой капитал некоммерческой организации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Е.Г. Калецкий – М., 2014. – 26 с.

180. Канашевский, В.А. Взаимоотношения участников траста в отношении переданного в траст имущества // Журнал российского права. 2017. № 10. С. 37- 49.

181. Канашевский, В.А. Правовой режим офшорных компаний и трастов. М: Международные отношения. 2013. – 151 с.

182. Заем, кредит, факторинг, вклад и счет: постатейный комментарий к статьям 807 - 860.15 Гражданского кодекса Российской Федерации / Байбак В.В., Иванов О.М., Карапетов А.Г. и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2019. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

183. Каримов, Д.А. Институт представительства: общие начала и перспективы их применения дис. ...канд. юрид. наук: 5.1.3 / Д.А. Каримов. – М., 2024. – 240 с.

184. Кархалев, Д.Н., Томина А.П. Договор публичного депозитного счета [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

185. Кац, Е. Олег Шишкин (банк «Открытие»): Термин «обманутые дольщики» превратился в атавизм [Интервью с О. Шишкиным] [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

186. Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 64-74.

187. Кирсанов, А.Р. Поэтапное раскрытие счетов эскроу: новый взгляд // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 6(249). С. 109-110.

188. Ковалев, С.И. Доверительное управление имуществом в зарубежном и российском праве: дис. ... канд. юрид. Наук / С.И. Ковалев – М., 1999. – 166 с.

189. Короткова, М.В. Правовое регулирование института эскроу в Российской Федерации: проблемы теории и практики [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

190. Советское гражданское право. Т. 1 / [О. А. Красавчиков и др.]. 1968. - 518 с.

191. Краснокутский, В.А., Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. – 544 с.

192. Гражданский кодекс Российской Федерации. Финансовые сделки: постатейный комментарий к главам 42-46 и 47.1 / под редакцией П.В. Крашенинникова. М.: Статут. 2018. – 400 с.

193. Крохина, Ю.А. Сочетание интересов банков и застройщиков в правовом регулировании эскроу-счета [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).
194. Крысин, Л.П. Иллюстрированный толковый словарь иностранных слов / Л.П. Крысин. М.: Эксмо, 2008. – 863 с.
195. Курбатов, А.Я. Банковские счета в российском праве: понятие, виды, правовые режимы: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Я. Курбатов - М., 2006. – 171 с.
196. Леже, Р. Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход // 3-е издание, переработанное. М., Волтерс Клувер. 2010. – 576 с.
197. Лескова, Ю.Г. Обеспечение стабильности рынка жилищного строительства в России: перспективы новой законодательной реформы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 3-9.
198. Маковский, А.Л. Об уроках реформирования Гражданского кодекса России // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 157-172.
199. Малявина, Н.Б. Роль эскроу-счетов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. 2020. № 4. С. 39-41.
200. Матьянова (Губенко), Е.С. Счет эскроу и номинальный счет как элементы конструкции условного депонирования (эскроу) // Финансовое право. 2019. № 5. С. 27-32.
201. Махалин, И.Н. Доктрина фидуциарных обязанностей: защитница доверия под маской английской шпионки // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 1. С. 152-200.
202. Мейер, Д.И. Русское гражданское право [Электронный ресурс] // https://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_72.html (дата обращения: 21.05.2023).
203. Михеева, Л.Ю. Доверительное управление имуществом. Комментарий законодательства [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс. (дата обращения: 25.12.2025).

204. Михеева, Л.Ю. Управлять = опекать = заботиться // Закон. 2024. № 2. С. 17-25.

205. Морозова, Ю. Использование счетов эскроу в новой модели долевого строительства: настройки банковского процесса [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

206. Нарышкина, Р.Л. Доверительная собственность в гражданском праве Англии и США. Учебное пособие / Ун-т дружбы народов им. Патриса Лумумбы. Кафедра гражданского уголовного права. - Москва: [б. и.], 1965. – 35 с.

207. Новикова, Н.А. Перспективы эскроу-счетов в российском законодательстве. // Научный диалог. №. 7 (19). 2013. С. 132-140.

208. Овсейко, С. Комментарий к Конвенции ООН о независимых гарантиях и резервных аккредитивах // Банковское право. 2001. № 3. С. 54-64.

209. Ожегов, С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд., М., 1997. С. 123. Словарь русского языка: В 4-х т. / РАН, Ин-т лингвистич. исследований; Под ред. А.П. Евгеньевой. 4-е изд., стер. М.: Изд-во «Русский язык». 1999. – 702 с.

210. Павлов, А.А. Договор управления чужими делами по российскому гражданскому праву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2020. – 29 с.

211. Павлов, А.А. Договор управления чужими делами по российскому гражданскому праву: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Павлов – Казань. 2020. – 220 с.

212. Папушина, Е.И. Владение в англо-американском праве: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Папушина Е.И. - М., 2021. – 195 с.

213. Пенцов, Д.А. Договор эскроу по швейцарскому праву // Закон. 2013. № 1. С. 147-156.

214. Перевалова, И.В. Особенности совершения депонирования нотариусом имущества // Нотариальный вестник. 2021. № 3. С. 5-19.

215. Петрученко, О.А. Латинско-русский словарь. Часть 1. От А до М. Стр. 185 [Электронный ресурс] // <https://urait.ru/viewer/latinsko-russkiy-slovar-v-2-ch-chast-1-ot-a-do-m-534390#page/1> (дата обращения: 15.10.2023).

216. Плешанова, О. Предлагают откровенную пустышку! // Уставный капитал, эскроу и SPV снова стали камнем преткновения // Закон ру [сайт]. URL:https://zakon.ru/discussion/2013/11/26/predlagayut_otkrovennuyu_pustyshku__ustavnyj_kapital__eskrou_i_spv_snova_stali_kamnem_pretknoveniya (дата обращения: 26.05.2025).

217. Поваров, Ю.С. Передача функций доверительного управления имуществом: сущность, основания, порядок // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 5. С. 100-108.

218. Покровский, И.А. История римского права. СПб.: Летний сад; Журнал «Нева», 1999. — 532 с.

219. Пушкина, А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 3. С. 86-95.

220. Ралько, В.В., Ралько В.В. Депозит нотариуса. М.: Юрист. 2016. — 124 с.

221. Ралько, В.В., Ралько В.В. Эскроу программного кода и нотариальное депонирование // Российское право: образование, практика, наука. 2020. № 6. С. 56-62.

222. Модельные правила европейского частного права / Пер. с англ.; Науч. ред. Н.Ю. Рассказова. М.: Статут. 2013. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

223. Райзберг, Б.А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с.

224. Ремишевская, О.В. Правовое регулирование агентского договора в предпринимательской деятельности: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.В. Ремишевская. — М., 2008. — 222 с.

225. Репин, Р.Р., Дятко А.Н. О доверительном правообладании не для цели обеспечения (*fiducia cum amico*). Размышления в связи с Определением судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 6 марта 2024 года № 305-ЭС20-20127(20) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2024. № 10. С. 4-38.

226. Рождественская, Т.Э., Гузнов А.Г., Ефимова Л.Г. Частное банковское право: учебник. Москва: Проспект. 2020. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.04.2025).

227. Рузакова, О.А., Степкин С.П. Некоторые проблемы правового регулирования договорных отношений условного депонирования (эскроу) // Банковское право. 2018. № 2. С. 29-36.

228. Ручкина, Г.Ф. Банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2024).

229. Рыбалов, А.О. О фидуции как возможном способе обеспечения // Вопросы частного права: Сб. статей к 50-летию юбилею А.А. Павлова / Сост. и отв. ред. А.Г. Карапетов, Т.А. Саргсян. М.: Статут, 2023. – 482 с.

230. Синайский, В.И. Русское гражданское право // М.: Статут, 2002. (Классика российской цивилистики / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова. Каф. гражд. права юрид. фак.). – 636 с.

231. Соломина, Н.Г. К вопросу о договоре условного депонирования // Право и экономика. 2019. № 10. С. 18-23.

232. Старцева, И.М., Татаринова Е.П. Статус эскроу-агента в свете реформирования российского гражданского законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 11 (218). 2019. С.88-93.

233. Степанян, И.Г. Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потерь (*indemnity*), опцион и эскроу по праву России, США,

Англии в трансграничных коммерческих договорах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.Г. Степанян – М., 2014. – 170 с.

234. Российское гражданское право: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

235. Суханов, Е.А. О доверительном управлении имуществом как обязательственно-правовом способе осуществления права собственности [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 30.07.2025).

236. Суханов, Е.А. Обязательства из договора поручения, комиссии и из агентского договора // Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2011. Т. 2: Обязательственное право. – 1207 с.

237. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 27.01.2025).

238. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Статут, 2024. – 626 с.

239. Тимербулатова, Е.Д. Конструкция наследственного фонда в России и Германии // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 7. С. 140-164.

240. Токмаков, М.А. Условное депонирование (эскроу) в праве России и США: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.А. Токмаков - Самара. 2017. – 239 с.

241. Токмаков, М.А. Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

242. Филиппова, Е.С. Жилищное право: учебник для вузов / Е. С. Филиппова. – М.: Юстицинформ, 2007. – 447 с.

243. Тычинская, Е.В. Договор о реализации функций единоличного исполнительного органа хозяйственного общества / под ред. Л.Ю. Михеевой. М.: Статут, 2012. - 175 с.

244. Хамов, А.Ю. Правовая защита участников отношений долевого строительства: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Ю. Хамов – М., 2017. – 224 с.

245. Хвостов, В.М. Система римского права: Учебник / В. М. Хвостов. – М., Спарк, 1996. – 521с.

246. Хоткевич, А.М. О договоре поклажи между частными лицами или отдача и приеме на сохранение движимого имущества. - Москва: Унив. тип. (Катков и К^о). 1871. – 84 с.

247. Червец, Е.И. Личные фонды на стыке права и экономики: механизмы управления частным капиталом: монография. М.: Статут, 2025. – 261 с.

248. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. – М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.1. 1984. – 432 с.

249. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. – М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.2. 1985. – 520 с.

250. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. – М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.3. – 511 с.

251. Российское законодательство X-XX веков. В 9 т. / Под общ.ред. О.И. Чистякова. – М.: Юридическая литература, 1984-1994. Т.6. 1988. – 432 с.

252. Чураков, Р.С. Эскроу-счет по российскому праву // Закон. 2007. № 8. С. 27-34.

253. Шарапов, В.В. Обзор изменений и дополнений в Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (первый квартал 2022 года) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 03.10.2024).

254. Шершеневич, Г.Ф. Курс торгового права в 4 т. Том 2. Товар. Торговые сделки / Г. Ф. Шершеневич – Москва: Издательство Юрайт, 2025. — 480 с.

255. Шикин, С.А. Фидуциарные обязанности директоров корпораций в российском и англо-американском праве // Гражданское право. 2018. № 4. С. 44 - 46.

256. Щенникова, Л.В. О новом договоре, подлежащем обязательному нотариальному удостоверению, с загадочным названием «эскроу» [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 15.10.2023).

257. Ярков, В.В. Имущественные иммунитеты от взыскания в предпринимательских отношениях // Арбитражный и гражданский процесс. 2003. № 10. С. 9-12.

258. Яхонтов, Р.Н. Договор хранения. История вопроса. Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. № 2. 2006. С. 249-254.

259. Aigler, R.W. Is a Contract Necessary to Create an Effective Escrow? // University of Michigan Law School Scholarship Repository. P. 569-588.

260. Black, H.C. Black's Law Dictionary: Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern. 1968. [Электронный ресурс] // <https://heimatundrecht.de/sites/default/files/dokumente/Black%27sLaw4th.pdf>. (дата обращения: 31.07.2023).

261. Bogert, G.G. Trusts and Escrows in Credit Conveyancing 21 Illinois Law Review 655 (1927) [Электронный ресурс] // https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=13463&context=journal_articles (дата обращения 20.08.2023).

262. Coke, E. The first part of the Institutes of the laws of England, or, A commentary upon Littleton: not the name of the author only, but of the law itself: *Hæc ego grandævus posui tibi candide lector*. Vol. 1 // <https://goo.gl/J0N12C> (дата обращения: 12.03.2023).

263. Derleder, P., Knops K., Bamberger H. Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht // Springer Berlin Heidelberg. 2009. – 3367 s.

264. Feenstra, R. Foundation in Continental Law since the 12th Century: The Legal Person Concept and Trust-like Devices // Comparative Studies in Continental and Anglo-American Legal History. 1998. № 19. P. 305–326.

265. Gadow, S., Patton D. All About Escrow and Real Estate Closings: Or How to Buy the Brooklyn Bridge and Have the Last. 1997. – 233 p.

266. Goldfeder, S., Bonneau J., Gennaro R., Narayanan A. Escrow Protocols for Cryptocurrencies: How to Buy Physical Goods Using Bitcoin // In: Kiayias A. (eds) Financial Cryptography and Data Security. FC 2017. Lecture Notes in Computer Science, vol 10322. Springer, Cham. P. 321-339.

267. Hadding/Häuser § 38 Anderkonto // Schimansky/Bunte/Lwowski, BankrechtsHandbuch 5 Auflage. 2017. Rn. 2. [Электронный ресурс] // http://beckonline.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchiBunLwoHdbBankR_4/cont/SchiBunLwoHdbBankR.htm (дата обращения: 26.03.2023).

268. Harders, D. Treuhand und Anderkonto. In: Derleder P., Knops KO., Bamberger H. (eds) Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht. Springer, Berlin, Heidelberg [Электронный ресурс] // https://doi.org/10.1007/978-3-540-76645-2_41 (дата обращения: 30.09.2023).

269. Helmholz, R., Zimmermann R. *Itinera Fiduciaie: trust and Treuhand in historical perspective*. Duncker & Humblot GmbH. 1998. – 544 p.

270. Huber, W. Escrow 1: an introduction. Educational textbook company. 2005. – 530 p.

271. Jacobsen, K.L. California Escrow Agents: A Duty to Disclose Known Fraud? 17 Pac. L. J. 309. 1985. P. 309-326.

272. Johnson, W. Reports of Cases Adjudged in the Court of Chancery of New York, b.1. E. F. Backus, 1816. [Электронный ресурс] // URL: <https://goo.gl/O5FUKU> (дата обращения: 12.02.2023).

273. Lic, J. The Impact of EU Law on Consumer Protection in Real Estate Development Contracts (Pre-construction Contracts) [Электронный ресурс] // <https://zeszyty-naukowe.uek.krakow.pl/article/view/1269/1018> (дата обращения: 25.12.2023).

274. Löhnig, M. Treuhand: Interessenwahrnehmung und Interessenkonflikte // Mohr Siebeck. 2006. – 904 s.

275. Lunzer, M. The Notary: A Guardian of Private Autonomy // In: Schauer M., Verschraegen B. (eds) General Reports of the XIXth Congress of the International Academy of Comparative Law *Rapports Généraux du XIXème Congrès de l'Académie Internationale de Droit Comparé. Ius Comparatum - Global Studies in Comparative Law*, vol 24. Springer, Dordrech. 2017. P. 619-625.

276. Marc d'Avoine, Andreas Büchel. Treuhandkonto – Insolvenz-Sonderkonto? Widerspruch oder Ergänzung? // *Zeitschrift für Wirtschaftsrecht*. Vol. 41. №. 27. 2020. S. 1280-1285.

277. Norton, R.F. A Treatise on Deeds // London, Sweet and Maxwell. 1906. – 772 p.

278. Nguyen, N.H. Essential 25000 English-German Law Dictionary // Nam H Nguyen. 2018. – 5596 p.

279. Podgoršek, B. Notaries' escrow services in selling real estate in the Republic of Slovenia. *Lexonomica*. 2020 Vol. 12, № 1. P. 75–106.

280. Sabry, F., Labda W., Erbad A., Jawaheri H., Malluhi Q. Anonymity and privacy in bitcoin escrow trades. In: *Proceedings of the 18th ACM workshop on privacy in the electronic society*. 2019. P. 211–220.

281. Schmid, C.U. The Dutch and German Notarial Systems Compared // *ZERP-Working Paper 2/2012*. P. 1-21.

282. Sheppard, W. The Touchstone of Common Assurances Being a Plain and Familiar Treatise on Conveyancing. Vol. 1. 1826. – 528 p.

283. Szulc, P. Critical comments to the bill on protection of the rights of purchasers of residential premises or single-family houses and on the Developer Guarantee Fund (Uwagi krytyczne do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym) // Studia Prawa Publicznego. — 2021. — № 2 (34). — S. 145–154.

284. Stanley, S. Reburn California escrow procedure: a blueprint for the nation. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, Prentice-Hall series in real estate, Englewood Cliffs, N.J, New Jersey, 1980. – 223 p.

285. Usher, A.P. The early history of deposit banking in Mediterranean Europe. New York: Russell & Russell. – 680 p.

286. Majewski, W Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – nowe ørodky ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [Электронный ресурс] // <https://prawoasekuracyjne.pl/resources/html/article/details?id=225944&language=pl> (дата обращения: 25.12.2023).

287. Etymology Dictionary [Электронный ресурс] // <https://www.etymonline.com/word/escrow> (дата обращения: 30.06.2023).

Иные источники

288. Аналитическая справка «Условное депонирование: сущность или функциональная конструкция известных договорных типов. Правовое регулирование во Франции» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-11.

289. Аналитическая справка «Правовое регулирование эскроу в США» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-7.

290. Аналитическая справка «Эскроу в Германии» // Подготовлено в рамках исследовательского проекта АНО «Центр международных и сравнительно-правовых исследований» М., 2019. С. 1-6.

291. Аналитический обзор «Банковский сектор» [Электронный ресурс] // https://www.cbr.ru/analytics/bank_sector/analytical_review_bs/#a_123445 (дата обращения 01.08.2025).

292. Банки начали предлагать эскроу-счета юрлицам [Электронный ресурс] // URL: <https://frankrg.com/111806> (дата обращения: 15.04.2023).

293. Банковский сектор [Электронный ресурс] // <https://clck.ru/3P2yBG> (дата обращения: 20.08.2025).

294. В Москве зафиксирован новый рекорд доли ДДУ с эскроу-счетами // Информационное агентство «Финмаркет» [сайт]. URL: <https://www.finmarket.ru/database/news/6403658> (дата обращения: 26.05.2025).

295. В феврале свыше 90% от всех ДДУ в Москве зарегистрировано с использованием эскроу-счетов // Управа района Красносельский города Москвы [сайт]. URL: <https://krasnoselsky.mos.ru/press-center/important-information/detail/11491734.html> (дата обращения: 17.10.2024).

296. Доля ДДУ с эскроу в столице составила 97,9% в августе 2024 года // Информационный Центр Правительства Москвы [сайт]. URL: <https://goo.su/AXc5n> (дата обращения: 15.10.2024).

297. Информация Банка России «Ответы на вопросы относительно проектного финансирования долевого строительства» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 01.08.2025).

298. Информация Минфина России «Семейная ипотека продлена до 2030 года» [Электронный ресурс] // URL: <https://minfin.gov.ru/> (дата обращения: 25.08.2025).

299. Информация о проектном финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов

эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве // Банк России [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/?cf.date.time=Any&cf.tagid=167 (дата обращения: 25.12.2025).

300. Как ЦБ отзывал лицензии у банков в России [Электронный ресурс] // <https://www.rbc.ru/finances/22/03/2024/65d5ad279a7947901f100677> (дата обращения 01.08.2025).

301. Многоквартирные дома в России строят в среднем почти 3 года – исследование [Электронный ресурс] // <https://www.interfax-russia.ru/realty/news/mnogokvartirnye-doma-v-rossii-stroyat-v-srednem-pochti-3-goda-issledovanie> (дата обращения: 03.10.2024).

302. Новостройку приняли за жилую [Электронный ресурс] // <https://www.kommersant.ru/doc/7971867> (дата обращения 01.08.2025).

303. ПОЭТАПНОЕ РАСКРЫТИЕ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. Центр стратегического развития. 2020. [Электронный ресурс] // https://siblegalweek.ru/upload/iblock/4fb/11.-07.10.2020_-vs-_-_-_-_-_-_.pdf (дата обращения: 25.12.2023).

304. Рост или стагнация: как изменилась стоимость новостроек в Москве [Электронный ресурс] // <https://realty.rbc.ru/news/686e9f6f9a794770181d2e3d?from=sory> (дата обращения 15.07.2025).

305. Счет эскроу / Банковские счета [Электронный ресурс] // URL: <https://ameriabank.am/> (дата обращения: 31.07.2023). В Армении больше не будут покупать квартиры и машины? Под законодательный запрет попал ряд сделок [Электронный ресурс] // URL: <https://clck.ru/3PYHYQ> (дата обращения: 31.07.2023).

306. Хуснуллин сообщил, что не ожидает появления новых обманутых дольщиков // РБК [сайт]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/673f10619a79477eef4df83b?from=sory> (дата обращения: 25.12.2025).

307. Условия открытия и обслуживания специального счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» для корпоративных клиентов [Электронный ресурс] //

https://cdn.bspb.ru/usloviya_otkrytiya_i_obslyzhivaniya_specialnogo_bankovskogo_scheta_eskrow_9a1b3c6a8c.pdf (дата обращения: 21.03.2025).

308. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ В АО «ГЕНБАНК» [Электронный ресурс] // <https://www.genbank.ru/upload/iblock/3b7/abn7x3iddtz792h97sy3etfxsete0oll/usloviya-dogovora-scheta-eskrou-214-fz-s-09012024.pdf> (дата обращения: 21.03.2025).

309. California Department of Financial Protection and Innovation [Электронный ресурс] // <https://www.dbo.ca.gov> (дата обращения 22.07.2025).

310. Différences entre la fiducie-sûreté sans entiercement ou avec entiercement [Электронный ресурс] // <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/differences-entre-fiducie-surete-sans-32126.htm> (дата обращения 22.04.2025).

311. Real Property Law and Procedure in the European Union General Report [Электронный ресурс] // URL: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/>.

312. ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/General Report.pdf (дата обращения: 21.03.2024).

313. Services de dépôt fiduciaire [Электронный ресурс] // <https://rosemont-int.com/fr/article/services-fiduciaires/service-de-depot-fiduciaire> (дата обращения: 22.02.2024).

314. Surviving the Real Estate «Escrow» Process in California: Important Things and Tips You Should Know, and Mistakes to Avoid. P. 15 [Электронный ресурс] // https://www.dre.ca.gov/files/pdf/escrow_info_consumers.pdf (дата обращения: 28.01.2025).

315. The Basics of the Law and Practice of Escrow [Электронный ресурс] // <https://www.stimmel-law.com/en/articles/basics-law-and-practice-escrow> (дата обращения: 21.03.2024).