



Столыпинский  
вестник

Научная статья  
Original article  
УДК 34

## ДОГОВОР СЧЁТА ЭСКРОУ ESCROW ACCOUNT AGREEMENT

**Горбунова Анастасия Александровна**, Студент 3 курс, направление подготовки "юриспруденция", Волго-Вятский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутайина (МГЮА)

**Gorbunova Anastasia Alexandrovna**, 3rd year student, specialty "jurisprudence"  
Volga-Vyatka Institute (branch) O.E. Kutafin University (MSLA)

**Аннотация.** В статье анализируются особенности договора счёта эскроу. Рассматриваются понятие договора счёта эскроу и сущность правоотношений, возникающих из него. Выявляются основное назначение договора счёта эскроу, его субъектный состав и правовой статус сторон. Приводятся ключевые положения договора эскроу-счёта, касающиеся прав, ограничений и обязанностей сторон. Рассматриваются черты договора счёта эскроу, отличающие его от других форм расчётов. Отмечаются различия эскроу-счетов в России и зарубежных странах.

**Annotation.** The article analyzes the features of the escrow account agreement. The concept of an escrow account agreement and the essence of legal relations arising from it are considered. The main purpose of the escrow account agreement, its subject composition and the legal status of the parties are identified. The key provisions of the escrow account agreement regarding the rights, restrictions and obligations of the

parties are given. The features of the escrow account agreement that distinguish it from other forms of settlement are considered. There are differences between escrow accounts in Russia and foreign countries.

**Ключевые слова:** гражданское право, договорные отношения, контрагент, договор, счёт эскроу.

**Key words:** civil law, contractual relations, counterparty, contract, escrow account.

Одной из наиболее актуальных проблем в договорных отношениях является проблема недобросовестности контрагентов, обусловленная соблазном получения максимальной личной выгоды без честного выполнения взятых обязательств [1]. Для регулирования недоверия контрагентам и функционирования договорных отношений в соответствии с законом используется гражданско-правовой институт эскроу. В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) положения, закрепляющие договор счёта эскроу, появились в 2014 году, после принятия Федерального закона от 21.12.2013 N 379-ФЗ [2]. Однако, несмотря на закрепление данного института, к настоящему времени его сфера применения в российской практике невелика [3]. Договор счёта эскроу используется преимущественно при долевом участии в строительстве. Так, согласно данным ДОМ.РФ, на конец августа 2022 года в России возводится 7994 дома общей жилой площадью 85037 тыс. кв. м. [4]. Данное обстоятельство делает актуальным исследование предмета, сущности, ограничений и перспектив развития договора счёта эскроу в России.

Целью работы является изучение особенностей договора счёта эскроу. Для её достижения были использованы аналитический, синтетический, индуктивный и дедуктивный методы обработки тематических исследований, научных публикаций и релевантных литературных источников.

Договору счёта эскроу посвящён параграф 3 главы 45 ГК РФ [5]. Согласно статье 860.7 ГК РФ, по договору счёта эскроу банк, являющийся эскроу-агентом, открывает специальный эскроу-счёт, предназначенный для учёта и

блокирования денежных средств, полученных им от депонента – владельца счёта, в целях их передачи бенефициару в случае возникновения предусмотренных договором оснований.

По смыслу статьи 860.7 ГК РФ возникающие из договора счёта эскроу правоотношения относятся к договорным обязательствам, согласно которым депонент, являющийся должником, обязуется внести на эскроу-счёт денежные средства, эскроу-агент – принять на депонирование хранящиеся на эскроу-счёте денежные средства до возникновения оснований или обстоятельств, предусмотренных договором, а бенефициар, выступающий кредитором, – выполнить предусмотренные договором условия для получения от эскроу-агента денежных средств [6]. Основным назначением договора счёта эскроу является депонирование эскроу-агентом предназначенных бенефициару денежных средств, но только в случае выполнения им предусмотренных договором встречных обязательств. Данное условие позволяет как депоненту, так и бенефициару быть уверенными в исполнении договора и избежать имущественных рисков.

При рассмотрении субъектного состава договора счёта эскроу и правового статуса сторон можно отметить, что договор является трёхсторонним, следовательно, предусматривает трёхсторонние обязательства с каждой стороны: эскроу-агента, депонента и бенефициара [7]. Всех лиц, участвующих в депонированных правоотношениях, объединяет общая цель – обеспечение гарантии в заключении договора, позволяющее минимизировать возможные риски по сделке, поскольку в случае несоблюдения условий одной из сторон имущество другой не пострадает.

Денежные средства, поступающие на эскроу-счёт, обособляются эскроу-агентом, после чего учитываются и блокируются до наступления обстоятельств, указанных в договоре [8]. Таким образом, в конструкцию договора счёта эскроу изначально заложено ограничение прав по распоряжению денежными средствами на счёте. В то же время стороны имеют законное основание контролировать состояние эскроу-счёта, выражающееся в праве бенефициара и

депонента в любой момент по запросу получить от банка актуальные данные по счёту.

Согласно пункту 1 статьи 860.10 ГК РФ, главным основанием прекращения договора счёта эскроу является истечение срока его действия, который обычно указывается в тексте самого договора. В случае закрытия эскроу-счёта без наличия оснований для передачи денежных средств бенефициару либо иных предусмотренных договором обстоятельств остаток средств, в соответствии с пунктом 2 статьи 860.10 ГК РФ, должен быть перечислен депоненту. Однако в действующем законодательстве отсутствуют разъяснения касательно оснований для выдачи денежных средств со счёта, которые должны быть отражены в условиях договора [9]. Условия договора должны предусматривать порядок сбора и предоставления эскроу-агенту документов, подтверждающих выполнение бенефициаром установленных в договоре счёта эскроу условий, поскольку в противном случае возможны злоупотребления со стороны бенефициара и нарушения прав депонента.

Эскроу-отношения представляют собой сложные многоуровневые правоотношения, поскольку возникают на основании другого существующего правоотношения, которое изначально появляется между должником и кредитором [10]. Правовая конструкция договора счёта эскроу даёт основания считать его частной разновидностью договора банковского счёта, поэтому отношения, не урегулированные статьями 860.7-860.10 ГК РФ, регламентируются общими положениями о договоре банковского счёта.

Значимым является вопрос сходства договора счёта эскроу с другими механизмами защиты сторон при заключении различных сделок [11]. Так, в отличие от других форм расчётов, договор счёта эскроу обладает следующими особенностями:

1. Отсутствие у депонента и бенефициара права как-либо распоряжаться хранящимися на счёте эскроу денежными средствами. Эскроу-агент

может перевести бенефициару денежные средства в установленный срок только при наступлении оговорённых в договоре событий.

2. Депонент не имеет права переводить на счёт эскроу денежные средства свыше суммы, указанной в договоре.
3. Бенефициар и депонент имеют право требовать от эскроу-агента сведения, которые составляют банковскую тайну.
4. Закрытие счёта эскроу банком осуществляется по истечении срока действия договора либо по иным предусмотренным договором основаниям.
5. Договор счёта эскроу не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

В зарубежных странах эскроу-счета применяются как удобный инструмент для защиты прав и гарантия выполнения обязательств [12]. Данный институт активно используется при сделках по купле-продаже недвижимости, учреждении трастов между частными лицами, ипотечном кредитовании, регистрации и реорганизации юридического лица, хранении задатка и осуществлении различных торговых операций и хозяйственных сделок. Часто на такие счета начисляются средства для оплаты страховых выплат по ипотеке и налоговых платежей на недвижимость.

В мировой практике помимо денежных средств посредством эскроу-счёта допустима передача ценных бумаг, правоустанавливающих и ценных для обеих сторон договора документов, а также результатов интеллектуальной деятельности, тогда как в России депонент имеет право предавать на счёт исключительно денежные средства [13]. Также в отличие от зарубежных моделей, в которых деятельность эскроу-агентов могут осуществлять различные кредитные организации, нотариусы, адвокаты, страховые агенты и прочие лица, в российской практике таким правом обладают только банки.

Причиной ограниченного распространения договора счёта эскроу в России можно считать малое количество банковских организаций, предлагающих

возможность открытия таких счетов [14]. Банковские организации редко вводят подобные счета, поскольку не обладают достаточным объёмом информации о механизмах их функционирования, что обусловлено недостаточно подробной регламентацией со стороны российского законодателя. К примеру, неясными остаются вопросы касательно процедуры распределения средств в порядке наследования и в случае банкротства лиц, имеющих имущество на открытом счёте эскроу.

Таким образом, договор счёта эскроу представляет собой современный расчётный и обеспечительный инструмент, являющийся универсальным способом защиты интересов участников гражданского оборота. Эффективное правоприменение договорных конструкций по эскроу требует высокого уровня нормативного регулирования, чёткой и подробной законодательной регламентации. Расширение сферы применения договора счёта эскроу в России позволит обеспечить безопасность совершения сделок с сомнительными контрагентами за счёт гарантирования сохранения доверенного имущества и нивелирования рисков со стороны как депонента, так и бенефициара.

### Список литературы

1. Чекулаев С.С., Юртаев С.Н., Свиридова Т.Е. Сравнительно-правовой анализ института эскроу в Российской Федерации и Японии // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2022. – № 1. – С. 121-126. – DOI: 10.52452/19931778\_2022\_1\_121
2. Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156007/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156007/) (дата обращения: 15.09.2022).
3. Дельцова Н.В., Чертыковцев Ю.В. Сфера применения договора счета эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 4-3 (55). – С. 189-191. – DOI: 10.24412/2500-1000-2021-4-3-189-191

4. Основные показатели жилищного строительства [Электронный ресурс] // Единая информационная система жилищного строительства. – URL: [https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\\_жилищного\\_строительства](https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства) (дата обращения: 15.09.2022).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 15.09.2022).
6. Петухова М.Р. Обязательственно-обеспечительная природа договора счета эскроу // Закон и право. – 2022. – № 2. – С. 109-111. – DOI: 10.24412/2073-3313-2022-2-109-111
7. Петухова М.Р. Особенности правового регулирования договора условного депонирования // Вестник Московского университета МВД России. – 2020. – № 7. – С. 104-107. – DOI: 10.24411/2073-0454-2020-10394
8. Красильщиков А.В., Павловская Ю.В., Кузнецова Н.А. Договор счета эскроу: сущность и перспективы развития // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2018. – № 5. – С. 169-171.
9. Булганина К.А., Шаталова А.Н. Счёт эскроу в российской и мировой практике // Вопросы российской юстиции. – 2019. – № 1. – С. 148-153.
10. Белокопытова Н.Ю., Колесникова В.В. Договор эскроу как новый способ обеспечения исполнения обязательств // Вестник Омской юридической академии. – 2019. – Т. 16, № 1. – С. 20-24. – DOI: 10.19073/2306-1340-2019-16-1-20-24
11. Квициния Н.В. Перспективы развития договора эскроу в России // Legal Concept. – 2020. – Т. 19, № 1. – С. 51-59. – DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2020.1.6
12. Соболева М.Ю. Понятие института эскроу, его значение // Вопросы российской юстиции. – 2020. – № 8. – С. 313-319.

13. Кувшинова В.С. Новеллы в ГК РФ: договор счета эскроу и договор эскроу // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 1-3 (52). – С. 111-114. – DOI: 10.24411/2500-1000-2021-1139
14. Аракелян К.С. Договоры номинального счета и счета-эскроу: анализ опыта применения // Образование и право. – 2019. – № 10. – С. 117-122.

#### **List of literature**

1. Chekulaev S.S., Yurtaev S.N., Sviridova T.E. Comparative legal analysis of the escrow Institute in the Russian Federation and Japan // Bulletin of the Lobachevsky Nizhny Novgorod University. – 2022. – No. 1. – pp. 121-126. – DOI: 10.52452/19931778\_2022\_1\_121
2. Federal Law No. 379-FZ of 21.12.2013 (as amended on 03.07.2016) "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (with amendments and Additions, intro. effective from 01.01.2017) [Electronic resource] // SPS ConsultantPlus. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156007](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156007) / (accessed: 09/15/2022).
3. Deltsova N.V., Chertykovtsev Yu.V. Scope of the escrow account agreement // International Journal of Humanities and Natural Sciences. – 2021. – № 4-3 (55). – Pp. 189-191. – DOI: 10.24412/2500-1000-2021-4-3-189-191
4. Basic indicators of housing construction [Electronic resource] // Unified information system of housing construction. – URL: [https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\\_жилищного\\_строительства](https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства) (accessed: 09/15/2022).
5. The Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of 26.01.1996 N 14-FZ (ed. of 01.07.2021, with amendments. from 08.07.2021) (with amendments and additions, intro. effective from 01.01.2022) [Electronic resource] // SPS ConsultantPlus. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027) / (date of appeal: 09/15/2022).



6. Petukhova M.R. The binding nature of the escrow account agreement // Law and Law. – 2022. – No. 2. – pp. 109-111. – DOI: 10.24412/2073-3313-2022-2-109-111
7. Petukhova M.R. Features of the legal regulation of the escrow agreement // Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. – 2020. – No. 7. – pp. 104-107. – DOI: 10.24411/2073-0454-2020-10394
8. Krasilshchikov A.V., Pavlovskaya Yu.V., Kuznetsova N.A. Escrow account agreement: essence and prospects of development // Humanities, socio-economic and social sciences. - 2018. – No. 5. – pp. 169-171.
9. Bulganina K.A., Shatalova A.N. Escrow account in Russian and world practice // Issues of Russian justice. – 2019. – No. 1. – pp. 148-153.
10. Belokopytova N.Yu., Kolesnikova V.V. Escrow agreement as a new way to ensure the fulfillment of obligations // Bulletin of the Omsk Law Academy. – 2019. – Vol. 16, No. 1. – pp. 20-24. – DOI: 10.19073/2306-1340-2019-16-1-20-24
11. Kvitsinia N.V. Prospects for the development of the escrow agreement in Russia // Legal Concept. – 2020. – Vol. 19, No. 1. – pp. 51-59. – DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2020.1.6
12. Soboleva M.Yu. The concept of the escrow institute, its meaning // Issues of Russian justice. – 2020. – No. 8. – pp. 313-319.
13. Kuvshinova V.S. Novelties in the Civil Code of the Russian Federation: escrow account agreement and escrow agreement // International Journal of Humanities and Natural Sciences. – 2021. – № 1-3 (52). – Pp. 111-114. – DOI: 10.24411/2500-1000-2021-1139
14. Arakelyan K.S. Contracts of nominal account and escrow account: analysis of application experience // Education and Law. – 2019. – No. 10. – pp. 117-122.

© Горбунова А.А., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №06/2022

**Для цитирования:** Горбунова А.А. ДОГОВОР СЧЁТА ЭСКРОУ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №06/2022