

ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА НА ДЕПОНИРОВАНИЕ НОТАРИУСУ КАК СПОСОБ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Чаусская Ольга Анатольевна

канд. юрид. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», РФ, г. Саратов

Transfer of property to the notary for escrow as a way of fulfilling the obligation

Olga Chausskaya

candidate of Science, associate Professor, Saratov state law academy, Russia, Saratov

Аннотация. В статье рассматриваются преимущества исполнения обязательства посредством передачи имущества на депонирование нотариусу. Автор приходит к выводу об отсутствии необходимости заключать с нотариусом договор эскроу, поскольку для нотариуса принятие имущества на депонирование является обязательным к совершению нотариальным действием.

Abstract. The article considers the advantages of fulfilling the obligation by transferring the property to the notary for deposit. The author comes to the conclusion that there is no need to conclude an escrow contract with a notary, since for a notary the acceptance of property for deposition is obligatory for commission by a notarial act.

Ключевые слова: договор условного депонирования (эскроу); нотариус как эскроу-агент; депонент; бенефициар; договор счета эскроу.

Keywords: contract escrow (escrow); notary as escrow agent; depositor; beneficiary; escrow account contract.

Исполнение обязательства является надлежащим, если оно произведено кредитору или управомоченному им лицу. В силу взаимного характера большинства обязательств исполнение должно быть предоставлено обеими сторонами, при этом нередко одновременное исполнение объективно невозможно. Сторона, исполняющая обязательство раньше другой, рискует не получить причитающееся ей от другой стороны. В связи с этим возникает необходимость привлечения к исполнению обязательства третьего лица, которое будет учитывать интересы обеих сторон. С 1 июня 2018 г. отношения должника и кредитора с таким третьим лицом регулируются главой 47.1 Гражданского кодекса РФ [2], посвященной договору условного депонирования (эскроу).

Договор условного депонирования (эскроу) это соглашение, в силу которого 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. Он подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг.

Целью данного договора является обеспечение третьим лицом (эскроу-агентом) передачи имущества кредитору (бенефициару) при наступлении предусмотренных договором оснований. Обязательство должника (депонента) по передаче кредитору (бенефициару) имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту.

Интересы бенефициара (кредитора) обеспечиваются тем, что должник депонирует имущество, подлежащее передаче кредитору, у третьего лица (эскроу-агента); в течение всего периода действия договора эскроу должник не вправе распоряжаться депонированным имуществом (если иное не предусмотрено договором); обращение взыскания на депонированное имущество, арест такого имущества или принятие в отношении него обеспечительных мер по долгам эскроу-агента либо депонента не допускается; при наступлении предусмотренных договором условий эскроу-агент обязан передать это имущество бенефициару.

Интересы депонента (должника) обеспечиваются тем, что передача имущества бенефициару будет произведена эскроу-агентом только при наступлении предусмотренных договором условий (например, при исполнении бенефициаром обязательств по передаче имущества; при наступлении очередного срока платежа за пользование имуществом). Договором может быть предусмотрена необходимость предъявления бенефициаром документов, подтверждающих возникновение оснований для передачи ему имущества, и обязанность эскроу-агента проверить их по внешним признакам и при наличии разумных оснований полагать, что представленные документы являются недостоверными, воздержаться от передачи имущества, если иное не предусмотрено договором. Если же такие основания передачи имущества бенефициару в течение срока действия договора эскроу не возникают, то эскроу-агент обязан вернуть имущество депоненту.

Поскольку обязательство должника (депонента) по передаче кредитору (бенефициару) имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту, постольку риск неисполнения обязательства должником трансформируется для кредитора в риск неисполнения обязательства эскроу-агентом. Если несмотря на наличие соответствующих оснований имущество не будет передано ему эскроу-агентом, то он не сможет привлечь должника к ответственности, поскольку должник исполнил обязательство предусмотренным договором способом – передал имущество эскроу-агенту.

Депонент будет отвечать перед бенефициаром, если имущество возвращено ему эскроу-агентом, вследствие чего правило «обязательство депонента по передаче бенефициару имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту» не действует. В этом случае бенефициар, надлежащим образом исполнивший свое обязательство перед депонентом, вправе потребовать от последнего передачи ему имущества.

Необходимой предпосылкой исполнения обязательства посредством передачи имущества на депонирование третьему лицу (эскроу-агенту) является выбор надежного независимого посредника и его согласие на посредничество, выраженное в договоре условного депонирования (эскроу).

В ГК РФ не предъявляется специальных требований к эскроу-агенту, им может быть любое лицо, которому доверяют должник и кредитор. Во многих странах в целях исключения злоупотреблений со стороны эскроу-агентов существуют механизмы контроля за их деятельностью (например, в США – система лицензирования, в Великобритании – наличие на рынке эскроу-компаний, являющихся государственными учреждениями) [1, с. 68]. В России функции эскроу-агента могут выполнять нотариусы.

До 1 июня 2018 г. соглашением между кредитором и должником в качестве способа исполнения обязательства могло быть предусмотрено внесение денег или ценных бумаг в депозит нотариуса (п. 1.1 ст. 327 ГК РФ). С 1 июня 2018 г. предусмотрена возможность депонирования не только денег и ценных бумаг, но и других движимых вещей на основании

совместного заявления должника и кредитора, а в случае нотариального удостоверения сделки, предусматривающей депонирование имущества в целях его передачи – на основании заявления должника (п. 4 ст. 327 ГК РФ, ст. 88.1 Основ законодательства РФ о нотариате [3]).

Согласно п. 1 ст. 926.8 ГК РФ смерть или прекращение полномочий нотариуса, являющегося эскроу-агентом, является основанием для прекращения договора эскроу. Из данной нормы можно сделать вывод, что между нотариусом, кредитором и должником заключается договор эскроу. Вместе с тем, по смыслу п. 4 ст. 327 ГК РФ, ст. 88.1 Основ законодательства РФ о нотариате, депонирование нотариусом движимых вещей (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичных денежных средств и бездокументарных ценных бумаг является нотариальным действием, совершаемым в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате. Правила гражданского законодательства об эскроу-агенте применяются к нотариусу, принявшему на депонирование указанное имущество, лишь в части, не урегулированной Основами. Следовательно, заключение договора эскроу с нотариусом не требуется.

Нотариус обязан принять на депонирование наличные и безналичные денежные средства, а также бездокументарные ценные бумаги. От принятия на депонирование движимых вещей нотариус может отказаться при отсутствии возможности обеспечения их сохранности (ст. 48 Основ законодательства РФ о нотариате).

Таким образом, стороны всегда могут предусмотреть исполнение должником обязательства посредством передачи наличных и безналичных денег и бездокументарных ценных бумаг на депонирование нотариусу без предварительного согласования этого вопроса с конкретным нотариусом. Движимые вещи могут быть переданы на депонирование нотариусу при наличии у него возможности обеспечить их сохранность.

Денежные средства зачисляются на публичный депозитный счет, открытие которого является для нотариуса обязательным. Причем публичный депозитный счет может быть открыт только в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Нотариус обязан периодически проверять соответствие кредитной организации, в которой открыт счет, указанному требованию. В течение месяца со дня, когда нотариусу стало известно или должно было стать известно о том, что величина капитала кредитной организации составила менее указанной суммы, он обязан закрыть свой публичный счет в этой кредитной организации и перечислить все средства с него на другой свой публичный депозитный счет в другой российской кредитной организации, величина капитала которой составляет не менее указанной суммы.

В случае смерти нотариуса или сложения им (прекращения) своих полномочий договор публичного депозитного счета не прекращается, производится замена владельца счета на другого нотариуса, которому в соответствии с законом, иными правовыми актами передаются дела нотариуса, являвшегося владельцем счета (п. 1 ст. 860.15 ГК РФ).

С учетом специфики нотариальной деятельности можно сделать вывод, что в случае смерти или прекращения полномочий нотариуса, являющегося эскроу-агентом, возврат имущества депоненту, а при возникновении оснований для передачи этого имущества бенефициару – передача его бенефициару должна обеспечиваться другим нотариусом, которому переданы дела эскроу-агента.

Нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, а также за реальный ущерб, причиненный неправомерным отказом в совершении нотариального действия [4, с. 240-242]. Гражданская ответственность нотариуса подлежит обязательному страхованию, поэтому убытки, причиненные депоненту или бенефициару по вине нотариуса, могут быть компенсированы за счет страхового возмещения, выплачиваемого по договору страхования гражданской ответственности нотариуса, при его недостаточности – за счет страхового возмещения по договору коллективного страхования гражданской ответственности нотариуса, заключенного нотариальной палатой, а в случае недостаточности последнего страхового возмещения – за счет личного имущества нотариуса, или в случае недостаточности его

имущества – за счет средств компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты (ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате).

Таким образом, российский законодатель, не установив специальных требований к эскроу-агентам, предусмотрел участие в отношениях, связанных с условным депонированием имущества, профессиональных субъектов – нотариусов, для которых принятие на депонирование наличных и безналичных денег и бездокументарных ценных бумаг является обязательным. Риск неисполнения таким эскроу-агентом обязательств перед депонентом и бенефициаром минимальный, а в случае причинения указанным сторонам убытков по вине нотариуса их возмещение обеспечивается также обязательным страхованием гражданской ответственности нотариусов.

Альтернативой депонированию *денежных средств* у нотариуса является заключение договора счета эскроу с надежным банком. При этом депоненту- гражданину необходимо иметь в виду, что денежные средства, размещенные на счетах эскроу (равно как и на номинальных счетах, открытых иными эскроу-агентами), не подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» [5]. Исключение составляют случаи, когда счет эскроу открыт гражданином для расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества (ст. 12.1). При этом страхование осуществляется в период с даты представления документов для государственной регистрации прав до истечения трех рабочих дней с даты такой государственной регистрации, или до истечения трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в государственной регистрации права, или до истечения трех рабочих дней с даты прекращения государственной регистрации права. В случае отзыва (аннулирования) у банка лицензии Банка России на осуществление банковских операций или введения ЦБР моратория на удовлетворение требований кредиторов банка возмещение по договору счета эскроу выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся в этот момент на счете, но не более 10 млн. рублей.

Список литературы:

1. Батин В.В. Договор условного депонирования (эскроу) и договор счета эскроу: соотношение обязательств и перспективы сосуществования // Юридическая наука. 2014. № 2.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 23.05.2018) // Российская газета. 13.03.1993. № 49.
4. Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации: учебник / под ред. Е.А. Борисовой. М.: Юстицинформ, 2016.
5. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 52 (часть I). Ст. 5029.