

СООТНОШЕНИЕ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ СО СМЕЖНЫМИ ВИДАМИ ДОГОВОРОВ

Мышенкова Алина Евгеньевна

магистрант, Институт магистратуры, Саратовская Государственная Юридическая Академия,
РФ, г. Саратов

Гришина Яна Сергеевна

научный руководитель, д-р юрид. наук, доцент, профессор кафедры гражданского права,
Саратовская Государственная Юридическая Академия, РФ, г. Саратов

Договор эскроу — это документ, по которому должник (депонент) доверяет агенту хранение имущества, подвластное передаче кредитору (бенефициару) впоследствии осуществления главной ответственности или при возникновении назначенных в контракте мероприятий. Вышеописанное считается трехсторонним трактатом, обеспечивающим сторонам реализацию правил контракта посредством рекрутирования непричастного лица [2, с. 20].

ГК РФ содержит 2 разнообразных договора эскроу - договор счета и условное депонирование (введен ФЗ-212 от 26.07.2017).

По условному депонированию имущество депонента (всевозможные обещано устанавливаемые по факту движимые вещи) передается эскроу-агенту (третьей стороне соглашения), держащий его и отдающий бенефициару как начнется контрактное пари. Содержание контракта уменьшает нарушения требований договора гарантируемой (существенной) сделки для ее респондентов.

По договору счета деньги должник кладёт на специальный счет в банке, которые передаются кредитору вслед за возникновением решённых сторонами условий. Например, без этого договора не может обойтись доленое строительство. По сути, договор счета эскроу является версией эскроу, а в ГК РФ это непохожие друг на друга сделки, упорядоченные всевозможными нормами.

Принятый ФЗ № 212 от 26.07.2017 пополнил регламентирование эскроу-счетов для договоров условного депонирования, корректируя все недостатки по счетам эскроу; не позволяет взыскивать и арестовывать вещи, полученные агентом по факту долговых обязательств членом договора эскроу; судебные приставы не смогут списать имущество, всё же они имеют все основания взять депонированное имущество при обнаружении недействительной сделки; не допускает внешнего, конкурсного управляющего заведовать имуществом должника; объявление последнего банкротом не исключает передачу имущества кредитору.

Договоры эскроу — это трехсторонние расчетно-дотационные средствами (со свойствами договоров хранения и распоряжения), поддерживающие интересы экспонентов сделок с встречными требованиями. Основа таких средств:

- факт условий по передаче имущества от должника к кредитору;
- при условии недоверия стороны заключают договор эскроу вместе со сторонним лицом - эскроу-агентом.

Кроме того, допускается заключение также и других подобных договоров, при условии того, когда у банка депонируют некую собственность, которую стороны в свою очередь должны

предоставить друг другу.

Договор подлежит фактическому освидетельствованию нотариусом. Исключение составляет ситуация депонирования «безнала», а также ценных бумаг, документально не подтверждённых, разной категории [4, с. 72].

В разного рода договорах постоянно принимают участие всевозможные функционально способные лица, а также стороны договора эскроу, которых три:

1. депонент;
2. бенефициар;
3. эскроу-агент.

Предметом данного договора непосредственно является функциональный показатель и работа банка по депонированию, а также его передача кредитору, когда создаются положения при договоре депонента.

Объектами депонирования являются:

1. разнообразная недвижимость, на депонированная нейтральным лицом и соответствующая случаю законодательной важности последнего;
2. документы;
3. разнообразные денежные средства;
4. ценные бумаги разного характера, статуса и достоинства, а также важные документы.

Время, отведённое на любую сделку данного характера равно 5 годам, если срок не прописан в содержимом договора или не указан больший срок. Без нотариального освидетельствования договор не действителен.

Банк обязан охранять договорное имущество в случае появления условий, прописанных в договоре о передаче их другому лицу. Тогда агенту предоставляется полная информация, касаемо вступления в силу всех условий договора. Контракт данного договора предусматривает передачу материальных средств иному лицу только после того, как уведомит банк о вступлении в силу данного основания.

В случае, когда банк проводит доскональную проверку договора на удаление необоснованной передачи объекта депонирования бенефициару и, если не исполнены неподобающим образом требования агента, то банк взыскивает штрафы, неустойки и многое другое.

Данный договор допускает возможность обязательства бенефициара по предоставлению банку документов, которые подтверждают появление тех или иных оснований договора. В данном случае же банк проводит проверку всех предоставленных документов на имение конкретных реквизитов, а также возможный контроль и анализ их естества. Если же у банка возникают некие подозрения в их подлинности, то передача имущества бенефициару может быть не произведена.

Агент имеет полное право на деятельность за некую компенсацию или безвозмездно. При оплачиваемом содействии депонент с бенефициаром единодушно ручаются заплатить агенту. Прочие варианты могут быть приняты, если размер оплаты не прописан в контракте, то эту оплату рассчитывают согласно ч. 3 ст. 424 ГК РФ [3, с. 139].

Что касается специфики договора эскроу, то существуют следующие примечательные особенности:

1. представляет собой трехстороннюю сделку, которая заключается как дополнительная, вместе с главенствующей;
2. передача материальных средств второму лицу, объясняемая исполнением разнообразной деятельности, либо же наступлением конкретных событий, которые обзревает и контролирует банк;
3. эскроу-агентом является тот, кому стороны могут довериться;

4. все стороны имеют полное право, основываясь на обоюдном соглашении расторгнуть контракт в любое время;
5. удостоверение от нотариуса в обязательном порядке подобной сделки;
6. сфера применения не имеет никаких ограничений по времени;
7. возможно исполнение некоторых обязанностей агентом без требования вознаграждения;
8. всё предоставленное материальное имущество защищается от взыскания.

В данном случае очень важно отметить отличительные и схожие стороны классического эскроу от договора счёта эскроу и многих других документов, договоров и контрактов.

Некоторые договоры эскроу вместе со счетами довольно похожи механизмом, а также правовой структурой. Из ГК РФ можно выделить несколько сходств и различий [5, с. 165]:

1. банк во всех случаях агетирует;
2. денежные средства депонируются конкретно на счёт;
3. относительно счёта банка применимы специальные обязанности;
4. удостоверение нотариуса не является обязательным и может быть не применимо в ряде случаев;
5. возможно осуществление возмездного оказания данной услуги и заключения договора.

Более того возможна ситуация, когда договор находится на рассмотрении номинального счёта, а также договор эскроу как договоры банковского счёта в зависимости от их конкретных нюансов. Но важной чертой является то, что данная процедура возможна только относительно счёта, контракт эскроу же зачастую не имеет ничего общего с приобщением к кредитной или иной организации.

Похожие черты некоторых сделок эскроу, а также хранения содержатся преимущественно в их основные объекты, которые при всевозможных случаях принимаются на сохранность, что противоречит правилам гл. 47.1 ГК, санкционирующая нормы о хранении к сделкам эскроу [1, с. 49]. Их отличительные черты кроются в возврате материальных средств при:

1. хранения - поклажедателю, который передал объект;
2. эскроу - депоненту при указанных обстоятельствах.

Соотношение эскроу и включения в депозит нотариуса заключается в зачислении и сбережении последним денег, ценных бумаг должника с уведомлением кредитора о настоящем и предоставлении ему (по его заявлению) совершения.

Несходства с добавлением в депозит нотариуса:

1. последний не может фигурировать в сделке кредитора и должника, реализовыванной подобным образом;
2. нотариусу без договорённости с ним предоставляют документ о готовности внести долг в депозит, а затем возникает осуществление персональной нотариальной процедуры (без полномочий должника и кредитора);
3. передают именно деньги или ценные бумаги.

По причине преобразования законодательства диапазон действия договора эскроу увеличивается, поэтому находит инициативное использование при купле-продаже недвижимости, товаров, в строительстве, при передаче авторских прав и документов.

Список литературы:

1. Дорофеева Я. В. Договор условного депонирования (эскроу) и договор хранения // Пермский государственный национальный исследовательский университет. 2021. Т. 11. № 4. С. 37-52.
2. Елисеенко А. Договор эскроу: условия, режим имущества, права и обязанности эскроу-

агента // Юридическая работа в кредитной организации. 2018. № 3. С. 17-30.

3. Ерохина М. Г., Арнаутов Д. Р. Применение эскроу при структурировании сделок слияния и поглощения // Актуальные проблемы российского права. 2019. (5). С. 137-143.

4. Захаркина А. В. Договор условного депонирования (эскроу) как основание нового сложного обязательства // Lex russica (Русский закон). 2019. (4). С. 68-77.

5. Макушкин В. О. Счёт эскроу: особенности правового режима и актуальные проблемы нормативного правового регулирования // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). 2017. № 1. С. 158-171.