

Слайд 1. Здравствуйте, уважаемые Председатель и члены государственной экзаменационной комиссии. Представляю вашему вниманию выпускную квалификационную работу на тему «Институт эскроу в российском гражданском праве: теоретический и практический аспекты».

Слайд 2. Актуальность исследования института эскроу обусловлена его ролью в обеспечении безопасности гражданского оборота, решением конкретных социально-экономических проблем (например, в сфере долевого строительства), потенциалом для расширения сферы применения, а также необходимостью дальнейшего развития и устранения нормативных пробелов.

Слайд 3. Основными нормативными правовыми актами, регулируемыми институт эскроу в российском гражданском праве являются:

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 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»;
- 3) Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу».

Слайд 4. 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.

Договор эскроу заключается между депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом и должен предусматривать срок депонирования имущества. Срок действия договора эскроу не может превышать пять лет. Договор эскроу, заключенный на больший срок или без указания срока, считается заключенным на пять лет.

Договор эскроу подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг.

Слайд 5. Особое внимание в работе уделено соотношению договора эскроу, договора счета эскроу и номинального счета. Договор эскроу, договор счёта эскроу и договор номинального счёта – это три разных правовых инструмента, которые регулируют отношения по временному хранению и передаче имущества или денежных средств. Их ключевые отличия связаны с субъектным составом, объектом, целями и особенностями регулирования. Отличия договоров представлены на слайде.

Слайд 6. В результате проведенного исследования выявлены следующие проблемы правового регулирования:

Недостаточная проработанность норм. Гражданское законодательство содержит пробелы в регулировании некоторых аспектов эскроу. Например, не регламентируется ситуация, когда бенефициар исполняет обязательство перед депонентом, но не успевает передать подтверждающие документы до прекращения договора условного депонирования.

Отсутствие чётких требований к эскроу-агентам. В России к эскроу-агентам не предъявляются специальные требования, кроме наличия дееспособности. Это позволяет выступать в этой роли любому лицу – физическому или юридическому.

Невозможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов. В некоторых случаях это могло бы снизить кредитную нагрузку застройщиков и себестоимость строительства.

Слайд 7. Ключевыми направлениями совершенствования правового регулирования должны стать:

1. Усиление защиты депонированного имущества: обеспечение реального, а не декларативного иммунитета имущества от взыскания по долгам сторон до момента прекращения договора эскроу.

2. Введение требований к профессиональным эскроу-агентам: разработка критериев квалификации, финансовой устойчивости и введение механизмов обязательного страхования профессиональной ответственности для лиц, не являющихся кредитными организациями.

3. Корректировка механизмов страхования в сфере долевого строительства: индексация предельной суммы страхового возмещения с учетом динамики цен на рынке жилья.

4. Детальная проработка процедуры поэтапного раскрытия счетов: установление четких правил перечисления средств при вводе в эксплуатацию отдельных этапов строительства.

5. Гармонизация общих и специальных норм: урегулирование коллизий между положениями ГК РФ об исполнении обязательств третьими лицами и специальными нормами о договоре счета эскроу.

Слайд 8. Таким образом, решение проблем позволит раскрыть потенциал договора эскроу как универсального и надежного способа структурирования расчетов не только в строительстве, но и в иных сферах предпринимательской деятельности, включая сделки слияния и поглощения, лицензионные договоры и интернет-торговлю.

Слайд 9.