

Новое в регулировании



С 1 июня 2018 года вступили в силу положения Гражданского кодекса РФ о договоре эскроу

С 1 июня 2018 года вступили в силу изменения в Гражданский кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 26.07.2017 № 212-ФЗ, согласно которым вторая часть Гражданского кодекса РФ будет дополнена новой главой 47.1, посвященной договору условного депонирования (эскроу).*

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 (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ).

Целью заключения такого договора является предоставление стороне обязательства возможности исполнить такое обязательство путем передачи имущества, являющегося предметом обязательства, не второй стороне обязательства напрямую, а третьей стороне (эскроу-агенту), гарантирующей сохранность переданного имущества до наступления определенных в договоре обстоятельств. Например, при заключении договора эскроу покупатель недвижимого имущества может передать денежные средства в счет оплаты такого имущества эскроу-агенту с условием о том, что данные денежные средства будут перечислены продавцу только после регистрации права собственности покупателя на недвижимое имущество в ЕГРН.

* Отметим, что до вступления в силу указанных поправок Гражданский кодекс РФ уже предусматривал возможность заключения договора счета эскроу (ст. 860. 7 ГК РФ), однако такой договор так и не получил широкого распространения на практике, так как, в отличие от договора эскроу, имеет ряд ограничений: так, в качестве эскроу-агента по договору счета эскроу может выступать только банк, а предметом депонирования могут быть только денежные средства на счете депонента

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Кирилл Саськов

Партнер, руководитель корпоративной и арбитражной практики

моб. тел.: +7(921) 748-03-56

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ kjirill.saskov@kachkin.ru

Алексей Елисеенко

Юрист корпоративной и арбитражной практики

моб.тел.: +7(921) 435-00-16

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ aleksey.eliseenko@kachkin.ru

Договор эскроу может использоваться и при структурировании сделок, не связанных с совершением регистрационных действий: например, покупатель по договору поставки может депонировать оплату с условием о ее передаче поставщику при предъявлении последним документов, подтверждающих отгрузку товара самому покупателю или третьему лицу.

Договор эскроу является трехсторонним и заключается между депонентом, эскроу-агентом и бенефициаром, при этом он подлежит обязательному нотариальному удостоверению (за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг). Несоблюдение нотариальной формы договора эскроу влечет его ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ предоставляет сторонам договора эскроу широкие возможности по определению обстоятельств, при которых у эскроу-агента возникает обязанность по передаче депонированного имущества бенефициару. В частности, к таким обстоятельствам могут относиться:

- совершение бенефициаром или третьим лицом определенных действий;
- наступление определенного сторонами договора срока или события.

Если определенные договором эскроу обстоятельства наступили, эскроу-агент обязан передать депонированное имущество бенефициару в соответствии с условиями договора эскроу, а если такие основания не наступили в течение срока действия договора эскроу – эскроу-агент обязан вернуть полученное имущество депоненту. При этом, независимо от даты фактической передачи эскроу-агентом депонированного имущества бенефициару, обязательство депонента перед бенефициаром по передаче имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту.

Договор эскроу может предусматривать обязанность эскроу-агента проверить основания для передачи депонированного имущества бенефициару, при этом такая проверка может быть выполнена двумя способами:

- эскроу-агент проверяет документы, предоставленные бенефициаром и подтверждающие наступление оснований для передачи ему депонированного имущества (при наличии разумных оснований полагать, что представленные документы являются недостоверными, эскроу-агент вправе воздержаться от передачи имущества, если иное не предусмотрено договором);
- эскроу-агент самостоятельно проверяет наличие оснований для передачи имущества бенефициару (например, путем получения выписки из ЕГРН в случае, когда договор эскроу предусматривает в качестве основания передачи имущества бенефициару регистрацию прав покупателя на объект недвижимого имущества).

Объектом депонирования могут быть движимые вещи (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги (п. 3 ст. 926.1 ГК РФ). Таким образом, недвижимое имущество не может быть объектом депонирования.

Если иное не предусмотрено законом, в случае передачи на депонирование вещей депонент сохраняет право собственности на них до даты возникновения оснований для их передачи бенефициару, а после указанной даты право собственности на депонированные вещи переходит к бенефициару.

Гражданский кодекс РФ предусматривает целый ряд гарантий сохранности депонированного имущества:

Во-первых, депонированное имущество должно быть обособлено от его имущества (оно отражается на отдельном балансе и (или) по нему ведется обособленный учет), при этом эскроу-агент, по общему правилу, не вправе использовать переданное ему на депонирование имущество и распоряжаться им.

Во-вторых, эскроу-агент отвечает за утрату, недостачу или повреждение переданных ему на депонирование вещей, если не докажет, что эти обстоятельства произошли вследствие непреодолимой силы либо из-за свойств вещей, о которых эскроу-агент, принимая их на депонирование, не знал и не должен был знать, либо в результате умысла или грубой неосторожности депонента (п. 2 ст. 926.5 ГК РФ).

В-третьих, обращение взыскания на депонированное имущество, арест такого имущества или принятие в отношении его обеспечительных мер по долгам эскроу-агента либо депонента не допускается (п. 1 ст. 926.7 ГК РФ). По долгам бенефициара взыскание может быть обращено на его право (требование) к эскроу-агенту о передаче депонированного имущества.

Отметим, что Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ помимо изменений в Гражданский кодекс РФ внес также ряд поправок в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в части регулирования механизма эскроу, направленных, прежде всего, на защиту депонированного имущества от обращения на него взыскания.

Так, Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дополнен положениями о том, что конкурсный управляющий не вправе распоряжаться депонированным имуществом должника, являющегося депонентом по договору условного депонирования (эскроу). При этом признание должника, являющегося депонентом по договору условного депонирования (эскроу), банкротом не препятствует исполнению эскроу-агентом обязательства по передаче депонированного имущества бенефициару в целях исполнения обязательства депонента. Если указанные в договоре условного депонирования (эскроу) основания передачи имущества бенефициару в течение шести месяцев с момента введения конкурсного производства не возникают, депонированное имущество подлежит включению в конкурсную массу.

Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» также дополнен положениями о том, что на имущество, переданное на депонирование эскроу-агенту, в том числе на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, не может быть обращено взыскание по долгам эскроу-агента, депонента или бенефициара.

В силу абзаца 2 пункта 1 статьи 926.1 ГК РФ договор эскроу должен предусматривать срок депонирования имущества, однако условие о сроке не является существенным условием договора, так как договор эскроу, заключенный на больший срок или без указания срока, в любом случае считается заключенным на пять лет. Также отметим, что, по общему правилу, договор эскроу является возмездным, при этом обязательство депонента и бенефициара по уплате вознаграждения эскроу-агенту является солидарным, если иное не предусмотрено договором.

Отметим, что нормы главы 47.1 Гражданского кодекса РФ не предусматривают каких-либо специальных требований к эскроу-агенту, в качестве которого могут выступать как физические, так и юридические лица; деятельность эскроу-агентов не подлежит лицензированию и не связана с необходимостью получения каких-либо специальных разрешений (в отличие от деятельности эскроу-агентов по договорам счета эскроу, в качестве которых могут выступать только банки, имеющие соответствующую лицензию). В связи с этим мы рекомендуем сторонам договора эскроу внимательно подходить к выбору эскроу-агента.

Новая договорная конструкция может быть полезна для участников гражданского оборота при обеспечении интересов сторон по сложноструктурированным сделкам либо сделкам, предполагающим совершение регистрационных действий (сделки купли-продажи объектов недвижимого имущества или акций/долей в уставном капитале хозяйственных обществ).

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.