**Эскроу (условное депонирование)** - такой способ исполнения обязательства, когда имущество передается через пользующееся доверием третье лицо (эскроу-агента).

По договору эскроу депонент обязуется передать имущество эскроу-агенту, чтобы исполнить свое обязательство перед бенефициаром (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ). Основное обязательство депонента перед бенефициаром считается исполненным с момента депонирования имущества (п. 5 ст. 926.1 ГК РФ).

Эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность имущества в течение срока депонирования и при возникновении определенных в договоре оснований передать его бенефициару (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ). Если такие основания не возникнут, имущество возвращается депоненту (п. 2 ст. 926.1 ГК РФ).

Эскроу может быть ***взаимным***, когда обе стороны двустороннего договора депонируют имущество по одному договору эскроу (п. 6 ст. 926.1 ГК РФ).

При заключении сделок можно **депонировать оплату** с такими основаниями ее передачи:

* в оптовой торговле - предъявление отгрузочных документов;
* **при покупке недвижимости - госрегистрация прав покупателя**;
* при покупке автомобиля - его регистрация покупателем в ГИБДД.

**В долевом строительстве** расчеты через счет эскроу предусмотрены ст. ст. 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. По общему правилу дольщик вносит оплату на счет эскроу в банке, который соответствует критериям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 N 697 (ч. 1 ст. 15.4 Закона N 214-ФЗ). Ряд особенностей установлен на случай, когда застройщик использует средства целевого кредита. Например, дольщики вносят оплату на счета эскроу в банках, предоставивших такой целевой кредит. Эти банки также должны соответствовать критериям, утвержденным названным Постановлением Правительства РФ (ч. 1.1 ст. 15.4 Закона N 214-ФЗ). После представления в банк разрешения на ввод дома в эксплуатацию и сведений ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности одного объекта долевого строительства, входящего в этот дом, денежные средства передаются застройщику или используются для погашения кредита.

**Учитывая особенности предоставления сведений по счетам эскроу (особенно в части расходов) при расчетах через счет эскроу в долевом строительстве важно помнить** **разъяснения** **Банка России, в частности:**

* законодательство о долевом строительстве не предусматривает обязанности банка отслеживать поступление средств в сроки, установленные договором участия в долевом строительстве (Информация Банка России);
* порядок получения информации о движении средств на счете эскроу можно урегулировать соглашением заинтересованных сторон (Информация Банка России);
* ***в договоре участия в долевом строительстве можно предусмотреть отсрочку для дольщика по внесению средств на счет эскроу*** (Информация Банка России);
* по законодательству открывать аккредитив для внесения средств на счет эскроу необязательно (Информация Банка России).

**Депонирование документов** применяется, в частности, при сделках с правами на результаты интеллектуальной деятельности. В таком случае депонируются документы, содержащие охраняемые результаты.

**Отказаться от договора эскроу** депонент и бенефициар могут только совместно (п. 1 ст. 926.8 ГК РФ).

Депонировать можно (п. 3 ст. 926.1 ГК РФ) такое имущество:

* любые движимые вещи (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги, документы);
* безналичные денежные средства;
* бездокументарные ценные бумаги.

Недвижимость депонировать нельзя.

Безналичные денежные средства можно депонировать одним из двух способов:

* на счете эскроу в банке;
* на номинальном счете иного эскроу-агента (п. 3 ст. 926.6 ГК РФ). При этом нормы о возможности списания или ареста средств на номинальном счете не применяются (п. 2 ст. 926.7 ГК РФ).

**Возможны различные основания для передачи депонированного имущества бенефициару (****п. 2 ст. 926.1** **ГК РФ), в том числе:**

* наступление срока;
* наступление события;
* совершение определенных действий бенефициаром;
* совершение определенных действий третьим лицом.

Если есть возможность влиять на договор заранее, то в договоре эскроу можно указать совокупность нескольких оснований, например, наступление события к определенному сроку либо отсутствие события (действия) в течение определенного срока. Так, можно установить, что оплата за товар передается бенефициару, только если не поступят претензии к качеству товара от потребителя в течение определенного срока.

Наступление срока чаще всего не потребует документального подтверждения. Срок может быть просто определен календарной датой или рассчитан исходя из указанных в договоре условий.

Наступление события или совершение действий не так очевидно, поэтому требуют подтверждения. Поскольку в подтверждении заинтересован бенефициар, основания желательно выбирать такие, которые он сможет подтвердить самостоятельно, независимо от депонента.

Максимальный срок действия договора эскроу - пять лет.

Срок депонирования должен быть предусмотрен в договоре. Если он не установлен или указан больший срок, то договор будет действовать пять лет (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ).

По истечении срока действия договора имущество возвращается депоненту или передается бенефициару (если есть основания для передачи). Однако депонент и бенефициар вправе согласовать иные последствия истечения срока (п. 2 ст. 926.8 ГК РФ).

По умолчанию срок передачи депонированного имущества составит 7 дней со дня предъявления требования бенефициаром (п. 2 ст. 314 ГК РФ), а по счету эскроу - 10 дней с момента возникновения оснований для передачи (п. 3 ст. 860.8 ГК РФ). Условие о сроке можно согласовать в договоре эскроу.

Договор эскроу заключается между **тремя сторонами**: депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ). Его сторонами могут быть любые физические и юридические лица (п. 1 ст. 926.8 ГК РФ).

**Форма договора** - нотариальная, кроме депонирования безналичных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ).

Не удостоверенный нотариусом договор будет ничтожен (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

**Существенные условия** таковы (п. 1 ст. 926.1 ГК РФ):

* предмет договора;
* основания для передачи имущества бенефициару.

Полагаем, что предмет договора эскроу должен отражать объект и цель депонирования. В условие об объекте депонирования следует включить его наименование, индивидуализирующие признаки (при необходимости), количество. При описании цели депонирования рекомендуем указать конкретное обязательство депонента перед бенефициаром и реквизиты договора или иного документа, из которого обязательство возникло (при наличии).

Договор эскроу **возмездный**, при этом обязательство по выплате вознаграждения является для депонента и бенефициара солидарным. Эскроу-агент вправе потребовать выплаты вознаграждения по своему усмотрению, в том числе в полной сумме с любой из сторон. Однако стороны могут согласовать иные условия об оплате, в частности безвозмездность (п. 1 ст. 926.2 ГК РФ). Можно также согласовать право эскроу-агента засчитывать или удерживать имущество в счет выплаты (обеспечения выплаты) вознаграждения (п. 2 ст. 926.2 ГК РФ).

Размер вознаграждения эскроу-агента следует определить в договоре. Иначе оно будет определяться как обычно уплачиваемое при сравнимых обстоятельствах за аналогичные услуги (п. 3 ст. 424 ГК РФ). С учетом новизны подобных отношений для российского права и практики установить обычно уплачиваемую сумму будет проблематично.

Договор эскроу заключается с целью исполнения другого, основного обязательства.

Рекомендуем включить в договор эскроу отменительное условие (п. 2 ст. 157 ГК РФ), по которому в перечисленных выше случаях права и обязанности сторон по договору прекращаются, а имущество возвращается депоненту.

***Счет эскроу*** - специальный **банковский счет**, предназначенный для условного депонирования безналичных денежных средств (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ).

Отношения (права и обязанности) сторон по счету эскроу, возникшие с 1 июня 2018 г., регулируются в том числе нормами о договоре эскроу (п. 4 ст. 860.7 ГК РФ). К отношениям (правам и обязанностям), возникшим до этой даты, применяются только специальные нормы о счете эскроу гл. 45 ГК РФ и общие положения о банковском счете (ст. ст. 845 - 859 ГК РФ).

Договор счета эскроу может заключаться как отдельный договор. Но условия о нем допускается включать и в другой договор, по которому эскроу-агентом является банк (например, в договор эскроу) (п. 2 ст. 860.7 ГК РФ).

Для открытия счета эскроу представляются те же документы, что и для открытия других счетов (п. 4.14 Инструкции Банка России от 30.05.2014 N 153-И).

Об открытии (закрытии, изменении реквизитов) счета эскроу **банк сообщает налоговому органу, указывая сведения о депоненте** (п. 1.1 ст. 86 НК РФ, Письмо Минфина России от 12.04.2017 N 03-02-07/1/21741). Соответственно, все его данные будут отражаться и в личном кабинете налогоплательщика.

Всю информацию по счету может получить как депонент, так и бенефициар, что позволяет им обоим следить за сохранностью средств (ст. 860.9 ГК РФ).

Денежные средства, размещенные физлицом-депонентом на счете эскроу для расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества, расчетов по договору участия в долевом строительстве подлежат страхованию (ч. 1 ст. 13.1, ч. 1 ст. 13.2 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ).

Счет эскроу необходимо открыть для выплаты дивидендов и (или) иных платежей уполномоченному получателю (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ).

Дивиденды и (или) иные платежи должны быть выплачены в срок, который устанавливается в соответствии с применимым правом, или перечислены на счет эскроу не позднее 30 дней с даты его истечения (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ).

Счет должны открывать лица, которые имеют право на доходы от источников в РФ (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ). К ним относятся (п. 2 ч. 5 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ):

* международная компания, иностранное лицо (иностранная структура без образования юрлица), которые напрямую получают доходы от источников в РФ и (или) от ведения предпринимательской деятельности в РФ;
* российское юрлицо, которое исполняет обязанности перечислять дивиденды лица, имеющего право получать доходы от источников в РФ, на основании договора с ним.

Счет эскроу может открыть агент (иностранная организация, подконтрольная российскому юрлицу, или российское юрлицо), который действует на основании договора с перечисленными лицами, для передачи денежных средств бенефициару. В этом случае агент должен заблаговременно уведомить этих лиц об открытии счета (ч. 1, 3, п. 4 ч. 5 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ).

С момента поступления денежных средств на счет эскроу обязанность выплатить дивиденды и (или) иные платежи считается исполненной (ч. 4 ст. 11 Федерального закона от 25.12.2018 N 485-ФЗ).

Уполномоченные банки должны обладать универсальной лицензией, участвовать в системе обязательного страхования вкладов физических лиц, рейтинг банка должен быть не ниже уровня A-(RU) или уровня ruA кредитных рейтинговых агентств «АКРА», «Эксперт РА», в отношении банка должен быть утвержден план участия Банка России в предупреждении банкротства и др.

С точки зрения защиты интересов участников строительства счета эскроу дают некую гарантию безопасности их денежных средств. Во-первых, хранение денег на таком счете осуществляется до момента выполнения обязательств застройщиком, а потому они не могут быть им использованы до завершения строительства и подписания акта приема-передачи недвижимости (п. 6 ст. 15.5 Закона о долевом участии в строительстве). Во-вторых, в случае расторжения договора участия в долевом строительстве (ДДУ) по вине застройщика денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику строительства либо остаются на счете до завершения строительства проблемного объекта новым застройщиком (п. 8 ст. 15.5 Закона о долевом участии в строительстве). Данное правило действует и в ситуации банкротства застройщика, поэтому участник строительства не утрачивает денежные средства, внесенные в качестве оплаты цены по договору долевого участия в строительстве. Они будут возвращены ему либо, как отмечалось, останутся на счете эскроу до завершения строительства объекта новым застройщиком.

При этом обратим внимание, что п. 5 ст. 15.5 Закона о долевом участии в строительстве не предусмотрено начисление процентов на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу. То есть независимо от времени депонирования участник строительства может претендовать только на возврат суммы по договору без учета финансовых потерь, возникающих на фоне инфляции. Не выплачиваются проценты и в случае заключения ДДУ на средства ипотечного кредита. Банкротство застройщика дает таким участникам право на выплату только «тела кредита», а не уплаченных при этом процентов за пользование кредитными денежными средствами.

Соответственно, при возврате денег со счёта эскроу в доходах указывается исключительно та же сумма, что была показана в расходах (или отражена в счёте эскроу в разделе 4 «Сведения о счетах в банках и иных кредитных организациях»).

Кроме того, до настоящего времени не предусмотрен четкий законодательный механизм защиты денежных средств участников строительства в условиях несостоятельности самого банка. Эксперты в области банковского дела и финансового рынка объясняют, что на данный случай для участников строительства государство предусмотрело «подушку безопасности» в виде страхования их средств на счетах эскроу Агентством страхования вкладов на сумму до 10 млн рублей. Тем не менее, если стоимость приобретаемого объекта выше, что сегодня не редкость, то возврат оставшейся свыше 10 млн суммы может быть осуществлен только в рамках дела о банкротстве кредитной организации совместно с иными кредиторами, претендующими на возврат денежных средств.

**Вывод:**

1. При открытии счёта эскроу он ВСЕГДА отражается в 4 разделе Справки БК. В случае, если уплаченная по договору (договорам) сумма не превышает общий доход служащего (работника) и его супруги (супруга) за три последних года, предшествующих совершению сделки (сделок), информация об имеющихся на отчетную дату финансовых обязательствах по договору (договорам) долевого строительства и (или) эскроу подлежит отражению в подразделе 6.2 справки "Срочные обязательства финансового характера". При этом не имеет значения, оформлялся ли кредитный договор с банком или иной кредитной организацией для оплаты по указанному договору.
2. При превышении порога трёхлетнего дохода возникает необходимость указать сумму договора эскроу в разделе 2 «Сведения о расходах». При представлении сведений в 2021 году сообщаются сведения о расходах по сделкам, совершенным в 2020 году.
3. Сведения об объекте долевого строительства, в отношении которого заключен договор участия в долевом строительстве, отражаются в сведениях о расходах в случае, если **уплаченная в отчетный период по указанному договору сумма превышает общий доход служащего (работника) и его супруги (супруга) за три последних года, предшествующих совершению сделки**.
4. При заключении в отчетном периоде нескольких договоров участия в долевом строительстве учитывается общая сумма, уплаченная по всем договорам.
5. На практике распространены случаи, когда период с даты выплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором долевого участия до подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и его государственной регистрации может составлять более года. В этой связи сведения об имеющихся на отчетную дату обязательствах имущественного характера застройщика к участнику долевого строительства, которым в соответствии с договором долевого участия выполнены обязательства по уплате полной стоимости подлежащего передаче объекта, подлежат отражению в подразделе 6.2 справки. После осуществления лицом - участником долевого строительства, в том числе, с заключением договора эскроу, государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, приобретенное на основании договора долевого участия, сведения об этом имуществе подлежат указанию в подразделе 3.1 справки.