

Алексеев А.С.

Студент

Калужский Государственный Университет

им. К.Э. Циолковского.

Российская Федерация, г. Калуга

ПРИМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА СЧЁТА ЭСКРОУ В ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

В данной статье проанализированы основные вопросы применения договора счета эскроу при заключении договора строительного подряда. Выработаны предложения по применению договора счета эскроу при заключении договора строительного подряда для индивидуального жилищного строительства.

Ключевые слова: Гражданский кодекс, эскроу, договор счета эскроу, договор строительного подряда, индивидуальное жилищное строительство, условное депонирование.

Alekseyev A. S.

Student

Kaluga State University

named after K. E. Tsiolkovsky.

Kaluga, Russian Federation

APPLICATION OF THE ESCROW ACCOUNT AGREEMENT IN THE CONSTRUCTION CONTRACT

This article analyzes the main issues of using the escrow account agreement when concluding a construction contract. Proposals were developed for the application of the escrow account agreement when concluding a construction contract for individual residential construction.

Keywords: Civil Code, escrow, escrow account agreement, construction contract, individual housing construction, escrow.

Во многих западных странах, таких как Германия, Швейцария, широко распространена такая правовая конструкция как договор счета эскроу. Данный договор — это новый правовой институт гражданского законодательства России, который представляет собой востребованную конструкцию, благодаря которой обеспечивается защита сторон договора, когда имеет место неисполнение обязательств.

Договор счета эскроу это гибкая, универсальная договорная конструкция, одна из основных функций которой — обеспечение исполнения основных обязательств, которые возникают из гражданско-правовых договоров между кредитором и должником. Гарантия исполнения условий договора достигается не через разнообразные способы обеспечения их исполнения, а посредством установления специального правового режима для средств, обособляемых на специальном счете эскроу-агента и переданного во исполнение обязательства, что позволяет защитить интересы обеих сторон [1].

Хоть эта конструкция и нова для России законодательства, но она уже претерпевает изменения в целях адаптации к нашему законодательству. Например, ранее эскроу-агентом могли выступать только банки и по договору происходила передача только денежных средств [2], сейчас же в соответствии с новыми поправками в законодательство, закрепленными в п. 1 ст. 926.8 ГК РФ, эскроу-агентом могут являться как физические, так и юридические лица. Расширение субъектного состава договора эскроу можно охарактеризовать с положительной стороны, так как расширяется поле возможностей для участия в данном соглашении большего количества субъектов.

Для начала необходимо обозначить, что такое договор строительного подряда и к какой его разновидности применимо применение договора счета эскроу. Для этого обратимся к статье 740, Гражданского кодекса Российской Федерации, которая устанавливает, что: «Договор

строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором» [3]. Данный пункт чётко даёт разъяснение о сути договора строительного подряда, а также позволяет оценить применимость механизма счета эскроу к данной разновидности договора подряда. Независимо от причины заключения договора строительного подряда в качестве гаранта выполнения обязательств применим договор счета эскроу.

Так с недавнего времени применение договора эскроу законодательно закреплено при долевом строительстве, однако физические лица не прибегают к данному механизму защиты и обеспечения выполнения обязательств обеими сторонами. Это выливается в свою очередь в риск потери денежных средств и риск возникновения дополнительных затрат для их возврата через судебные инстанции.

Что бы обезопасить и заказчика, и подрядчика от излишних финансовых потерь можно прибегнуть к оплате работ с помощью счета эскроу. Согласно с пунктом 2 статьи 746 части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик имеет право оплачивать работы в полном объёме после приёмки объекта, что в свою очередь позволяет прибегнуть к расчётам через систему условного депонирования [4]. Так же учитывая, что теперь эскроу – агентом может выступать и физическое лицо данный механизм становится более доступным. При соответствующем нормативно-правовом регулировании данного вопроса.

Однако открытие счета эскроу во всех случаях кроме счета долевого строительства влечет за собой дополнительные затраты и в связи с этим выглядит не выгодным для физических лиц, планирующих

индивидуальное жилищное строительство. Если уравнивать условия заключения договора эскроу для исполнения финансовых обязательств заказчика индивидуального жилищного строительства по договору строительного подряда и счет эскроу долевого строительства, а именно сделать создание и обслуживание счета бесплатным, а его создание обязательным для заключения такого рода сделок, то можно будет на законодательном уровне обезопасить интересы и заказчика, и подрядчика. В качестве побочного положительного эффекта можно так же выделить снижение нагрузки на судебные органы, которые и без того перегружены [5].

Также одной из проблем, которую можно решить при упрощении создания счета эскроу для расчетов по договору строительного подряда индивидуального жилищного строительства является проблема «серого» рынка строительных услуг. Нередко заказчик, обращаясь к «серым» подрядчикам получает некачественно выполненную работу и отстаивать свои права становится уже сложнее. Заключение договора счета эскроу позволит, в свою очередь, работать с квалифицированным подрядчиком, а в случае некачественного исполнения обязательств вернуть свои денежные средства, не прибегая к судебным разбирательствам.

Подводя итоги хочется отметить что введение бесплатных счетов эскроу для обеспечения исполнения финансовых обязательств договора строительного подряда позволит обезопасить от дополнительных затрат заказчиков и подрядчиков, а также позволит заказчику получить более квалифицированные строительные услуги. Привлечение в данную систему агентов-эскроу – физических лиц позволит сделать данный механизм более доступным для физических лиц.

Список литературы:

1. Ушаков, Е. В. Содержание договора счета эскроу по российскому законодательству / Е. В. Ушаков. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 23 (127). — С. 356-359. — URL: <https://moluch.ru/archive/127/35277/> (дата обращения: 09.05.2021).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: Федеральный закон от 26.01. 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.05.2016 г. № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. –1996. — № 5. — Ст. 740.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: Федеральный закон от 26.01. 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.05.2016 г. № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. –1996. — № 5. — Ст. Ст. 926.1-962.8.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: Федеральный закон от 26.01. 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.05.2016 г. № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. –1996. — № 5. — Ст. 746.
5. Рахманова М. А., Шумов П. В. Нагрузка на судей и качество правосудия // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №10. С. 213-216. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/47/27>