

ФИНАНСОВОЕ ПРАВО И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Андреева Л. А.

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВ ЭСКРОУ-СЧЕТА ПЕРЕД АККРЕДИТИВОМ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Андреева Лидия Александровна, студентка 2 курса Российского университета дружбы народов, г. Москва, Россия, not_lida@mail.ru

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Зинковский С. Б.

Договор счета эскроу – один из основных инструментов обеспечения исполнения обязательств в гражданско-правовых сделках. Термин «эскроу» возник в США, где получил наиболее широкое развитие. Впоследствии многие страны мира переняли данную конструкцию. Эскроу-счет – это финансовый инструмент, посредством которого актив удерживается третьей стороной от имени двух других сторон, находящихся в процессе завершения сделки. Эскроу-агент удерживает денежные средства или иные активы до тех пор, пока он не получит соответствующие инструкции или пока не будут выполнены заранее оговоренные договорные обязательства. В российском законодательстве эскроу-счета появились в 2014 г. Ранее наиболее распространенной обеспечительной конструкцией являлся аккредитив. Цель данного исследования – выявление преимуществ эскроу-счета перед аккредитивом в сфере долевого строительства.

С 1 июля 2019 г. в законодательство о долевом строительстве были внесены изменения, согласно которым открытие эскроу-счета является обязательным условием при заключении договора участия в долевом строительстве. В соответствии с данным механизмом, покупатель жилья перечисляет определенную денежную сумму на специальный счет, где деньги остаются депонированными до момента ввода жилого помещения в эксплуатацию и регистрации права собственности, что существенно снижает риски покупателей, связанные с замораживанием строительства или банкротством застройщика.

В свою очередь аккредитив представляет собой финансовый инструмент, в соответствии с которым банк-эмитент принимает на себя обязательство по поручению приказодателя передать бенефициару денежную сумму при представлении в банк документов, предусмотренных аккредитивом. В чем же заключаются различия между аккредитивом и счетом эскроу?

Стоит отметить, что российский законодатель внес некоторые изменения в специфику счета эскроу, которые отличают его от мировой практики применения. Основная особенность заключается в том, что в Российской Федерации эскроу-агентом может являться только банк, который несет ответственность по выполнению условий сделки. Таким образом, именно на

банк возлагается обязанность проверять и контролировать соблюдение всех условий сделки. В соответствии с условиями аккредитива банк-эмитент не контролирует выполнение условий, а следовательно, вся ответственность возлагается на продавца и покупателя. Перечень банков, которые соответствуют указанным в законе требованиям и имеют право заниматься расчетами с эскроу-счетами при долевом строительстве, определяет Центральный банк РФ. Многочисленность и жесткость критериев определения банков существенно снижает риски всех участников гражданско-правовых сделок.

Денежные средства, находящиеся на счете эскроу, подлежат страхованию на сумму до 10 млн. рублей в период регистрации сделки. Возможность страховать аккредитивы на такую крупную сумму, в соответствии с действующим законодательством и государственной системой страхования вкладов, не предоставляется.

Договор счета эскроу заключается тремя сторонами, следовательно, снижается возможность применения каких-либо мошеннических схем. Отзывной же аккредитив, к примеру, может быть закрыт самим банком-эмитентом по поручению плательщика без уведомления получателя средств.

К особенностям открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве также относят тот факт, что вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Открытие аккредитива, как правило, сопровождается выплатой вознаграждения банку-эмитенту.

Таким образом, эскроу-счет – это современный инструмент, предоставляющий возможность защитить интересы всех сторон при расчетах по сделкам в сфере долевого строительства, обладающий рядом преимуществ перед аккредитивом. Наряду с этим необходимо отметить способность и возможность эскроу-счетов активизировать сделки на рынке недвижимости, что может привести к росту экономики.

Бондаренко М. С.

СПЕЦИФИКА ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ИНТЕРНЕТА

Бондаренко Мирослав Святославович, студент 4 курса юридического факультета Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, miroslav090998@gmail.com

Научный руководитель: д-р юрид. наук, доцент Гаврильченко Ю. П.

Информационные технологии охватывают все большее пространство в жизни отдельных людей и деятельности целых организаций. И, если раньше речь шла о единичных электронных сделках по купле-продаже, то сегодня мы говорим о виртуальной реальности, которая перестала быть только глобальной системой поиска информации, а стала средой общения, преобразующей общественные отношения, включая право и его институты. Право