

УДК 347.45/.47

DOI: 10.18384/2310-6794-2018-1-149-159

## ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СЧЁТА ЭСКРОУ: РОССИЙСКАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА

**Багандова Л.К.**

*Российский государственный гуманитарный университет  
125993, г. Москва, Миусская пл., д. 6, Российская Федерация*

**Аннотация.** Статья содержит исследование недостатков законодательного регулирования договора счёта эскроу в России, а также возможных негативных последствий применения счёта эскроу на практике, уже имевших место за рубежом. Проанализирована практика длительного опыта использования данного вида счёта за рубежом. На основе сделанного анализа и исследования перспектив применения конструкции договора счёта эскроу в нашей стране предложены способы избежания возможных рисков по такому договору, актуальные для Российской Федерации.

**Ключевые слова:** договор счёта эскроу, агент, банк, клиент, бенефициар.

## THE ISSUES OF ESCROW ACCOUNT APPLICATION: RUSSIAN AND FOREIGN PRACTICE

**L. Bagandova**

*Russian State University for the Humanities  
6, Miusskaya sq., Moscow, 125993, Russian Federation*

**Abstract.** The article explores some drawbacks of legislative regulations of an escrow account in Russia and possible negative consequences of using this type of account abroad. The long-term practice of escrow accounting abroad has been analyzed. On the basis of the study of the prospects for the application of an escrow agreement in Russia, the author proposes some ways to avoid possible risks under this agreement, relevant to the Russian Federation.

**Key words:** escrow agreement, escrow agent, bank, client, beneficiary.

Со времени появления положений гл. 45 Гражданского кодекса РФ о правовом регулировании договора банковского счёта в экономических отношениях участников гражданского оборота в целом и в российском законодательстве

о данном виде обязательств в частности изменилось многое. В ряду наиболее значимых изменений, касающихся указанной сферы гражданско-правовых отношений, можно отметить появление ст. 860.7–860.10 Гражданского кодекса, предусматривающей относительно новую для нашей страны конструкцию договора – счёт эскроу.

Посредством такой разновидности договора банковского счёта банк (эскроу-агент) открывает специальный счёт эскроу для учёта и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счёта (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром [4].

К примеру, посредством данной правовой конструкции осуществляется регулирование отношений, при которых покупатель недвижимости силами эскроу-агента (банка) вносит денежную сумму для оплаты стоимости приобретаемого объекта недвижимости на счёт эскроу, затем получает и подписывает все необходимые документы на объект, и только после этого продавец недвижимости, имеющий при себе подписанный с двух сторон акт сдачи-приёмки объекта, свидетельство о регистрации права собственности покупателя и иные документы (предварительно проверенные банком), получает денежные средства со счёта эскроу, открытого для проведения такой сделки в банке.

Указанная схема достаточно давно и успешно применяется во многих странах Европы и Америки, при этом помимо денежных средств за рубежом таким образом допустимо передавать

ценные бумаги, правоустанавливающие документы, а также имеющие ценность для обеих сторон договора имущество и результаты интеллектуальной деятельности, такие как программы для ЭВМ [3].

В России счёт эскроу – относительно новое правовое явление и, согласно ст. 860.7 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ) [4], может быть открыт исключительно в отношении денежных средств.

Однако, как и для любой относительно новой правовой схемы, для сотрудничества сторон с использованием счёта эскроу в силу отсутствия длительной правоприменительной практики на сегодняшний день характерно достаточно неопределённое толкование многих положений законодательства о договоре счёта эскроу.

В современной доктрине существует позиция, согласно которой в рамках рассматриваемого вопроса требуется унификация норм действующего гражданского законодательства для надлежащего функционирования счёта эскроу. Перед появлением кодифицированной версии рассматриваемого договора А.Ю. Буркова, анализируя перспективы использования эскроу-счётов в российском законодательстве, обращает внимание на противоречия условий функционирования счётов эскроу нормам Гражданского кодекса. Некоторые из таких противоречий впоследствии были ликвидированы законодателем посредством исключения действующих положений о банковском счёте из списка применяемых к счёту эскроу (такие как нормы о возможности владельца счёта свободно распоряжаться денежными средствами на счёте (ст. 845 и ст. 858 ГК РФ) и

праве владельца счёта в любое время закрыть банковский счёт (ст. 859 ГК РФ)) [2].

Однако, несмотря на появление вышеуказанных ограничений действия статей о банковском счёте для применения счёта эскроу, среди новых положений Гражданского кодекса по-прежнему имеют место нормы, противоречащие действующему законодательству и не указанные среди положений о счёте эскроу. В первую очередь к ним относится ст. 855 ГК РФ [4] об очерёдности списания денежных средств со счёта, которая не может быть изменена достижением согласия сторон. Несмотря на содержание ст. 855 ГК РФ, п. 3 ст. 860.8 ГК РФ [4] предусматривает возможность списания банком денежных средств со счёта только при возникновении оснований, предусмотренных договором условного депонирования денежных средств.

К тому же **требующим унификации представляется содержание ст. 857 ГК РФ и введённой ст. 860.9 ГК РФ [4]. Согласно** привычному пониманию режима банковской тайны, указанному в **ст. 857 ГК РФ [4], банк гарантирует тайну банковского счёта** и банковского вклада, операций по счёту и сведений о клиенте, т. к. такие данные не могут быть предоставлены третьим лицам, что идёт **вразрез с нормой ст. 860.9 ГК РФ**, согласно которой **право требовать от банка предоставления сведений**, составляющих банковскую тайну, имеют как депонент, так и бенефициар.

В рамках доктринального анализа существенных условий договора счёта эскроу Л.Ю. Василевская поднимает **вопрос об отсутствии** в действующем законодательстве **разъяснения** того,

**возникновение каких оснований для выдачи денежных средств со счёта должно быть отражено в условиях договора счёта эскроу.** В законе не указан перечень таких оснований, отсутствуют их критерии и порядок возникновения.

Так, по мнению Л.Ю. Василевской, условия договора должны предусматривать порядок сбора и предоставления банку документов, которые подтверждают выполнение бенефициаром установленных в договоре счёта эскроу условий. К примеру, в случаях, касающихся сделок с недвижимостью, речь может идти об обязательном предоставлении правоустанавливающих и иных подобных документов (свидетельства о праве собственности, кадастрового паспорта на недвижимость, выписки из домовой книги, справки о выплате пая, копии финансово-лицевого счёта, разрешения органов опеки и попечительства и др.) [3].

Важно также отметить отсутствие законодательного регулирования основных требований к порядку и срокам проверки банками документов, предъявляемых бенефициаром при возникновении оснований передачи ему денежных средств. В силу указанных обстоятельств существует риск возможности недобросовестного поведения эскроу-агентов, т. к., согласно действующим нормам ГК РФ, проверке полученных от бенефициара документов можно провести быстрее, чем необходимо, и без того, чтобы останавливаться на заслуживающих внимание моментах, а значит, недостаточно тщательно, что может повлечь за собой риск невыяснения всех существенных обстоятельств исполнения обязательства и/или исполнения обязательства

ненадлежащим образом, а также возможность мошенничества.

С другой стороны, **в виду отсутствия** нормативного определения **даже приблизительных сроков проверки банками указанных документов, существует** возможность для банков, а значит и **риск** для клиентов возникновения **не противоречащего закону ненадлежащего исполнения своих обязанностей по договору эскроу-агентами посредством увеличения сроков проверки документов**, что может существенно затрагивать интересы одной из сторон сделки. Важно отметить отсутствие при этом какой-либо ответственности за подобного рода недобросовестное исполнение банком своих обязательств.

Кроме того, Е.В. Блинкова отмечает тот факт, что на сегодняшний день остаётся нерешенным вопрос о начислении процентов за пользование банком денежными средствами, находящимися на счёте. В отношении счётов эскроу законом такая возможность прямо не предусмотрена, тем не менее, согласно п. 4 ст. 860.7 ГК РФ [3], к отношениям сторон в связи с открытием, обслуживанием и закрытием счёта эскроу применяются общие положения о банковском счёте, если иное не предусмотрено ст. 860.7–860.10 ГК РФ [4] или не вытекает из существа отношений сторон счёта эскроу. Тогда как в ст. 860.7–860.10 ГК РФ [4] **вопрос о** начислении процентов, скорее, опущен: не установлено ни необходимости, ни прямого запрета на начисление процентов за пользование банком как эскроу-агентом денежными средствами, находящимися на счёте, но не противоречит ли это существу рассматриваемого обязательства? Е.В. Блин-

кова достаточно обоснованно, на наш взгляд, считает, что в этой части сущность договора счёта эскроу практически не отличается от обычного банковского счёта, поэтому в соответствии с п. 4 ст. 860.7 ГК РФ к обязательствам по договору счёта эскроу применима ст. 852 ГК РФ «Проценты за пользование банком денежными средствами, находящимися на счёте». Исключение же обязанности банка по уплате процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счёте клиента, должно быть прямо предусмотрено договором счёта эскроу [1].

Одной из наиболее распространенных проблем, касающихся договорной конструкции счёта эскроу, на сегодняшний день является вопрос о возможности обращения взыскания денежных средств, находящихся на счёте эскроу. Е.Ю. Руденко и М.Г. Ерохина и рассматривают данный вопрос по аналогии с приостановлением операций по такому счёту, относительно которого налоговые органы разъясняют, что к отношениям сторон по открытию, обслуживанию и закрытию счёта эскроу применяются общие положения о банковском счёте. С учётом того, что нормы ст. 860.7–860.10 ГК РФ не содержат запрета на приостановление операций по счёту эскроу в случаях, предусмотренных законом (т. е. при возникновении законной необходимости совершения таких действий), можно сделать вывод, что руководитель или заместитель руководителя налогового органа, направившего требование об уплате налога, вправе вынести решение о приостановлении операций налогоплательщика-организации по счёту эскроу в случае неисполнения им этого требования в установленный срок [5; 7].

Тем не менее следует отметить, что в действующем законодательстве **отсутствуют нормы о том, имеет ли право банк в случае принятия налоговых органами обеспечительных мер** в виде приостановления операций по счетам **осуществлять расходные операции по счёту, не связанные с уплатой налогов и иных обязательных платежей в бюджетную систему.** В силу вышесказанного на сегодняшний день в рамках судебной практики возникают ситуации, когда стороны пользуются возможностью осуществлять операции по счетам, руководствуясь тем, что данные операции не связаны с уплатой налогов и иных обязательных платежей в бюджетную систему [6]. В результате появления подобной судебной практики и отсутствия законодательного регулирования таких ситуаций ответ на вопрос о возможности обращения взыскания денежных средств, находящихся на счёте эскроу, представляется ещё более неоднозначным.

В силу того, что возможность заключения таких договоров эскроу появилась в нашей стране относительно недавно, важно учитывать европейский и американский опыт работы с ними и быть готовыми к возможному столкновению с такими же проблемами на практике, как те, что имеют место на Западе на сегодняшний день.

При рассмотрении договора эскроу с доктринальной точки зрения следует обратить внимание на то, что ещё Альфред Эриксон указывал на такую особенность отношений сторон по счёту эскроу, что в результате заключения договора эскроу **клиенты** банков **связаны** тем, что имеют возможность **только изначального выбора сторон и не мо-**

**гут** в дальнейшем даже предпринимать попытки **изменить сторону** по сделке в продолжении её исполнения, что часто наносит ущерб дальнейшим отношениям по сделке [8].

Тот факт, что за рубежом проблемы правового регулирования отношений сторон по счёту эскроу исследуются уже около 100 лет, обусловлен значительно большим возрастом законодательства, а также финансовой экономической и политической систем в частности, в отличие от России.

Одна из основных проблем в применении законодательства о счёте эскроу в США заключалась в том, что, как правило, **в сделках с использованием счёта эскроу участвует множество лиц и применяется сложный механизм, вынуждающий граждан делать значительно большие вложения денежных средств, чем они могли бы: в сделках по купле-продаже недвижимости задействованы множество участников, а владелец счёта эскроу производит выплаты в отношении их всех, хотя должен был платить только имеющему лицензию брокеру по недвижимости.**

Так, согласно сведениям, полученным от Генерального прокурора штата Мичиган, **среднестатистический владелец недвижимости переплачивает около 150 долларов США,** не считая потери денежных средств в счёт процентов [10]. Некоторые владельцы недвижимости, живущие в местности с высокой ставкой налогов на недвижимость и страховых премий, заплатили значительно больше **в рамках сделок, проведённых по счётам эскроу,** чем это необходимо или предусмотрено законодательством. Такой обман может начаться даже во время закрытия

счёта, когда выясняется, что владельцам недвижимости изначально требовалось платить слишком большие суммы по счёту эскроу.

В России сегодня, как и в США в 70-е гг. XX в., только зарождаются такие финансовые конструкции, как договор счёта эскроу, развитие отношений контрагентов по данному договору тоже может вызвать проблему переплаты банкам и страховым компаниям по ипотеке, в дополнение к налоговому бремени и монополии банков, страховых компаний и управляющих компаний на установление собственных цен и тарифов.

Однако, кроме установления завышенных тарифов на обслуживание и дополнительных услуг по счёту эскроу банками и завышения размеров страховых премий страховыми компаниями, **лица**, заключающие договор счёта эскроу, несут также бремя расходов в силу того, что **не получают от банков денежные средства в качестве процентов** по счёту, т. е. платы за пользование банком денежными средствами, находящимися на счёте, хотя изначально именно этим обусловлена правовая конструкция договора банковского счёта в Российской Федерации, согласно ст. 852 Гражданского кодекса Российской Федерации [4].

В силу изначальной идеи возникновения такого финансового инструмента, как банковский счёт, банки должны выплачивать клиентам проценты по счёту, а вместо этого навязывают клиентам такие условия, по которым клиенты не получают от банков ничего за использование банками денежных средств клиентов. Наоборот, клиенты вынуждены платить банку комиссии, оплачивать дополнительные услу-

ги, а также делать взносы страховым компаниям, брокерам, налоговым органам и т. п. Таким образом, с одной стороны, стоимость недвижимости по сделке значительно вырастает, а с другой стороны, нарушается изначальная идея самого гражданско-правового института банковского счёта.

Алан Моррисон, директор Общественной гражданской группы по рассмотрению судебных споров, ещё в 70-е гг. XX в. в США обращал внимание на **наличие значительных препятствий согласованию договора банковского счёта и договора счёта эскроу на пути у клиентов банков**, когда шла речь об обсуждении использования счёта эскроу в целях ипотечного кредитования и управления услугами по счетам. Такая проблема существует на сегодняшний день и в Российской Федерации для клиентов банков, в том числе крупных юридических лиц, не только граждан. В силу незначительной распространённости такой практики в нашей стране, а также нежелания банков идти навстречу клиентам относительно данного вопроса сложно согласовывать условия договора любого банковского счёта, а эскроу тем более, в отличие от США, где практика согласования условий сотрудничества сторон по договору счёта эскроу (так же, как и сами отношения по счёту эскроу) складывались годами. В нашей стране имеет место необходимость законодательного регулирования закрепления возможности согласования условий договоров банковского счёта для клиентов банков в России.

Примером такого взаимодействия банков с клиентами может служить случай с Бобом Герольски из Рочесте-



ра (Нью-Йорк), который, когда стал собственником дома, провёл расчёт потерянных денежных средств и установил, что получилась существенная сумма в силу применения к его счёту эскроу различного рода способов управления счётом [12].

Наименьшую выгоду представляет собой взаимодействие по счёту эскроу в случае, когда имело место поручение дела по займам через эскроу сторонним управляющим.

Нечасто в российской правоприменительной практике встречается проблема с управляющими недвижимостью, существующая и на сегодняшний день в США и заключающаяся в разночтениях при толковании законодательства, регулирующего счета эскроу, или доверительные счета, в противоречиях с фидуциарными обязанностями и соглашениями с клиентами. Основным фактором многих проблем, связанных со счетами эскроу, является то, что законодательство при регулировании этого вопроса в большей степени защищает брокерский бизнес, а не деятельность по управлению имуществом. Отношения между брокером и клиентом могут быть кратковременными и заканчиваться с закрытием депозита, а взаимодействие между управляющим недвижимостью и клиентом, как правило, довольно длительные и порой продолжаются в течение всего времени существования имущества.

Законодательство многих штатов не проводит различия между управлением недвижимостью и брокерской деятельностью, поскольку деятельность брокера может включать вышеуказанные операции. Кроме того, законодательному регулированию в США под-

лежат сами виды сделок и отношения, а не названия должностей. На самом деле многие штаты требуют, чтобы управляющие недвижимостью имели лицензию брокеров, таким образом, с помощью ведения учёта менеджеров по недвижимости взимается комиссия посредством лицензирования профессиональной деятельности.

Следует отметить, что иногда, следуя законам о доверительных счетах в целях управления недвижимостью, для управления всеми счетами клиентов брокеры назначают менеджера по платежам, что представляется существенным недостатком.

Крупные клиенты иногда требуют, чтобы средства не размещались на доверительных счетах брокера, предпочитая вместо этого счёт, в котором владелец и менеджер – только подписавшие соглашение стороны. Такой счёт позволяет владельцам лучше контролировать их денежные средства и обеспечивает лучший мониторинг деятельности менеджеров.

В США зачастую возникают также **проблемы, связанные с ненадлежащим применением требований бухгалтерского учёта, касающиеся в первую очередь менеджеров по недвижимости, приводящие к негативным, с финансовой точки зрения, последствиям**, если государственные регуляторы не дифференцируют брокерские услуги в целом, и управлением недвижимостью. С практической точки зрения **применение брокерских услуг по доверительному управлению в рамках регулирования по всем счетам, по которым осуществляются операции, может привести к убыткам по сделкам владельцев недвижимости и менеджеров**, а также оказать

отрицательное влияние на всю сферу доверительного управления имуществом.

По мнению международной организации *IREM legislative affairs* (далее – *IREM*), решением данной проблемы должно послужить создание государственных органов, регулирующих данную сферу, с учётом особенности наличия разницы между брокерской деятельностью и управлением недвижимостью. В противном случае действующие законодательные акты и предписания, разработанные для защиты клиентов и потребителей, могут оказать потенциально вредное воздействие.

К сожалению, в некоторых случаях для внесения изменений в законодательство может потребоваться судебный порядок.

Примером возникновения подобного рода проблем может быть случай, имевший место в штате Мичиган, когда обычная внеплановая налоговая проверка доверительного счёта брокера компании по управлению недвижимостью государственных органов не выявила никаких расхождений или несоответствий. Однако, когда проверяющий попросил рассмотреть все счёта управления имуществом, компания поставила под сомнение полномочия проверяющего так поступать, чем вызвала больший интерес к своей деятельности. После обсуждения с руководителем проверяющего было решено, что будет проверен дополнительный счёт. Выбранная учётная запись была не доверительным счётом брокера, а обычным расчётным счётом. Проверяющий применил требования законодательства к брокерскому трастовому счёту и, хотя он не нашёл

никаких расхождений в учёте, отметил наличие неточностей в бухгалтерском учёте в управляющей недвижимостью компании. В частности, он не был счётом до востребования, которым должен был являться, а являлся специальным процентным счётом.

Брокер в нарушение действующего законодательства не подписывал всех чеков по счёту, и счёт не был помечен как доверительный. В результате проверки Департамент лицензирования и регулирования подал официальную жалобу на управляющую недвижимостью компанию. Хотя Генеральный прокурор штата Мичиган заявил свою позицию, согласно которой требования к доверительным счётам и счётам эскроу могут применяться только к расчётным счётам (таким образом, исключая расчётные счета, такие как тот счёт, по которому аудит выявил недочеты), Департамент штата Мичиган по лицензированию и регулированию указал, что проведение проверок расчётных счетов будет продолжаться [10].

Несмотря на попытки наиболее конструктивного государственного регулирования, такие как принятие закона «О порядке расчётов при заключении сделок с недвижимостью» (*Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA)*), существенной поддержки от государства для клиентов банков фактически не было и не предвидится. *RESPA* определяет требования, которым должны следовать кредиторы при предоставлении ипотечных кредитов, обеспеченных федеральными займами. Такой акт также включает в себя регулирование кредитования на покупку жилья, нормы о рефинансировании, условия уступки права тре-



бования кредиторов, кредиты на улучшение жилищных условий, долевые кредитные линии и обратную ипотеку.

Но даже после принятия закона «О порядке расчётов при заключении сделок с недвижимостью» довольно часто имело место нарушение банками его положений.

Даже после масштабного судебного разбирательства с участием шести штатов в США не были снижены переплаты по счёту эскроу. Что касается граждан, большинство из них даже не подозревали, за что именно переплачивали, а суды не принимали исков тех, кто всё же предпринимал попытки защитить свои права [8].

На сегодняшний день, учитывая опыт применения счётов эскроу в Соединённых Штатах Америки, следует заметить, что большинство экспертов в данной области в силу широкой распространённости нижеописанных ситуаций обращают внимание своих клиентов на следующее: в случае использования счёта эскроу в рамках ипотечного кредитования, если на счёте есть определённая сумма денег и она периодически (ежегодно, ежемесячно) списывается по частям, даже если её, по предварительным расчётам, должно хватать на полное погашение всей стоимости ипотеки через счёт эскроу, в целях минимизации рисков переплаты по счёту **следует помнить, что налог на недвижимость и проценты, списываемые со счёта, со временем увеличиваются, и денежной суммы, находящейся на счёте, может перестать хватать**, т. е. сумма, выплачиваемая со счёта, может увеличиться.

Владельцы счетов эскроу не всегда имеют возможность пристально контролировать суммы, списываемые со

счёта. Соответственно, **начинает накапливаться задолженность**, а впоследствии – **проценты** на неё.

Даже при попытке владельцев счетов контролировать эти суммы и оспаривать излишне списанные налоги и проценты **возникает проблема, что владельцы недвижимости могут вернуть списанные средства только по прошествии времени**, необходимого для обращения в налоговые и иные органы для получения справок и иных документов об отсутствии необходимости списания денежных средств со счёта эскроу и представления таких документов в банк [9]. Такой порядок вызывает значительные временные и в некоторых случаях финансовые потери.

Следует также отметить наличие своего рода подводных камней в рамках процедуры расторжения договора счёта эскроу. **В США для закрытия счёта эскроу и расторжения договора необходимо зачастую выплатить существенный штраф за расторжение договора** от одной четверти до трёх восьмых процента по залогу, что регулируется не самим договором, а внутренними документами эскроу-агента, на которые содержится ссылка в договоре [11].

Таким образом, несмотря на кажущееся значительным количество его существенных преимуществ, счёт эскроу скрывает в себе недостатки, некоторые из которых присущи исключительно конструкции данного счёта, а некоторые – применению правовых норм, касающихся всех банковских счётов в целом. В процессе использования рассматриваемой договорной конструкции значительную часть проблем можно решить эмпирически, руковод-

ствуясь зарубежной практикой её применения, однако в силу небольшого количества времени существования договора счёта эскроу в российском законодательстве можно предсказать и дальнейшее совершенствование законодательства, касающегося рассматриваемого вопроса.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Блинкова Е.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 3 (104). С. 21–26.
2. Буркова А.Ю. Эскроу-счета: перспективы в российском законодательстве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С. 53–56.
3. Василевская Л.Ю. Договор счёта эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 37–49.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 № 379-ФЗ (ред. от 16.12.2017) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система: [сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027) (дата обращения: 27.02.2018).
5. Ерохина М.Г. Новое в законодательстве: счета эскроу // Власть Закона. 2014. № 4 (20). С. 92–98.
6. Определение Верховного суда Российской Федерации от 14.04.2015 № 305-КГ14-5758 по делу № А40-181764/13 [Электронный ресурс] // Картотека Верховного суда РФ: [сайт]. [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e202b9b6-727b-4490-808b-81bd1ba3cf8d/A40-181764-2013\\_20150414\\_Opredelenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e202b9b6-727b-4490-808b-81bd1ba3cf8d/A40-181764-2013_20150414_Opredelenie.pdf) (дата обращения: 28.02.2018).
7. Руденко Е.Ю. К вопросу об ограничении права распоряжаться денежными средствами, находящимися на счёте эскроу // Власть закона. 2015. № 2 (22). С. 125–130.
8. Erickson A.V. Real property law and Escrows. California: The Altadena press, 1930. 46 p.
9. Avoiding Problems with Your Escrow Account [Электронный ресурс] // Rock Realty: [сайт]. URL: <http://blog.rockrealtywi.com/avoiding-problems-escrow-account/> (дата обращения: 28.02.2018).
10. Broker trust and escrow accounts [Электронный ресурс] // IREM Legislative affairs: [сайт]. URL: <http://www.irem.org/File%20Library/Public%20Policy/brokertrustaccounts.pdf> (дата обращения: 28.02.2018).
11. Reasons to Remove an Escrow Account [Электронный ресурс] // Pocket sense: [сайт]. URL: <https://pocketsense.com/reasons-remove-escrow-account-15896.html> (дата обращения: 28.02.2018).
12. Rohrllich George F. Annual Meeting of The Association for Social Economics // Forum for Social Economics. Chicago, 1979. P. 1–35.

#### REFERENCES

1. Blinkova E.V. [Escrow Agreements (Escrow) in the Russian Civil Law]. In: *Vestnik Saratovskoi gosudarstvennoy yuridicheskoi akademii* [Bulletin of the Saratov State Law Academy], 2015, no. 3 (104), pp. 21–26.
2. Burkova A.Yu. [Escrow Account: the Prospects for the Russian Legislation]. In: *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [The Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice], 2009, No. 1, pp. 53–56.
3. Vasilevskaya L.Yu. [Escrow Agreement: Problems of Legal Qualification]. In: *Elektronnoe prilozhenie k "Rossiiskomu yuridicheskomu zhurnalu"* [Electronic Supplement to the Russian Legal Journal], 2016, no. 2, pp. 37–49.

4. [The Civil Code of the Russian Federation (Part 2) dated 26.01.1996 no. 379-FZ (ed. on 16.12.2017)]. In: *Konsul'tantPlyus: spravoch'naya pravovaya sistema* [ConsultantPlus: Reference Legal System]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027) (accessed: 27.02.2018).
5. Erokhina M.G. [New Legislation: Escrow Account]. In: *Vlast' Zakona* [The Reign of Law], 2014, no. 4 (20), pp. 92–98.
6. [Court Order of the Supreme Court of the Russian Federation dated 14.04.2015 no. 305-KG14-5758 in reference to the case no. A40-181764/13]. In: *Kartoteka Verkhovnogo suda RF* [The Card Index of the Supreme Court of the Russian Federation]. Available at: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e202b9b6-727b-4490-808b-81bd1ba3cf8d/A40-181764-2013\\_20150414\\_Opreделение.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/e202b9b6-727b-4490-808b-81bd1ba3cf8d/A40-181764-2013_20150414_Opreделение.pdf) (accessed: 28.02.2018).
7. Rudenko E.Yu. [To the Issue of Restriction of the Right to Dispose of Monetary Funds Held in the Escrow Account]. In: *Vlast' zakona* [The Reign of Law], 2015, no. 2 (22), pp. 125–130.
8. Erickson A.V. *Real Property Law and Escrows*. California; The Altadena press, 1930. 46 p.
9. Avoiding Problems with Your Escrow Account. In: *Rock Realty*. Available at: <http://blog.rockrealtywi.com/avoiding-problems-escrow-account> (accessed: 28.02.2018).
10. Broker Trust and Escrow Accounts. In: *IREM Legislative affairs*. Available at: <http://www.irem.org/File%20Library/Public%20Policy/brokertrustaccounts.pdf> (accessed: 28.02.2018).
11. Reasons to Remove an Escrow Account. In: *Pocket sense*. Available at: <https://pocketsense.com/reasons-remove-escrow-account-15896.html> (accessed: 28.02.2018).
12. Rohrllich G.F. Annual Meeting of the Association for Social Economics. In: *Forum for Social Economics*, Chicago, 1979, pp. 1–35.

---

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Багандова Лия Камильевна – аспирант юридического факультета Российского государственного гуманитарного университета, юрист ООО «Б3 Коннект»;  
e-mail: bagandovaliya@gmail.com

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Liya K. Bagandova – graduate student of the Faculty of Law of the Russian State Humanitarian University, lawyer at the Limited Liability Company “B3 Connect”;  
e-mail: bagandovaliya@gmail.com

---

#### ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Багандова Л.К. Проблемы применения счёта эскроу: российская и зарубежная практика // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2018. № 1. С. 149–159.  
DOI: 10.18384/2310-6794-2018-1-149-159

#### FOR CITATION

Bagandova L.K. The Issues Of Escrow Account Application: Russian And Foreign Practice. In: *Bulletin of Moscow Region State University. Series: Jurisprudence*, 2018, no. 1, pp. 149–159.  
DOI: 10.18384/2310-6794-2018-1-149-159