

Дата поступления рукописи в редакцию: 27.05.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 11.07.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3849-2026-7-292-296

СТРЕБКОВ Максим Игоревич,

Студент 2 курса магистратуры Юридического факультета Финансового университета при
Правительстве Российской Федерации,

e-mail: maksumis13@gmail.ru

Научный руководитель:

КОРОТКОВА Мария Владимировна,

Кандидат юридических наук, доцент Кафедры правового регулирования экономической
деятельности Юридического факультета ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации»,

e-mail: Maria_979@mail.ru

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ИММУНИТЕТЫ СТОРОН ДОГОВОРА УСЛОВНОГО ДЕПОНИРОВАНИЯ (ЭСКРОУ)

◇ **Аннотация.** В настоящей статье исследуется правовая природа имущественных
◇ иммунитетов сторон договора условного депонирования, сравнивается их объем и пределы
◇ действия. Также автором производится сопоставление норм Гражданского кодекса
◇ Российской Федерации с нормами других федеральных законов, которые имеют сходный
◇ предмет регулирования, выявляются коллизии и предлагаются способы их разрешения.

◇ **Ключевые слова:** условное депонирование. Счет эскроу. Имущественный иммунитет.
◇ Депонент. Бенефициар. Эскроу-агент. Обращение взыскания.

STREBKOV Maksim Igorevich,

A second-year master's student at the Faculty of Law of the Financial University under the Government of
the Russian Federation

Scientific supervisor:

KOROTKOVA Maria Vladimirovna,

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor of the Department of Legal Regulation of Economic
Activity of the Faculty of Law of the Financial University under the Government of the Russian Federation

PROPERTY IMMUNITIES OF THE PARTIES TO THE ESCROW CONTRACT

◇ **Annotation.** This article examines the legal nature of the property immunities of the parties to
◇ an escrow agreement, comparing their scope and limits. The author also compares the provisions
◇ of the Civil Code of the Russian Federation with those of other federal laws that regulate similar
◇ matters, identifies conflicts, and proposes solutions.

◇ **Key words:** escrow. Escrow account. Property immunity. Depositor. Beneficiary. Escrow
◇ agent. Foreclosure

Договор условного депонирования (эскроу) является относительно новым для российской правовой системы институтом. Он был закреплен во 2 части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в 2017 году. Его юридическая конструкция заключается в следующем: 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. На сегодняшний день договор представляет собой прогрессивный механизм

обеспечения расчетов и минимизации рисков в сделках с отложенным исполнением, который нашел широкое применение в таких сферах, как участие в долевом строительстве (ставший его неотъемлемой частью на законодательном уровне как основной способ расчетов при заключении таких договоров), корпоративные сделки, торговля на биржевых площадках, а также в онлайн-коммерции, где он выступает гарантом безопасности для обеих сторон.

Данная гарантия заключается в первую очередь в наличии имущественного иммунитета. В отечественном законодательстве отсутствует легально закрепленное определение данного термина, тем не менее в доктрине и судебной практике оно активно используется. Так, Конституционный суд Российской Федерации под имущественным иммунитетом понимает запрет обращения взыскания на имущество в рамках исполнительного производства [1]. Такая трактовка представляется рациональной, так как иммунитет подразумевает под собой своеобразную защиту имущества от посягания на него третьих лиц, которое чаще всего происходит именно в рамках исполнительного производства. Однако чтобы конкретизировать, что понимается под имущественным иммунитетом в контексте правового регулирования договора эскроу, нужно обратиться к соответствующей главе ГК РФ.

Так, статья 926.7 ГК РФ закрепляет особенности обращения взыскания на имущество, переданное на депонирование эскроу-агенту, то есть устанавливает вышеупомянутый имущественный иммунитет. В его состав входит 3 элемента:

Защита от обращения взыскания (обращение имущества в собственность кредитора или иная принудительная реализация).

Защита от наложения ареста (ограничение или запрет на распоряжение имуществом с сохранением на него права собственности должника).

Защита от принятия обеспечительных мер (меры, принимаемые судом в отношении имущества с целью обеспечения его сохранности до разрешения спора).

Для того, чтобы определить, каким образом и от взыскания по чьим долгам имущество защищено, необходимо еще раз очертить круг субъектов договора:

Депонент – тот, кто передал имущество на депонирование.

Эскроу-агент – тот, кто принял имущество на депонирование за вознаграждение и хранит его у себя до наступления оговоренных в договоре эскроу условий.

Бенефициар – конечный приобретатель

депонированного имущества, который получит его от эскроу-агента после выполнения оговоренных с депонентом условий (например, выполнения какой-либо работы).

В силу трехсубъектности данного договора между первоначальным владельцем имущества (депонентом) и конечным (бенефициаром) отсутствуют прямые взаимные права и обязанности по передаче этого имущества друг другу, так как между ними находится промежуточное звено – временный хранитель – эскроу-агент. Формально, пока вещи депонированы, они будут оставаться в собственности депонента до наступления соответствующих условий по заключенному договору, только после возникновения которых новым собственником автоматически становится бенефициар [2]. Уже лишь на основании этого эскроу-агента можно полностью исключить из тех лиц, по чьим долгам может быть обращено взыскание на имущество, так как ни при одном раскладе он не становится его собственником, а взыскать с лица то, что ему не принадлежит, невозможно. Несмотря на столь очевидные вещи, не требующие заурядного логического объяснения, законодатель в статье 926.7 ГК РФ все же называет, наравне с депонентом и бенефициаром, эскроу-агента как лицо, от взыскания по чьим долгам защищено депонированное имущество.

Относительно депонента и бенефициара, законодатель указывает: по долгам бенефициара его кредиторы могут претендовать не на само имущество, а на право (требование) к эскроу-агенту о передаче депонированного, что обоснованно, так как пока не выполнены условия основного договора, имущество бенефициару не принадлежит, следовательно, взыскатели смогут только потребовать его передачи в будущем.

Для депонента законодателем избран более интересный подход. Кредиторы также могут претендовать на право (требование) к бенефициару или эскроу-агенту в случаях прекращения договора эскроу или нарушения обязательств по нему. Прямо не уточняется, какую ситуацию законодатель подразумевал, закрепляя такие права для взыскателей по долгам депонента. В статье 926.8 ГК РФ сказано, что при прекращении договора эскроу депонированное имущество, если иное не предусмотрено соглашением депонента и бенефициара, подлежит возврату депоненту, а при возникновении оснований для передачи этого имущества бенефициару подлежит передаче бенефициару. Ни в одном из указанных случаев у депонента по умолчанию не возникает права требования к бенефициару, так как между ними находится третье лицо – эскроу-агент.

Однако можно предположить, с какой целью законодатель ввел такое правило. Если представить гипотетическую ситуацию: в исполненном основном обязательстве депонентом обнаружены скрытые недостатки, а имущество уже передано бенефициару. В таком случае договором эскроу можно предусмотреть, что депонент вправе напрямую обратиться к бенефициару за возвратом переданного имущества минуя эскроу-агента, так как законодательно регулирование подобного развития событий не закреплено. В данном случае у кредиторов может появиться право обращения взыскания на требование депонента к бенефициару. Что касается требования депонента к эскроу-агенту, то оно может возникнуть лишь в ситуации, если договор эскроу прекращен до наступления оснований передачи имущества бенефициару, и эскроу-агент по закону должен вернуть депонированное депоненту, но в силу каких-либо причин этого не делает. При прекращении договора эскроу перестают действовать и имущественные иммунитеты, следовательно, можно прямо обращаться взыскание на имущество депонента. Если же оно до сих пор у эскроу-агента, то кредиторы вправе требовать его передачи. Но при прекращении договора выполнением его условий, когда депонированное имущество правомерно передано бенефициару, то кредиторы депонента не могут требовать от него обратной передачи, если он добросовестно выполнил свою часть договора и имеет полное право на полученное взамен.

В случае нарушения обязательств по договору эскроу все выстроено более логично: если кто-то из сторон помимо депонента нарушил договор, то кредитор может потребовать от эскроу-агента вернуть имущество, а если нарушение выявилось уже после передачи бенефициару, то получить его от последнего.

Помимо ГК РФ, подробно вопросы взыскания имущества регламентируются Федеральным законом «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Статья 73.3 Закона об исполнительном производстве лишь частично дублирует положения статьи 926.7 ГК РФ. Например, указано, что взыскание по долгам депонента может быть обращено на право (требование) только к эскроу-агенту. Бенефициар не упоминается вовсе, в отличие от текста ГК РФ. С одной стороны, это можно объяснить тем, что конкретно по договору эскроу, как было сказано выше, у сторон отсутствуют прямые права и обязанности по отношению друг к другу; с другой стороны, выше приведен пример ситуации, при

которой депонент приобретает прямое право требования к бенефициару в случае обнаружения возможных недостатков исполнения договора бенефициаром (например, скрытые недостатки объекта, созданного по договору подряда), то есть может напрямую обращаться к бенефициару за возвратом полностью либо частично переданного имущества. Как минимум такое отличие между нормами создает коллизию, что вызывает необходимость обеспечения единого подхода законодателя к данному вопросу в рамках разных законов [3].

В рамках Закона о банкротстве имущественный иммунитет депонированного имущества закреплен в статье, устанавливающей, что входит в конкурсную массу должника (статья 131). В абзацах 4-5 пункта 2 отмечено, что имущество, переданное должником на депонирование, учитывается в общем составе конкурсной массы отдельно, при этом конкурсный управляющий депонента не может распоряжаться таким имуществом.

Одновременно этой статьей устанавливается пресекательный срок в 6 месяцев с момента признания депонента банкротом, в течение которых обязательства по основному договору, связанным с эскроу, должны быть выполнены, а депонированное имущество передано бенефициару, в противном случае оно будет включено в конкурсную массу на общих основаниях.

Интересно, что статья 124 Закона о банкротстве также устанавливает шестимесячный срок для конкурсного производства (по общему правилу, с возможностью продления не более чем на 6 месяцев). То есть потенциально возможна ситуация, что основания для передачи депонированного имущества бенефициару в течение указанного срока так и не возникнут, а конкурсное производство уже завершится. В таком случае, если должник рассчитался по всем долгам с кредиторами, депонированное имущество так и останется на его балансе, если же организация ликвидируется, то данное имущество, как оставшееся, по общему правилу подлежит распределению между учредителями. Специального регулирования для депонированного имущества на такой случай не установлено.

Аналогичные правила предусмотрены и при банкротстве гражданина (статья 213.25 Закона о банкротстве). Исключение для шестимесячного срока составляет только депонированное имущество, внесенное в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в силу

специфики обязательства по данному договору и длительности его исполнения).

Некоторые исследователи отмечают, что в Законе о банкротстве вовсе не упоминаются случаи признания несостоятельными бенефициара или эскроу-агента, и что необходимо гармонизировать в этой связи нормы ГК РФ и Закона о банкротстве [4]. Однако насколько это необходимо, если, как уже было выяснено ранее, эскроу-агент ни при каких обстоятельствах не получает права распоряжения депонированным имуществом, следовательно, закрепление подобного в законе может выглядеть как констатация очевидного. С бенефициаром ситуация не так однозначна, но тем не менее проста: право требование на еще неполученное имущество будет включено в конкурсную массу, однако если не выполнены условия договора, на имущество претендовать нельзя, устанавливать сроки для выполнения обязательств здесь тоже не целесообразно, так как наступление условий получения имущества зависит полностью от бенефициара.

В этом может таиться причина искусственного затягивания бенефициаром сроков выполнения основного договора, чтобы как можно дольше не получать депонированное имущество и чтобы не пришлось тут же передавать его кредиторам.

Дополнительной составляющей имущественного иммунитета можно считать защиту от риска случайной гибели имущества в случае, когда депонируются движимые вещи. Статья 926.5 ГК РФ устанавливает, что 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.

Однако законом прямо не оговаривается, кто будет отвечать за порчу имущества, если отсутствует вина эскроу-агента в силу указанных оснований. В соответствии с частью 5 статьи 926.1 обязательство депонента по передаче бенефициару имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту. При этом в случае депонирования 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, если иное не предусмотрено законом (часть 1 статьи 926.5 ГК РФ). Значит, если вещи после передачи их депонентом эскроу-агенту были повреждены

или утрачены вследствие непреодолимой силы (то есть вина эскроу-агента исключается), риск гибели имущества сохраняется за депонентом, а если имущество уже подлежало передаче, то риск переходит на бенефициара. Статья 926.5 ГК РФ императивно устанавливает момент перехода права собственности депонированных вещей, что также осложняет самостоятельное определение сторонами момента перехода риска случайной гибели. В связи с этим предлагается закрепить в указанной статье возможность сторон самостоятельно определить момент передачи собственности на вещи, сохранив действие текущего регулирования, если иное не будет установлено договором.

При этом, если депонируются безналичные денежные средства или бездокументарные ценные бумаги, данное правило не работает, и теоретически стороны могут самостоятельно определить момент перехода права собственности на них. Подобное может создавать определенное поле для недобросовестных действий, выражающихся в попытке сохранения и утаивания имущества от кредиторов. Так, в силу неясности момента перехода права собственности последними может быть упущен момент выбытия имущества из владения должника, что повлечет невозможность погашения долга за его счет.

Резюмируя все вышеописанное, можно заключить, что несмотря на уже прошедшее десятилетие с момента внедрения института эскроу в российское гражданское право, не все коллизии еще устранены, а по некоторым вопросам, нормы о которых закреплены в нескольких законах, законодателем не обеспечен единый подход к урегулированию. С одной стороны, это играет на руку заключающим договор, повышает его привлекательность. С другой стороны, это создает дополнительные риски для кредиторов и ставит их в неравное положение с иными участниками гражданского оборота. Но несмотря на это, договор эскроу пользуется большой популярностью, особенно в сфере строительства, где он уже стал неотъемлемой частью в системе финансирования застройщиков. У него есть потенциал для использования и в других экономических сферах, в первую очередь именно благодаря имущественному иммунитету депонированного имущества, возможности гибкого выстраивания условий, при выполнении которых каждая из сторон получит то, на что рассчитывала при заключении договора, с минимальными рисками по изъятию имущества третьими лицами и небольшими денежными расходами.

Список литературы:

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // URL: <https://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision263736.pdf> (дата обращения: 12.02.2026).

[2] Фазлиева Л.К. Правовое регулирование договора условного депонирования (эскроу) // Юрист-Правоведъ. – 2022. – № 2 (101). – С. 169-173.

[3] Иванова С.А. Имущественные (исполнительские) иммунитеты сторон договора условного депонирования (эскроу) // Закон и право. – 2023. – № 11. – С. 150-152.

[4] Дорофеева Я.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. –

Пермь, 2022. – 189 с.

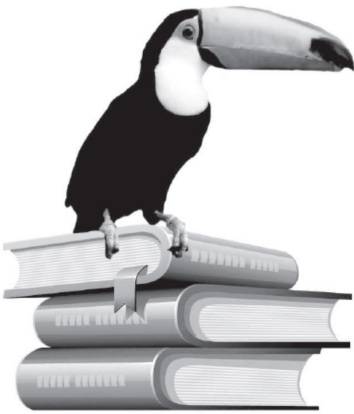
References:

[1] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 14.05.2012 No. 11-P “In the case of checking the constitutionality of the provision of the second part of the first article 446 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation in connection with complaints from citizens F.Kh. Gumerova and Yu.A. Shikunova” // URL: <https://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision263736.pdf> (date of appeal: 12.02.2026).

[2] Fazlieva L.K. Legal regulation of the escrow agreement (escrow) // Lawyer-Pravoveda. – 2022. – № 2 (101). – S. 169-173.

[3] Ivanova S.A. Property (executive) immunities of the parties to the escrow agreement // Law and law. – 2023. – № 11. – S. 150-152.

[4] Dorofeeva Y.V. Escrow agreement in Russian civil law: dissertation for the degree of candidate of legal sciences. - Perm, 2022. – 189 c.



**ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО
«ЮРКОМПАНИ»**

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, Е-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru