

## **Гарантии взаиморасчета по любым сделкам через депозит нотариуса**

**Аннотация.** *В данной статье автором рассматривается вопрос, связанный с последними законодательными изменениями правового регулирования депозита нотариуса. Автор дает анализ последних изменений Основ законодательства РФ о нотариате и тех новых правовых возможностях, которые они предоставят гражданам и организациям при использовании депозита нотариуса как института исполнения обязательств и взаиморасчета по сделкам.*

**Ключевые слова:** *нотариус, депозит, депозитный счет, счет депо, счет эскроу, ответственность нотариуса, бесспорная юрисдикция*

Мы уже неоднократно писали о необходимости реформы нотариального законодательства в части правового регулирования норм о принятии нотариусом в депозит денежных сумм и ценных бумаг, для того, чтобы активнее задействовать потенциал данного нотариального действия и повысить юридическую безопасность гражданского оборота<sup>1</sup>.

И вот 28 декабря 2014 года были приняты, а с 1 января 2015 года вступили в силу многочисленные поправки к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) и ряду других нормативных актов. Особого внимания заслуживают изменения в статьи 87 и 88 Основ, в которых регулируется вопрос о принятии денежных сумм и ценных бумаг в депозит нотариуса и их возврате. В частности, законодатель регламентировал, что нотариус вправе принять денежные суммы и ценные бумаги от должника для передачи их кредитору в депозит не только в случаях предусмотренных гражданским законодательством (статья 327 Гражданского кодекса РФ), но также в случаях предусмотренных соглашением между должником и кредитором. В чем же заключается, не побоимся этого слова, революционность этой нормы?

Теперь стороны могут использовать депозит нотариуса не только в случаях, когда возникают затруднения для обычного варианта исполнения обязательств, но и как договорное средство взаиморасчета по сделкам. Таким образом, можно констатировать, что развитие данного института пошло в целом по европейскому сценарию. Так, например, во Франции депозит нотариуса уже давно используется в целях создания дополнительной юридической безопасности при взаиморасчетах по сделкам. Например, по сделке купли-продажи

---

<sup>1</sup> Ралько В.В. Внесудебное исполнение обязательств посредством института депозита нотариуса // Судья. Июль 2014.

имущества, удостоверяемой нотариусом, покупатель после подписания договора вносит указанную в договоре денежную сумму на депозитный счет нотариуса, а продавец в свою очередь получает ее после того как полностью исполнит свои договорные обязательства<sup>2</sup>. Это создает большую юридическую безопасность для обеих сторон, так как уменьшает вероятность недобросовестного поведения кого-либо из участников и наступления ущерба.

Введение данной нормы в российское законодательство создало возможность для сторон практически любой сделки возможность дополнительно обезопасить себя и свести риск неисполнения сделки к минимуму. Рассмотрим для примера договор купли-продажи недвижимости. На сегодняшний день распространена практика использования договора банковской ячейки, как гарантии взаимного исполнения обязательств. Однако у этого института есть свои недостатки. Во-первых, при использовании банковской ячейки, ни в одном документе не указывается сумма, которая в ней хранится. Это означает, что в случае судебного спора у стороны не будет возможности доказать размер денежной суммы. Во-вторых, распространена практика, когда в договоре банковской ячейки прописывается условие, согласно которому банк не несет ответственности за подлинность предоставленных документов. Нередко бывали случаи, когда это условие использовалось мошенниками.

Теперь стороны смогут использовать для взаиморасчета по сделкам институт депозита нотариуса. Покупатель перечисляет сумму на депозитный счет нотариуса, что юридически является фактом исполнения им своего обязательства перед продавцом. Факт передачи денег и сумма официально фиксируются нотариусом. Также соглашением между сторонами может быть установлено условие передачи денег продавцу только по предъявлении им необходимых документов, что исключит дополнительные риски. К тому же, деятельность нотариуса полностью застрахована.

Таким образом, использование депозита нотариуса как средства взаиморасчета по сделкам позволяет существенно упростить порядок исполнения обязательства и минимизировать возможные риски.

Естественно у депозита нотариуса как средства взаиморасчета по сделкам существует огромное множество сфер применения, прежде всего, в коммерческих отношениях между организациями. К примеру, в сфере выполнения работ или оказания услуг, нацеленных на достижение определенного измеримого и оцениваемого результата. Так стороны могут быть заранее уверены в добросовестности друг друга и избежать затратного по времени и финансам судебного

---

<sup>2</sup> <sup>2</sup> См. подробнее: Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). Code civil des Français (Code Napoléon) / пер. с фр. В. Н. Захватаева, Москва-Берлин: Инфотропик Медиа, 2012.

разбирательства. Одна сторона полностью уверена в платежеспособности другой, так как средства заранее перечисляются на депозитный счет нотариуса. Другая же сторона уверена в заинтересованности контрагента в выполнении своих обязательств и достижении оговоренного результата, так как только это позволит ей получить денежные средства с депозитного счета нотариуса.

Помимо обеспечения дополнительной юридической безопасности участников гражданского оборота депозит нотариуса обладает дополнительными выгодами:

- Уменьшает количество наличных денег в обороте, что способствует дополнительному снижению рисков и развитию экономики;
- Уменьшает «теневой оборот денежных средств» - декларируемая в договоре сумма полностью совпадает с суммой реально переданной нотариусу;
- Разгружает суды, предотвращая конфликты и оставляя часть дел в сфере бесспорной юрисдикции;

Также существуют законодательные предложения о введении помимо основного депозитного счета нотариуса, также *счета депо* для бездокументарных ценных бумаг и *счета эскроу* для осуществления взаиморасчетов по сделкам<sup>3</sup>. Здесь наблюдается аналогия с нормами о счете эскроу пар. 4 главы 45 Гражданского кодекса РФ, с той разницей, что владельцем счета выступает не банк, а нотариус.

Единственным риском, который пока что существует для сторон сделки в таком случае может являться банкротство банка. Однако мы уверены, что эта проблема будет решена в ближайшем будущем, возможно снова по аналогии с европейским законодательством. Необходимо создать четкий механизм обеспечения гарантий сохранности средств, находящихся на депозитном счете нотариуса. Для этого можно использовать модель создания Уполномоченных банков, которая используется в ряде стран Европейского Союза (к примеру, во Франции), там государство гарантирует возврат всей суммы денег в случае возникновения проблем у Уполномоченного банка.

На сегодняшний день нотариус определяет банк, в котором открывает свой депозитный счет. Однако, законодательство не ограничивает нотариуса в количестве депозитных счетов, которые он в праве открыть на свое имя в разных банках. В связи с этим существует

---

<sup>3</sup> Проект Федерального закона № 3982324-6 "О нотариате и нотариальной деятельности" (подготовлен П.В. Крашенинниковым, А.Г. Архиповой, А.В. Егоровым, Л.Ю. Михеевой, Д.В. Новак, Е.Л. Поветкиной, Е.В. Тычинской; при содействии А.А. Громовой, Р.С. Бевзенко, И.Б. Мироновой, Ю.В. Старцевой, Н.В. Тололаевой). Внесен в Государственную Думу 3 декабря 2013года. С текстом законопроекта можно ознакомиться в Интернете по адресу: <http://www.notariat.ru/ddata/file-file/8473.pdf>

возможность сторон по соглашению предложить нотариусу банк, который они сами считают достаточно надежным. Нотариус может открыть свой депозитный счет в этой банке и перевести на него средства по сделкам этих сторон.

Таким образом, на сегодняшний день законодатель открыл все возможности для участников гражданского оборота – граждан и юридических лиц по использованию института депозита нотариуса как эффективного и безопасного средства взаиморасчета по сделкам. И теперь использование этого инструмента будет целиком и полностью зависеть от сторон сделок, а также юридического сообщества, на котором лежит задача донести информацию об этом новом перспективном инструменте до всех участников гражданского оборота.