

Специальные механизмы расчетов при исполнении купли-продажи жилых помещений

Попова Ирина Владимировна, Северо-Западный институт управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, юридический факультет (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
студентка 4-го курса бакалавриата;
e-mail: ipopova-18-03@ranepa.ru

Научный руководитель:

Майборода Виктор Александрович, Северо-Западный институт управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации; кафедра гражданского права и процесса (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
профессор кафедры, доктор юридических наук, доцент;
e-mail: mayboroda-va@ranepa.ru

Аннотация

Актуальность темы статьи состоит в том, что в настоящее время в России для повышения прозрачности сделок на рынке купли-продажи жилых помещений и сокращения рисков совершения недобросовестных сделок применяются специальные механизмы расчетов при исполнении купли-продажи жилых помещений. В статье рассматриваются возможные варианты оплаты недвижимости в зависимости от ситуации и с точки зрения их достоинств и недостатков. Для каждого механизма представлены возможные риски применения и способы их минимизации. Проведено сравнение некоторых механизмов расчетов между собой, чтобы показать их отличия и особенности применения.

Ключевые слова: договор купли-продажи, жилое помещение, сделка купли-продажи жилых помещений, механизмы расчетов, банковская ячейка, аккредитив, эскроу-счет, сервис безопасных расчетов, депозит нотариуса, наличный расчет.

Special Settlement Mechanisms for the Execution of the Purchase and Sale of Residential Premises

Irina V. Popova, North-Western Institute of Management, Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation; Faculty of Law (Saint Petersburg, Russian Federation)
BA student;
e-mail: ipopova-18-03@ranepa.ru

Academic Supervisor:

Viktor A. Mayboroda, North-Western Institute of Management, Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation; Department of Civil Law and Procedure (Saint Petersburg, Russian Federation)
Professor of the Department, Doctor of Jurisprudence, Associate Professor;
e-mail: mayboroda-va@ranepa.ru

Abstract

The relevance of the subject of the article consists in the fact that currently in Russia, in order to increase the transparency of transactions in the market of sale and purchase

of residential premises and to reduce the risks of unfair transactions, special settlement mechanisms are used in the execution of sale and purchase of residential premises. The article considers some possible options of payment for real estate depending on the situation and in terms of their advantages and disadvantages. Possible risks of application and ways of their minimization are presented for each mechanism. A comparison of some settlement mechanisms is made to show their differences and specifics of application.

Keywords: sale and purchase agreement, residential property, residential property sale and purchase transaction, settlement mechanisms, safe deposit box, letter of credit, escrow account, secure settlement service, notary's deposit, cash settlement.

Одним из наиболее распространенных способов удовлетворения жилищных потребностей, как отмечает В. А. Алексеев, является приобретение жилья по договору купли-продажи [1, с. 20].

Актуальность изучения разнообразных механизмов расчетов при исполнении купли-продажи жилых помещений обусловлена тем, что существует определенный временной промежуток между подписанием договора купли-продажи и его регистрацией. В этот период возникает ситуация, когда у покупателя еще отсутствует право собственности, но денежные средства уже перечислены продавцу. Для минимизации рисков переходного периода в настоящее время разработаны и функционируют специальные механизмы расчетов, характеристика которых будет приведена ниже. Выбор того или иного механизма осуществляется участниками сделки купли-продажи на основе достоинств и недостатков данных способов расчетов.

Расчетные отношения, как правило, возникают в рамках исполнения иного обязательства. Как отмечает Б. М. Гонгало, гл. 46 «Расчеты» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ¹) посвящена не специальному виду обязательственного правоотношения, а универсальным способам исполнения любого денежного обязательства [2, с. 434].

Для большинства используемых специализированных механизмов расчета характерно наличие третьего незаинтересованного лица, помимо непосредственных участников сделки — продавца и покупателя. В качестве такого посредника выступают банк или нотариус. В их функции входит обеспечение сохранности денежных средств до момента перехода права собственности от одного лица к другому по договору купли-продажи жилого помещения.

Способ первый — ячейка. Ячейкой называется депозитарий банка, представляющий собой хранилище (индивидуальный сейф), который заинтересованное лицо может арендовать и хранить там денежные средства или другие ценности. Порядок хранения ценностей в индивидуальных банковских ячейках регулируется ст. 922 ГК РФ.

Существует два варианта аренды ячейки: с использованием или обычное предоставление сейфа. Если с банком заключен договор на предоставление сейфа, ответственности за содержимое банк не несет — описи вложения нет.

Следует отметить, что наличные расчеты (банковская ячейка, передача наличных под расписку) в сделке с недвижимостью, участниками которой являются валютный резидент РФ и валютный нерезидент РФ, строго запрещены законом.

Особенностью расчета через ячейку являются условия доступа к денежным средствам: обычно у продавца нет возможности получить их до момента предоставления выписки из

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023 № 339-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.

Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) на имя нового собственника жилого помещения. В свою очередь, для продавца гарантией того, что покупатель не заберет оттуда средства, является то, что на период аренды ячейки доступ к ней имеет только продавец, которые предъявляет паспорт и выписку из ЕГРН.

При этом Д. К. Жидкова выделяет небезопасность данного способа расчетов, так как наличные деньги до ячейки нужно как-то доставить, и в процессе доставки можно стать жертвой мошенников или грабителей, что делает ее более рисковым и устаревшим методом расчетов по сравнению, например, с депозитом нотариуса [3, с. 42].

Для снижения рисков при использовании ячейки как способа расчета при исполнении купли-продажи жилой недвижимости целесообразно передавать ключ от ячейки на ответственное хранение третьему лицу, например агенту, который ведет сделку, или банку. Это нужно, чтобы продавец мог без проблем получить ключ после регистрации сделки. Также способами минимизации рисков является проверка сторон сделки на наличие гражданства РФ и проверка подлинности купюр, используемых для расчета по сделке.

Второй способ расчетов — аккредитив. Расчеты по аккредитиву регулируются ст. 867–873 ГК РФ. Аккредитивом является онлайн-аналог банковской ячейки. При использовании аккредитива банк берет на себя обязательства по переводу денежных средств на заранее оговоренные реквизиты после выполнения сторонами сделки купли-продажи жилой недвижимости всех условий и ее регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр).

Аккредитив является более распространенным вариантом расчетов при исполнении купли-продажи жилых помещений, в том числе в силу растущей популярности безналичных расчетов. Как отмечает Н. В. Сыропятова, из-за безналичного характера расчетов и обеспечительной функции многие исследователи сравнивают аккредитив и счет эскроу, но, на самом деле, между этими категориями есть различия [10, с. 432].

Для сделок с жилой недвижимостью наиболее используемой схемой является безотзывный безакцептный аккредитив, суть которого состоит в том, что у покупателя отсутствует возможность забрать денежные средства со счета обратно до истечения срока действия аккредитива, а продавец получает доступ к средствам тогда, когда выполняет все условия для доступа к ним [5].

Для снижения рисков при использовании аккредитива как способа расчета по сделке купли-продажи жилой недвижимости следует тщательно проверять реквизиты для перевода средств, применять соглашение о взаиморасчетах при альтернативных сделках и более конкретно обозначать сроки передачи квартиры в собственность новому владельцу.

Третий способ — эскроу-счет. Это специальный банковский счет, предназначенный для условного депонирования безналичных денежных средств (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ).

Как указывает Н. В. Квициния, этот способ расчетов используют в долевом строительстве [6, с. 52], с 2019 года его применение является обязательным. (Реже — в сделках на вторичном рынке.) При заключении договора эскроу-счета между банком и покупателем жилого помещения последний предоставляет договор участия в долевом строительстве, а банк получает учредительные документы компании-застройщика. Договор содержит положения, согласно которым механизм расчетов состоит в переводе денег покупателя на эскроу-счет в банке, который выбрал сам покупатель. Форма договора счета эскроу трехсторонняя: покупатель, продавец и банк. В отличие от аккредитива, она более гибкая. Механизм расчета с помощью эскроу ничем концептуально не отличается от аккредитива. Но так как договор счета эскроу трехсторонний, всем участникам сделки необходимо заранее запросить договор у банка и внимательно его прочесть. В отличие от аккредитива, продавец тоже в нем участвует, поэтому может добавить необходимые для себя пункты. Открывать счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве

(согласно 214-ФЗ) имеют право только уполномоченные банки из реестра Центробанка РФ. Денежные средства на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию в соответствии со ст. 13.2 федерального закона № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации»².

Плюсы использования счета эскроу — стабильное финансирование, отсутствие взаимосвязи между скоростью стройки и объемами продаж жилых помещений, наличие банковского контроля. К минусам данного способа относится ограничение по числу банков, которые в России могут работать со счетами эскроу. Кроме того, в принципе система долевого строительства предполагает отсроченный момент вступления во владение жилым помещением, так как приобретается объект на стадии строительства, а не готовый объект.

С одной стороны, благодаря системе государственного регулирования, счет эскроу в настоящее время является практически безрисковым, так как отсутствует риск потерять деньги из-за банкротства или мошенничества застройщика. При этом в России на данный момент до сих пор есть граждане, которые пострадали от действий непорядочных застройщиков и не смогли вернуть вложенные в строительство жилья средства. Это стало следствием, в том числе, применения недобросовестными компаниями различных нелегальных схем по сбору и выводу денег, предназначенных для финансирования долевого строительства.

В качестве подтверждения факта проблемы предлагается привести пример из практики. Так, в марте 2021 года в Санкт-Петербурге в отношении компании «Петрострой» было возбуждено уголовное дело по обвинению в мошенничестве в особо крупном размере при хищении средств у дольщиков нескольких жилых комплексов на сумму более 5,2 млрд рублей [9, с. 376]. По версии следствия, застройщик применял схему с договорами бронирования. Компания утверждала, что получаемые ею от покупателей средства аккумулируются на эскроу-счетах, однако это было не так, и люди впоследствии обнаруживали пропажу своих денег. Когда покупатели пробовали вернуть свои средства, оказалось, что у компании вообще нет денег на ее счетах, что выяснилось после подачи исков в суд.

Четвертый способ — сервис безопасных расчетов. Сервис безопасных расчетов (далее — СБР) — это дистанционный способ расчетов между покупателем и продавцом, который защищает обе стороны в сделках с недвижимостью.

В соответствии с п. 1 ст. 860.1 ГК РФ денежные средства на специальном номинальном счете принадлежат покупателю всё время до момента перехода права собственности. После завершения сделки стороны получают платежные поручения, подтверждающие факт расчетов.

При использовании данного способа расчетов покупатель дополнительно оплачивает услугу по электронной регистрации сделки. Этот способ удобно использовать при удаленном совершении сделки купли-продажи.

Может показаться, что сервис безопасных расчетов и аккредитив — это, по сути, один и тот же механизм расчета, когда средства переводятся продавцу только после получения подтверждения от Росреестра о переходе права собственности, но на самом деле между ними есть различия. К ним относятся следующие:

1. Аккредитив представляет любой банк, а СБР создан только в ВТБ и Сбербанке.
2. При использовании СБР отсутствует возможность добавить условия раскрытия, в отличие от аккредитива и эскроу-счета.

² Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. — 2003. — № 52 (часть I). — Ст. 5029.

4. Применение СБР регламентируется только внутренними документами банка, а применению аккредитивов посвящены § 3 части 2 ГК РФ и глава 6 положения Банка России от 29.06.2021 № 762-П³.
5. При использовании СБР невозможно применение альтернативной цепочки расчетов.
6. Для аккредитива есть срок ограничения его применения (3 месяца), а использование СБР является бессрочным.
7. При применении СБР невозможны сделки с несовершеннолетним продавцом и получение средств на счет в другом банке.

Пятый способ — депозит нотариуса. Данный механизм предполагает, что нотариус сам проводит сделку, в течение трех рабочих дней регистрирует договор и сразу после этого переводит деньги продавцу. Механизм регулируется ст. 87 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1)⁴.

Использование такого механизма минимизирует риски, существующие при использовании ячейки и аккредитива, так как по закону деньги, которые находятся на счетах нотариусов, выводятся из конкурсной массы при банкротстве банка, а поскольку способ расчета безналичный, деньги не могут физически украсть.

По мнению А. А. Зимасовой и А. Р. Муратовой, способы с привлечением третьего лица более надежны: они гарантируют, что оплата по договору купли-продажи будет проведена [4, с. 328].

Нотариус, выступая третьей стороной сделки купли-продажи жилого помещения, удостоверяет договор сделки, в котором прописан способ расчета, по которому покупатель переводит деньги нотариусу на депозитный счет, и получает справку об этом. С этого момента обязательство по оплате квартиры считается исполненным. При других способах расчета это обязательство исполнено только после того, как продавец фактически получит деньги. После зачисления средств непосредственно нотариус подает документы в Росреестр и после регистрации права собственности переводит денежные средства продавцу. Все процессы по контролю исполнения сделки находятся в ведении нотариуса. О. В. Лисакова подчеркивает, что сделка, удостоверенная нотариусом, обладает повышенной доказательной силой [8, с. 24].

Для минимизации рисков по такой сделке рекомендуется дополнительно составлять соглашение о приеме-передаче денег, чтобы по заявлению покупателя нотариус не мог их перечислить обратно.

Шестой способ — из рук в руки. Этот механизм расчетов предполагает использование наличных средств, которые после подписания договора покупатель передает продавцу. Этот способ можно использовать при любой сделке по купле-продаже жилой недвижимости, за исключением ипотеки.

Плюс этого способа оплаты — в возможности для продавца получить аванс по сделке от покупателя.

По мнению П. Качевской, данный механизм является самым высокорисковым способом расчетов [5]. К рискам относятся мошеннические схемы с фальшивыми купюрами, вероятность потери (кражи) денег после их получения. Для минимизации рисков при его использовании рекомендуется привлекать третью сторону — например, нотариуса, который зафиксирует факт передачи денег, а также проверять подлинность купюр и отслеживать процесс перехода права собственности.

³ Положение Банка России «О правилах осуществления перевода денежных средств» от 29.06.2021 № 762-П (ред. от 03.08.2023) // Вестник Банка России. — 2021. — № 62.

⁴ Основы законодательства о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (ред. от 08.08.2024) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. — 11 марта 1993 г. — № 10. — Ст. 357.

Седьмой способ — безналичный расчет. Он предполагает простой перевод денег с расчетного счета покупателя недвижимости на счет продавца. Из гарантий в данном механизме расчетов выступают только сам договор купли-продажи и банковская выписка о проведенной операции в качестве подтверждения расчетов.

Плюсы этого механизма расчетов — быстрота и возможность совершения сделки при наличии открытых счетов в разных банках у продавца и покупателя. Существенным минусом и риском применения такого способа расчетов выступает то, что при возникновении каких-либо спорных моментов в регистрации права собственности решить их можно будет только в судебном порядке. В данном механизме отсутствует третья сторона, то есть посредник.

Таким образом, законом предусмотрены различные механизмы гражданско-правовой защиты, но не всегда они должным образом эффективны. При выборе любого из способов расчетов по сделке купли-продажи жилых помещений, как отмечает Д. В. Куц, необходимо проверить и подготовить правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на жилое помещение, а также документы, подтверждающие личность сторон сделки [7, с. 215].

Подводя итоги проведенного анализа достоинств и недостатков, а также рисков механизмов расчетов при исполнении купли-продажи жилой недвижимости, можно сделать вывод, что выбор конкретного механизма для конкретной сделки зависит от многих факторов, в частности, от формы сделки, юридического статуса продавца и покупателя, их местонахождения и т. д. Также на выбор существенно влияют дополнительные условия, в том числе привлечение кредитных средств, наличие несовершеннолетних участников сделки, участие нескольких собственников или нескольких объектов жилой недвижимости. В настоящее время в России создано достаточное количество эффективных механизмов для расчетов по исполнению сделок купли-продажи жилой недвижимости, позволяющих минимизировать риски и повысить прозрачность сделок.

Литература

1. *Алексеев В. А.* Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов // В. А. Алексеев. — М.: Издательство Юрайт, 2021. — 164 с.
2. *Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Б. М. Гонгало.* — М.: Статут, 2016. — Т. 2. — 511 с.
3. *Жидкова Д. К.* Как безопасно произвести расчет в сделках с недвижимостью? // В сб.: Роль небюджетного нотариата в гражданском обороте: оценка эффективности и перспективы развития. Материалы региональной научно-практической конференции. Отв. ред. Н. Н. Азисова. — 2018. — С. 40–43.
4. *Зимасова А. А.* Способы оплаты жилья по договору купли-продажи / А. А. Зимасова, А. Р. Муратова // E-Scio. — 2021. — № 11 (62). — С. 324–329.
5. *Качевская П.* 6 способов рассчитаться за покупку недвижимости [Электронный ресурс]. — URL: <https://journal.tinkoff.ru/list/ways-to-give-money/>
6. *Квициния Н. В.* Перспективы развития договора эскроу в России / Н. В. Квициния // Legal Concept. — 2020. — № 1. — С. 52.
7. *Куц Д. В.* Продажа жилых помещений: возможные риски покупателя / Д. В. Куц // В сб.: Модернизация российского общества и образования: новые экономические ориентиры, стратегии управления, вопросы правоприменения и подготовки кадров. Материалы юбилейной XXV Национальной научной конференции (с международным участием). — Таганрог, 2024. — С. 214–217.
8. *Лисакова А. В.* Нотариус как гарант законности сделок с недвижимостью / А. В. Лисакова // В сб.: Роль небюджетного нотариата в гражданском обороте: оценка эффек-

тивности и перспективы развития. Материалы региональной научно-практической конференции / Отв. ред. Н. Н. Азисова. – 2018. – С. 23–26.

9. Мишкун А. М. Договор счета эскроу в российском праве: анализ проблем правоприменения / А. М. Мишкун // В сб.: Студенческий сборник научных статей по итогам проведения месяца науки, посвященного 10-летию воссоединения Крыма с Российской Федерацией. – Симферополь, 2024. – С. 373–380.
10. Сыропятова Н. В. Обеспечительная функция аккредитива и счета эскроу / Н. В. Сыропятова // В сб.: Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов. Сборник научных статей / Отв. ред. В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. – 2017. – С. 430–436.

References

1. Alekseev V. A. Real Estate law of the Russian Federation. Rights to immovable things: common problems: a textbook for universities // V. A. Alekseev. – M.: Yurayt Publishing House, 2021. – 164 p.
2. Civil law: textbook: in 2 p. / In order. B. M. Gongalo. – M.: Status, 2016. – Vol. 2. – 511 p.
3. Zhidkova D. K. How did you safely produce raschet in a real estate deal? // In SB.: Role of the non-budgetary notary in civil turnover: evaluation facts and perspectives evaluative developments. Material... Regional Scientific and practical conferences. OT. red. N. N. Azisova. – 2018. – Pp. 40–43.
4. Zimasova A. A. How to buy. how to buy. how to buy. how to sell. A. Zimasova, A. R. Muratova // Apostille. – 2021. – No. 11 (62). – Pp. 324–329.
5. Kachevskaya, p. 6 ways to pay for the purchase of real estate [Electronic resource]. – URL: <https://journal.tinkoff.ru/list/ways-to-give-money/>
6. Kvitsinia N. V. Prospects for the development of the escrow agreement in Russia / N. V. Kvitsinia // LegalConcept. – 2020. – No. 1. – P. 52.
7. Kutz D. V. Sale of residential premises: possible risks of the buyer / D. V. Kutz // In the collection: Modernization of Russian society and education: new economic guidelines, management strategies, issues of law enforcement and personnel training. Materials of the XXV anniversary National Scientific Conference (with international participation). – Taganrog, 2024. – Pp. 214–217.
8. Lysakova A. V. Notary as a guarantor of the legality of real estate transactions / A. V. Lysakova // In the collection: The role of a non-budgetary notary in civil turnover: assessment of effectiveness and prospects for development. Materials of the regional scientific and practical conference / Ed. by N. N. Azisov. – 2018. – Pp. 23–26.
9. Mishkun A. M. Escrow account agreement in Russian law: analysis of law enforcement problems / A. M. Mishkun // In the collection: A student collection of scientific articles on the results of the month of science dedicated to the 10th anniversary of the reunification of Crimea with the Russian Federation. – Simferopol, 2024. – Pp. 373–380.
10. Syropyatova N. V. The security function of a letter of credit and an escrow account / N. V. Syropyatova // In the collection: The Seventh Perm Congress of Legal Scientists. Collection of scientific articles / Ed. by V. G. Golubtsov, O. A. Kuznetsova. – 2017. – Pp. 430–436.

Для цитирования:

Попова И. В. Специальные механизмы расчетов при исполнении купли-продажи жилых помещений // Новизна. Эксперимент. Традиции (Н.Экс.Т). – 2024. – Т. 10. – № 4 (28). – С. 61–67.