
Аккредитив и «СБР» при сделке с недвижимостью: правовые различия, момент исполнения обязательства и распределение рисков

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос о том, чем юридически различаются расчёты по безотзывному покрытому аккредитиву и расчёты через «сервис безопасных расчётов» (далее — СБР) и какой из способов надёжнее при сделке с недвижимостью. Ключевая сложность в том, что аккредитив — кодифицированная законом форма безналичных расчётов (§ 3 гл. 46 ГК РФ, ст. 867–873), тогда как «сервис безопасных расчётов» — не законодательно определённая форма расчётов, а коммерческое обозначение банковского продукта, который может быть построен на трёх принципиально разных гражданско-правовых конструкциях (номинальный счёт, счёт эскроу, собственно аккредитив). Поэтому корректный ответ требует отдельного анализа каждой конструкции, а вывод о «надёжности» зависит от того, чей риск (покупателя или продавца) и какой именно риск (отзыв платежа, раскрытие средств до регистрации, отказ банка, банкротство банка) мы оцениваем.

2. Методологическая предпосылка: что юридически скрывается за словом «СБР»

2.1. Терминологическая оговорка

Термин «сервис безопасных расчётов» не является кодифицированным в ГК РФ и не введён как самостоятельная форма расчётов. Формами безналичных расчётов по п. 1 ст. 862 ГК РФ являются платёжные поручения, расчёты по аккредитиву, инкассовые расчёты, расчёты по инкассо, чеки, расчёты в форме перевода электронных денежных средств, а также расчёты в иных формах, предусмотренных законом, банковскими правилами или обычаями делового оборота. Следовательно, СБР всегда «прячется» за одну из законных конструкций, и юридические последствия определяются именно ею, а не маркетинговым названием сервиса.

Ниже разобраны три реально существующие версии прочтения вопроса. Все три существенны, и молча выбрать одну нельзя.

2.2. Оговорка о редакционных расхождениях в источниках

Обращаем внимание на важное редакционное обстоятельство: в разных правовых базах статья 872 ГК РФ воспроизводится в двух разных редакциях. В старой редакции (до Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ) ответственность распределялась по линии «банк-эмитент — плательщик», «исполняющий банк — банк-эмитент» и лишь факультативно могла возлагаться судом на исполняющий банк перед получателем. В действующей редакции (ст. 872 ГК РФ в ред. Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ) прямо установлена **солидарная ответственность банка-эмитента и подтверждающего банка перед получателем средств** за неисполнение или ненадлежащее исполнение аккредитива при условии представления соответствующих документов, а также возможность возложения судом ответственности на исполняющий банк при необоснованном отказе в выплате. Практический вывод: любая консультация, основанная на старой редакции, занижает уровень банковской защиты получателя.

3. Правовые различия между аккредитивом и «СБР» по каждой версии

3.1. Версия А: классический банковский аккредитив (ст. 867-873 ГК РФ)

Конструкция. По п. 1 ст. 867 ГК РФ банк-эмитент, действуя по поручению плательщика, обязуется произвести платёж получателю либо дать полномочие другому банку (исполняющему банку) произвести платёж. Аккредитив — самостоятельная (абстрактная) банковская сделка: банк проверяет не исполнение основного договора купли-продажи, а соответствие представленных документов условиям аккредитива. Этот принцип документарности и независимости аккредитива от основного обязательства последовательно проводится в судебной практике (см., в частности, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с использованием аккредитивной и инкассовой форм расчётов»).

Виды. Аккредитив может быть отзывным (ст. 868 ГК РФ) и безотзывным (ст. 869 ГК РФ). Отзывный может быть изменён или отменён банком-эмитентом без предварительного уведомления получателя; безотзывный не может быть

отменён или изменён без согласия получателя средств (п. 1 ст. 869 ГК РФ). По просьбе банка-эмитента исполняющий банк может подтвердить безотзывный аккредитив (подтверждённый аккредитив), что означает принятие исполняющим банком дополнительного к обязательству банка-эмитента обязательства произвести платёж (п. 2 ст. 869 ГК РФ).

Режим средств. Аккредитив может быть покрытым (депонированным) и непокрытым (гарантированным). При покрытом аккредитиве банк-эмитент перечисляет сумму аккредитива за счёт плательщика либо предоставленного ему кредита в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента (п. 2 ст. 867 ГК РФ). При непокрытом аккредитиве исполняющему банку предоставляется право списывать сумму с ведущегося у него счёта банка-эмитента. Для сделки с недвижимостью практическое значение имеет именно покрытый аккредитив: деньги физически выведены со счёта покупателя и обособлены.

Проверка документов. Порядок представления и проверки документов, а также правило о недопустимости уступки получателем права (требования) по аккредитиву, если иное не предусмотрено его условиями, установлены ст. 870 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ), согласно которой документы проверяются банком в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня их получения.

Закрытие. Основания закрытия аккредитива перечислены в ст. 873 ГК РФ: истечение срока аккредитива; заявление получателя об отказе от использования аккредитива (если такая возможность предусмотрена условиями); требование плательщика об отзыве — но только если отзыв возможен по условиям аккредитива (то есть по безотзывному аккредитиву — невозможен).

Практический вывод по версии А. Если сервис, который банк называет «безопасными расчётами», юридически оформлен как аккредитив, то никаких различий с аккредитивом нет — применим весь режим ст. 867-873 ГК РФ и Положения Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

3.2. Версия Б: СБР на базе номинального счёта (ст. 860.1-860.6 ГК РФ)

Конструкция. По смыслу п. 1 ст. 860.1 ГК РФ номинальный счёт открывается владельцу счёта для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу — бенефициару. В типовой модели сервиса владельцем номинального счёта выступает банк либо плательщик

(покупатель), а бенефициаром указывается продавец. Средства покупателя зачисляются на номинальный счёт и блокируются до наступления условия, определённого договором.

Режим средств и распоряжение. Операции по номинальному счёту совершаются на основании распоряжений владельца счёта в пользу бенефициара в порядке, установленном договором (ст. 860.3, 860.4 ГК РФ). Обособление средств от имущества владельца счёта обеспечивается правилами ст. 860.5 ГК РФ: арест денежных средств и приостановление операций по номинальному счёту не затрагивают (в соответствующей части) средства, права на которые принадлежат бенефициарам; обращение взыскания по обязательствам владельца счёта на эти средства не допускается.

Ключевое отличие от аккредитива. Банк здесь не принимает на себя самостоятельного абстрактного обязательства уплатить против документов за свой счёт — он лишь ведёт счёт и исполняет распоряжения по условиям договора. Соответственно, ответственность банка строится не на специальной норме ст. 872 ГК РФ, а на общих положениях об ответственности за нарушение обязательства (ст. 393, 401 ГК РФ) и на условиях договора (Правил сервиса).

Практический вывод по версии Б. Для продавца эта конструкция «мягче»: до наступления условия раскрытие средств обычно не является безусловно безотзывным, а порядок возврата средств покупателю определяется договором с банком. Режим средств зависит от формулировок Правил сервиса, поэтому их необходимо читать буквально, а не полагаться на презюмируемую «защищённость».

3.3. Версия В: СБР на базе счёта эскроу (ст. 926.1-926.8 ГК РФ)

Конструкция. По ст. 926.1 ГК РФ банк (эскроу-агент) открывает специальный счёт для учёта и блокирования денежных средств, полученных от владельца счёта (депонента), в целях их перечисления бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором между депонентом и бенефициаром.

Режим средств. Ключевые свойства конструкции закреплены в ст. 926.1-926.8 ГК РФ: средства депонируются (обособляются), их перечисление бенефициару производится исключительно при наступлении оснований, предусмотренных договором (ст. 926.3 ГК РФ), причём закон ограничивает возможность обращения взыскания на депонированные средства как по обязательствам депонента, так и по обязательствам бенефициара. Депонент не может свободно распоряжаться средствами до наступления основания и до истечения срока договора.

Практический вывод по версии В. Это наиболее «жёсткая» из трёх конструкций по степени блокировки: средства «заперты» до события, указанного в договоре, а не до получения банком распоряжения. Именно поэтому эскроу-модель используется в долевом строительстве.

3.4. Сводная таблица различий (по трём версиям)

Параметр	Безотзывный покрытый аккредитив (ст. 867–873 ГК РФ)	СБР через номинальный счёт (ст. 860.1–860.6 ГК РФ)	СБР через счёт эскроу (ст. 926.1–926.8 ГК РФ)
Юридическая природа	Самостоятельная абстрактная банковская сделка	Банковский счёт с целевым режимом, ведение и исполнение распоряжений	Договор счёта эскроу, блокирование до основания
Чей «обязанный» банк	Банк-эмитент (и подтверждающий банк) — перед получателем; исполняющий банк — перед банком-эмитентом, в случаях ст. 872 ГК РФ — перед получателем	Банк — перед сторонами по договору счёта и Правилам сервиса	Банк (эскроу-агент) — перед депонентом и бенефициаром по ст. 926.1–926.8 ГК РФ
Отзывность	Безотзывный не может быть отменён/изменён без согласия получателя (ст. 869 ГК РФ); отзыв плательщиком по ст. 873 ГК РФ возможен только если допустим условиями	Определяется договором; типово допускается возврат до раскрытия	Возврат депоненту — только по основаниям, предусмотренным договором
Условие раскрытия	Документы, соответствующие условиям аккредитива (документарный контроль)	Наступление условия по договору / распоряжение	Наступление основания, указанного в договоре счёта эскроу

Параметр	Безотзывный покрытый аккредитив (ст. 867- 873 ГК РФ)	СБР через номинальный счёт (ст. 860.1-860.6 ГК РФ)	СБР через счёт эскроу (ст. 926.1- 926.8 ГК РФ)
		владельца счёта	
Ответственность банка	Солидарная ответственность банка-эмитента и подтверждающего банка перед получателем (п. 1 ст. 872 ГК РФ в ред. ФЗ № 212-ФЗ); необоснованный отказ исполняющего банка — п. 1 ст. 872 ГК РФ	Общая договорная (ст. 393, 401 ГК РФ)	По договору и ст. 926.1-926.8 ГК РФ
Обособление средств	Депонирование в исполняющем банке (п. 2 ст. 867 ГК РФ)	Обособление по ст. 860.5 ГК РФ	Обособление и ограничение взыскания по ст. 926.1-926.8 ГК РФ

4. Момент исполнения денежного обязательства и его соотношение с государственной регистрацией перехода права

4.1. Общее правило

По общему правилу денежное обязательство признаётся исполненным в момент зачисления денежных средств на банковский счёт кредитора, если иной момент не установлен законом или договором. Этот подход прямо закреплён применительно к займу (п. 3 ст. 810 ГК РФ) и воспроизводится судами применительно к иным денежным обязательствам, поскольку надлежащее исполнение прекращает обязательство (п. 1 ст. 408 ГК РФ). Стороны вправе своим соглашением установить иной момент (ст. 421 ГК РФ), что для сделок с недвижимостью используется повсеместно.

Принципиально важно: **момент исполнения денежного обязательства и момент перехода права собственности — это два разных юридических факта**, и они не совпадают автоматически.

4.2. Момент перехода права

Право собственности у приобретателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК РФ), переход права по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ), порядок и сроки регистрации установлены Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в частности, ст. 16 — сроки, ст. 26 — приостановление, ст. 27 — отказ). Передача объекта оформляется отдельно (ст. 556 ГК РФ).

4.3. Аккредитив

При аккредитиве денежное обязательство покупателя считается исполненным в момент выплаты исполняющим банком средств получателю (поступления средств на счёт продавца) — при условии, что представленные документы соответствуют условиям аккредитива. Ключевая развилка — **что именно указано в качестве условия раскрытия**:

- если условием является представление выписки из ЕГРН (листа записи) о зарегистрированном переходе права, то раскрытие и регистрация синхронизированы;
- если условием является передаточный акт (ст. 556 ГК РФ) или иной документ, не подтверждающий регистрацию, то деньги могут быть раскрыты **до** государственной регистрации перехода права. Это классический источник риска покупателя.

Дополнительный риск — истечение срока аккредитива: при приостановлении регистрации (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ) аккредитив может закрыться по истечении срока (ст. 873 ГК РФ), и неиспользованная сумма покрытого аккредитива возвращается банку-эмитенту.

4.4. СБР (номинальный счёт и счёт эскроу)

В этих конструкциях перечисление бенефициару происходит по наступлении основания, определённого договором (ст. 860.3, 860.4 ГК РФ; ст. 926.3 ГК РФ). При качественной настройке сервиса основанием выступает именно запись в ЕГРН о переходе права, а подтверждение банк получает по электронным каналам взаимодействия с Росреестром, что снижает риск раскрытия средств по подложным или ненадлежащим документам. Однако и здесь всё

определяется условиями конкретного сервиса: если основанием указано, например, «подписание акта приёма-передачи», юридическая картина будет той же, что и при аккредитиве с таким же условием.

4.5. Практический вывод по моменту исполнения

- Для покупателя оптимальна конструкция, в которой **и оплата, и переход права обусловлены одним и тем же подтверждённым фактом — записью в ЕГРН.**
- Для продавца оптимальна **безотзывная** конструкция с фиксированным сроком, исключающая односторонний отзыв средств покупателем.
- Ни аккредитив, ни СБР автоматически не защищают от приостановления регистрации (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ); в договоре следует прямо распределить последствия приостановления и отказа в регистрации.

5. Распределение рисков по каждому способу

5.1. Риск раскрытия средств до государственной регистрации перехода права

Аккредитив. Риск управляется формулировкой условия раскрытия. При условии «выписка из ЕГРН» риск для покупателя минимален. При условии «передаточный акт» — максимален. Дополнительно: банк проверяет документы по внешним признакам и не обязан проверять фактическое исполнение основного договора, что прямо следует из логики ст. 870 ГК РФ и подтверждается Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39.

СБР (номинальный счёт, эскроу). Риск ниже при наличии интеграции банка с Росреестром. При отсутствии таковой риск определяется документом, который стороны назвали основанием.

Вывод. Для покупателя технически предпочтительнее СБР/эскроу с автоматическим триггером по данным ЕГРН; для продавца — аккредитив с безотзывным характером и с условием, которое он может исполнить без участия покупателя.

5.2. Риск отказа банка в перечислении

Аккредитив. Исполняющий банк вправе отказать при несоответствии документов условиям аккредитива. При необоснованном отказе в выплате по покрытому или подтверждённому аккредитиву ответственность перед

получателем средств может быть возложена судом на исполняющий банк (абз. 2 п. 1 ст. 872 ГК РФ), а банк-эмитент и подтверждающий банк несут перед получателем солидарную ответственность за неисполнение аккредитива при условии представления надлежащих документов (абз. 1 п. 1 ст. 872 ГК РФ). Это существенное преимущество аккредитива: у получателя есть прямой законный иск к банку, а не только иск к контрагенту.

СБР. Отказ банка в перечислении квалифицируется как нарушение договорных обязательств (ст. 393, 401 ГК РФ); специальной солидарной ответственности закон не устанавливает.

Вывод. По критерию «ответственность банка» аккредитив защищает получателя средств сильнее.

5.3. Риск банкротства банка

Здесь необходимо учитывать, что система обязательного страхования вкладов (Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ) по общему правилу **не распространяется** на средства, размещённые в рамках аккредитивной, номинальной и обычной эскроу-конструкции. Исключение составляет счёт эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве: в силу ч. 7 ст. 11 указанного Закона возмещение по таким счетам выплачивается в совокупности в размере не более 10 млн рублей, причём ч. 9 той же статьи предусматривает перечисление возмещения на новый счёт эскроу в другом банке, а ч. 10 (в редакции, приведённой в источниках) исключает применение этих правил, если в ЕГРН внесена запись о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе от договора участия в долевом строительстве. При банкротстве банка по «обычным» сделкам с недвижимостью (вторичный рынок) требования сторон включаются в реестр требований кредиторов. Практический вывод: при прочих равных условиях выбор банка по критерию его финансовой устойчивости значимее, чем выбор между аккредитивом и СБР.

Вывод по версии. Различия между способами здесь минимальны; решающим является надёжность банка, а не конструкция. Единственное исключение — ДДУ-эскроу, где работает страховой механизм.

5.4. Риск одностороннего отказа продавца / приостановления регистрации

Оба способа безразличны к вине сторон: при приостановлении регистрации (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ) средства остаются заблокированными до истечения срока аккредитива или до наступления иного предусмотренного договором

события. В договоре необходимо прямо предусмотреть: (а) срок, в течение которого стороны устраняют причины приостановления; (б) последствия отказа в регистрации (ст. 27 ФЗ № 218-ФЗ) — возврат средств, расторжение договора, порядок компенсации расходов; (в) продление срока аккредитива при приостановлении.

5.5. Риск мошенничества и подложных документов

Аккредитив. В силу документарного характера аккредитива риск подложных, но внешне соответствующих документов лежит на плательщике. Это оборотная сторона независимости аккредитива от основного обязательства (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39). Исключение — недобросовестность банка, выявившаяся при проверке документов.

СБР/эскроу. При электронном подтверждении факта регистрации из ЕГРН риск существенно ниже, поскольку подтверждаемый юридический факт формируется не стороной сделки, а регистрирующим органом.

Вывод. По критерию защиты от подложных документов СБР/эскроу с электронным взаимодействием с Росреестром надёжнее классического аккредитива против бумажных документов.

5.6. Аресты и притязания третьих кредиторов

Для номинального счёта действует защитный механизм ст. 860.5 ГК РФ (обособление средств бенефициаров от обязательств владельца счёта), для счёта эскроу — ограничения обращения взыскания, установленные ст. 926.1–926.8 ГК РФ. Для аккредитива аналогичная защита прямо не сформулирована, однако депонирование средств в исполняющем банке (п. 2 ст. 867 ГК РФ) фактически выводит их из-под распоряжения плательщика. При этом следует учитывать, что в СБР на номинальном счёте вопрос о том, чьими средствами являются деньги до наступления условия (покупателя или продавца), решается договором и Правилами сервиса, что прямо влияет на состав кредиторов, способных на них претендовать.

5.7. Сопутствующие публично-правовые ограничения

Сделки с недвижимостью, результатом совершения которых является переход права собственности, при сумме от 3 млн рублей подлежат обязательному контролю в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ. Это одинаково касается и аккредитива, и СБР; отказ банка в проведении операции по правилам внутреннего контроля (ст. 7 указанного Закона)

возможен в любой из конструкций и должен быть учтён в договоре как основание для приостановления сделки.

6. Конкурирующие правовые позиции, которые следует учитывать

Позиция 1 (документарная независимость аккредитива). Банк исполняет аккредитив против документов и не вправе оценивать основной договор; риск недобросовестности контрагента лежит на плательщике. Основание: ст. 867–870 ГК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39.

Позиция 2 (пределы независимости). Независимость аккредитива не отменяет требования добросовестности (ст. 10 ГК РФ) и обязанности банка отказать при явном несоответствии документов по внешним признакам; исполняющий банк, выплативший по ненадлежащим документам, несёт риск, предусмотренный п. 1 ст. 872 ГК РФ. Применяется при доказанном несоответствии документов условиям аккредитива.

Позиция 3 (природа средств на номинальном счёте). Средства, поступившие на номинальный счёт в пользу бенефициара, считаются принадлежащими бенефициару и защищены от взыскания по долгам владельца счёта (ст. 860.1, 860.5 ГК РФ). Применяется, когда договор с банком прямо квалифицирует покупателя как депонента, а продавца — как бенефициара с возникшим правом.

Позиция 4 (условность права бенефициара). До наступления основания, предусмотренного договором, право бенефициара не считается окончательно возникшим, и средства подлежат возврату плательщику. Применяется, когда сервис построен на возврате средств покупателю до подтверждения регистрации. Выбор между позициями 3 и 4 определяется исключительно текстом договора и Правил сервиса.

Позиция 5 (момент исполнения денежного обязательства). Общее правило — зачисление средств на счёт кредитора (п. 3 ст. 810 ГК РФ по аналогии, п. 1 ст. 408 ГК РФ); в договоре для сделок с недвижимостью стороны нередко смещают этот момент к дате государственной регистрации перехода права, что допустимо в силу ст. 421 ГК РФ.

7. Практические выводы: что и когда надёжнее

Версия 1. Сделка на вторичном рынке между физическими лицами. Обе конструкции допустимы. Для продавца предпочтительнее безотзывный покрытый аккредитив (ст. 869, п. 2 ст. 867 ГК РФ), поскольку он исключает односторонний отзыв средств. Для покупателя предпочтительнее СБР на базе счёта эскроу с основанием «запись в ЕГРН о переходе права», что исключает раскрытие средств по подложным документам.

Версия 2. Крупные суммы, юридические лица, коммерческая недвижимость. Оптimalен безотзывный подтверждённый покрытый аккредитив: солидарная ответственность банка-эмитента и подтверждающего банка перед получателем (п. 1 ст. 872 ГК РФ в ред. ФЗ № 212-ФЗ) даёт продавцу прямой законный иск к банку. Альтернатива — эскроу-модель, если стороны ценят автоматическое подтверждение регистрации выше банковской ответственности. В обоих случаях критичен выбор системно значимого банка (см. раздел 5.3).

Версия 3. Новостройка (договор участия в долевом строительстве). Выбора нет: расчёты осуществляются исключительно через счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке в порядке ст. 15.4 и 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, с обязательным отражением в договоре сведений о банке-эскроу-агенте. Именно в этой сфере действует страховая защита до 10 млн рублей (ч. 7 ст. 11 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ), что делает эскроу для ДДУ принципиально более защищённым, чем любые расчётные схемы на вторичном рынке. Специфика удовлетворения требований участников ДДУ, внесших средства на счёт эскроу, детализирована, в частности, ст. 201.12-2 Федерального закона от 20.02.2026 № 40-ФЗ: такие требования включаются в реестр требований участников строительства и исключаются из него в размере внесённой на счёт эскроу суммы при одностороннем отказе от договора и прекращении счёта эскроу.

Версия 4. Индивидуальное жилищное строительство. С 1 марта 2025 года расчёты по договорам подряда на строительство индивидуальных жилых домов также переведены на конструкцию счёта эскроу (Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ). Практический вывод тот же: аккредитив в этой сфере не применяется.

Версия 5. Ипотечная сделка. Схема определяется банком-кредитором: кредитные средства обычно перечисляются после государственной регистрации ипотеки (ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Конструкция расчётов (аккредитив или СБР) здесь вторична по отношению к требованиям кредитора.

Версия 6. Если «СБР» в конкретном банке реализован на аккредитиве. Различий между аккредитивом и таким СБР нет: применяется режим ст. 867–873 ГК РФ, и любые заявления о «принципиально иной надёжности» сервиса не имеют правовой основы.

8. Чек-лист условий, которые следует закрепить в договоре

1. Что именно является основанием раскрытия средств: выписка из ЕГРН / лист записи о переходе права, а не передаточный акт.
2. Момент исполнения денежного обязательства покупателя (поступление на счёт продавца / государственная регистрация перехода права).
3. Безотзывность конструкции и порядок изменения условий (применительно к аккредитиву — прямо указать безотзывность, ст. 869 ГК РФ; при СБР — прямой запрет одностороннего возврата покупателем).
4. Срок действия аккредитива или договора счёта и порядок его продления при приостановлении регистрации (ст. 26 ФЗ № 218-ФЗ).
5. Последствия отказа в государственной регистрации (ст. 27 ФЗ № 218-ФЗ): возврат средств, расторжение договора, распределение расходов.
6. Распределение банковских комиссий и расходов на сопровождение сделки.
7. Согласие или запрет на уступку права (требования) по аккредитиву (ст. 870 ГК РФ).
8. Прямая фиксация того, чьими средствами являются деньги до наступления основания, — это определяет, чьи кредиторы могут на них претендовать.

9. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 10, 223 (п. 2), 251, 316, 393, 401, 408 (п. 1), 421, 551 (п. 1), 556.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 810 (п. 3), 845–860, 860.1–860.6 (номинальный счёт), 860.7–860.10 (публичный депозитный счёт), 862 (п. 1), 867 (п. 1, 2), 868, 869, 870, 872 (в ред. Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ), 873, 926.1–926.8 (счёт эскроу).
3. Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и

отдельные законодательные акты Российской Федерации» — новая редакция ст. 872 ГК РФ.

4. Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».
5. Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платёжной системе» — ст. 3 (понятие безотзывности перевода денежных средств).
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 16 (сроки), ст. 26 (приостановление), ст. 27 (отказ).
7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» — ст. 15.4, 15.5 (расчёты через счёт эскроу).
8. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» — ст. 5, ч. 7, 8, 9, 10 ст. 11 (возмещение по счетам эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве, лимит 10 млн рублей).
9. Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» — ст. 6 (обязательный контроль сделок с недвижимостью), ст. 7 (внутренний контроль).
10. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ (расчёты через счёт эскроу при строительстве индивидуальных жилых домов, применяются с 01.03.2025).
11. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 77.
12. Федеральный закон от 20.02.2026 № 40-ФЗ — ст. 201.1 (понятие участника долевого строительства, внесшего средства на счёт эскроу), ст. 201.12-2 (особенности удовлетворения требований участников долевого строительства, внесших средства на счета эскроу).

Судебная практика

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1999 № 39 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с использованием аккредитивной и инкассовой форм расчётов».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

-
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении».

