

Аккредитив при купле-продаже коммерческой недвижимости между юридическим лицом и физическим лицом: правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Юридическое лицо (покупатель) приобретает коммерческую недвижимость у физического лица (продавца) и планирует использовать в качестве формы расчётов **покрытый (депонированный) аккредитив**. В связи с этим требуют юридического анализа пять вопросов: (1) возможен ли открытие аккредитива покупателем-юрлицом в дистанционном порядке через систему «банк — клиент» без личного присутствия; (2) кто в такой конструкции является плательщиком; (3) обязан ли банк авизовать продавца-физлицо; (4) вправе ли бенефициар (продавец) самостоятельно представить в банк документ о переходе права собственности для раскрытия аккредитива; (5) как распределяются риски, если после государственной регистрации перехода права документы в банк не представлены и неиспользованная сумма покрытия возвращается покупателю.

Дополнительно в тексте вопроса допущено смешение двух разных действий — **открытия** аккредитива и **раскрытия** (исполнения) аккредитива; это смешение имеет самостоятельное правовое значение и разбирается отдельно (раздел 5.5). Ниже каждая версия прочтения раскрывается отдельно, поскольку ответ на разные прочтения различается принципиально.

2. Правовая рамка и участники аккредитивной сделки

2.1. Модель отношений в покрытом аккредитиве

Законодательную конструкцию задаёт ст. 867 ГК РФ:

- **Плательщик** (приказодатель) — лицо, давшее банку поручение об открытии аккредитива (ст. 867 п. 1 ГК РФ). В рассматриваемой ситуации — покупатель-юрлицо.
- **Банк-эмитент** — банк, действующий по поручению плательщика, который обязуется произвести платежи получателю либо дать полномочие иному

банку (исполняющему банку) произвести платёж (ст. 867 п. 1 ГК РФ). К банку-эмитенту, самому производящему платёж, применяются правила об исполняющем банке (абз. 2 п. 1 ст. 867 ГК РФ).

- **Исполняющий банк** — банк, которому дано полномочие произвести платёж получателю средств (ст. 867 п. 1 ГК РФ).
- **Бенефициар (получатель средств)** — продавец-физлицо.
- **Покрытый (депонированный) аккредитив** — при его открытии банк-эмитент обязан перечислить сумму аккредитива (покрытие) **за счёт плательщика либо предоставленного ему кредита** в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента (ст. 867 п. 3 ГК РФ). Исполняющий банк исполняет такой аккредитив **за счёт покрытия** (ст. 871 п. 5 ГК РФ).

Ключевой признак покрытого аккредитива: деньги не «обещаны», а реально зарезервированы (депонированы) на весь срок — это принципиально отличает его от непокрытого (гарантированного), где исполняющий банк вправе не исполнять аккредитив до поступления средств от банка-эмитента (ст. 867 п. 3 ГК РФ, абз. 2).

2.2. Применимое регулирование

- ГК РФ, § 3 гл. 46 (ст. 867–873 ГК РФ) — базовое регулирование; ст. 867 п. 5 ГК РФ: расчёты по аккредитиву регулируются ГК РФ, банковскими правилами, условиями аккредитива, а в части, ими не урегулированной, — обычаями, применяемыми в банковской практике.
- Формы безналичных расчётов избираются сторонами самостоятельно и определяются договором (ст. 862 п. 1, 2 ГК РФ); расчёты осуществляются через банки (ст. 861 п. 3 ГК РФ).
- Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» (действует с 2022 г. вместо Положения Банка России от 19.06.2012 № 383-П) — банковские правила осуществления расчётов по аккредитиву.
- Унифицированные правила и обычаи для документарных аккредитивов (UCP 600, публикация Международной торговой палаты № 600, ред. 2007 г.) — применяются, если на них прямо указано в аккредитиве, как обычаи делового оборота (ст. 867 п. 5 ГК РФ).

3. Кто является плательщиком по покрытому аккредитиву

Вопрос имеет три самостоятельных прочтения, и ответ на каждое из них различается.

3.1. Версия 1. Плательщик в смысле основного обязательства (договора купли-продажи) — покупатель-юрлицо

Это основное и бесспорное прочтение. Обязанность оплатить переданный товар лежит на покупателе (ст. 486 п. 1 ГК РФ), в том числе при оплате в кредит с отсрочкой после передачи (ст. 488 ГК РФ). Аккредитив — не самостоятельное основание платежа, а лишь форма (способ) исполнения этой обязанности (ст. 862 ГК РФ).

Отсюда практические следствия: - расходы, связанные с исполнением инструкций по аккредитиву, возлагаются на плательщика — покупателя (ст. 867 п. 4 ГК РФ); - неиспользованная сумма покрытия возвращается банку-эмитенту и зачисляется на **банковский счёт плательщика, с которого депонировались средства** (ст. 873 п. 3 ГК РФ), — то есть покупателю; - заявление об отмене или отзыве аккредитива подаёт плательщик (ст. 873 п. 1 подп. 4 ГК РФ); - банк-эмитент отвечает за неисполнение поручения перед плательщиком (ст. 872 п. 3 ГК РФ).

3.2. Версия 2. Плательщик в смысле приказодателя по аккредитивной сделке — также покупатель

Плательщик по аккредитиву — это лицо, по поручению и в соответствии с указанием которого банк-эмитент открыл аккредитив (ст. 867 п. 1 ГК РФ). Ни банк-эмитент, ни исполняющий банк статуса плательщика по основному обязательству не приобретают: обязательство банка перед бенефициаром носит самостоятельный характер и не зависит от отношений по договору купли-продажи (принцип абстрактности аккредитива, закреплённый в структуре ст. 867, 871, 872 ГК РФ). Банк не вправе отказать в платеже по мотивам, связанным с основным договором, если документы формально соответствуют условиям аккредитива.

3.3. Версия 3. Плательщик как реквизит в расчётных документах (техническое прочтение)

Наиболее вероятный источник сомнения: какое лицо будет указано в реквизите «плательщик» в платёжных документах.

- **При перечислении покрытия** в исполняющий банк плательщиком указывается покупатель (если покрытие сформировано за счёт его средств со счёта) либо банк-эмитент (если покрытие предоставлено за счёт кредита, выданного плательщику, — ст. 867 п. 3 ГК РФ прямо допускает оба источника).
- **При выплате бенефициару** исполняющий банк действует за счёт ранее депонированного покрытия (ст. 871 п. 5 ГК РФ); в выписке по счёту получателя плательщиком в зависимости от порядка, установленного банковскими правилами и условиями аккредитива, может быть указан исполняющий банк либо банк-эмитент с назначением платежа «оплата по аккредитиву № ...».

3.4. Практический вывод по разделу

- По основному обязательству и по аккредитивной сделке **плательщик — покупатель-юрлицо**; именно он несёт расходы и получает обратно неиспользованное покрытие (ст. 867 п. 4, ст. 873 п. 3 ГК РФ).
- Указание в выписке бенефициара иного лица в реквизите «плательщик» (банка) — техническая особенность расчётов и **не меняет** ни налоговых последствий, ни распределения прав и обязанностей по договору купли-продажи.
- Для продавца это означает: источником денег является не банк как должник по сделке, а покупатель; банк лишь исполняет аккредитивное обязательство, и его платёж прекращает обязательство покупателя по оплате.

4. Возможность дистанционного (онлайн) открытия открытого аккредитива юридическим лицом

4.1. Версия А. Дистанционное открытие допускается (основная позиция)

Прямого требования о личном присутствии при открытии аккредитива ни ГК РФ, ни банковское законодательство не содержат. Аргументация:

1. Договор банковского счёта заключается в письменной форме, но это не исключает совершения отдельных операций по счёту в электронной форме; распоряжение счётом может осуществляться удалённо в порядке, предусмотренном договором (ст. 846 ГК РФ).
2. Сделки, совершаемые в письменной форме, могут подписываться электронной подписью по соглашению сторон (ст. 160 п. 2 ГК РФ); отношения в области электронной подписи регулируются Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (ст. 2, 6 — виды подписей и условия их равнозначности собственноручной).
3. Расчёты по аккредитиву регулируются в том числе банковскими правилами и условиями аккредитива (ст. 867 п. 5 ГК РФ), а формы безналичных расчётов определяются договором (ст. 862 п. 1, 2 ГК РФ). Следовательно, закон прямо допускает, чтобы порядок открытия аккредитива был определён договором ДБО и банковскими правилами.
4. Аккредитив считается открытым с указанной в нём даты открытия, если иное не предусмотрено законом, банковскими правилами и договором (ст. 867 п. 4 ГК РФ), — то есть дата открытия фиксируется в самом аккредитиве, что технически совместимо с полностью электронным документооборотом.

Таким образом, дистанционное открытие аккредитива через систему «банк — клиент» **правомерно**, если: - договор банковского счёта / договор о дистанционном банковском обслуживании это предусматривает; - банковские правила банка-эмитента содержат порядок совершения такой операции; - заявление об открытии аккредитива подписано надлежащей электронной подписью уполномоченного лица плательщика.

4.2. Версия В. Полностью дистанционное открытие невозможно (ограничительная позиция)

Существуют три группы ограничений, при которых положительный ответ «нет» либо «не полностью»:

Банковские правила кредитной организации (договорный уровень). Банк вправе определить в своих правилах перечень операций, совершаемых

исключительно при личном обращении, либо требовать представления оригиналов документов. Такое условие допустимо в силу свободы договора (ст. 421, 428 ГК РФ; ст. 862, 867 п. 5 ГК РФ). Публично-правовой обязанности обслуживать аккредитив строго в онлайн-форме у банка нет: обязанность заключать договор банковского счёта при обращении клиента (ст. 846 п. 2 ГК РФ) касается открытия счёта, а не конкретного вида расчётов.

Идентификация бенефициара-физлица. Покупатель-юрлицо и банк обязаны идентифицировать не только клиента, но и выгодоприобретателя (ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ; Положение Банка России от 15.12.2014 № 499-П). Если продавец-физлицо не является клиентом банка-эмитента или исполняющего банка, банк для целей идентификации и последующей выплаты практически всегда потребует его личного присутствия либо иной процедуры (видео-идентификация по банковским правилам). Это ещё не блокирует открытие аккредитива покупателем онлайн, но блокирует «бесшовную» схему.

Риск-политика при сделках с недвижимостью. Банки часто требуют личного присутствия сторон либо ввода сделки через банковский сервис сопровождения. Это не требование закона, а условие договора.

4.3. Версия С. Гибридный вариант (наиболее реалистичный)

Заявление об открытии аккредитива подаётся покупателем дистанционно; продавец-физлицо однократно совершает действия в банке — идентификацию, открытие счёта для зачисления, подтверждение реквизитов. Технически именно так работает большинство онлайн-сервисов аккредитивов для юрлиц.

Отдельно: сама государственная регистрация перехода права также может быть проведена без личного присутствия — при подаче документов в форме электронного документа (ст. 14, 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи (для физлица — обычно через нотариуса).

4.4. Практический вывод по разделу

- Онлайн-открытие покрытого аккредитива покупателем-юрлицом **правомерно**, но является не столько вопросом права, сколько вопросом условий конкретного банка и договора ДБО.
- Практический алгоритм: заранее (до подписания ДКП) получить от банка письменное подтверждение: (а) возможности открытия и раскрытия аккредитива в данной конфигурации; (б) перечня документов, против

которых банк раскроет аккредитив; (в) порядка идентификации продавца-физлица; (г) срока, необходимого банку на проверку документов.

- Если банк требует личного присутствия — это законно (ст. 421 ГК РФ), и следует либо подстроиться, либо сменить банк на тот, где продавец сможет быть идентифицирован удалённо.
- Учитывать риск применения 115-ФЗ: банк вправе запрашивать документы по сделке и в предусмотренных законом случаях отказать в операции (ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ). Это общий риск любой крупной сделки с недвижимостью, не специфичный для аккредитива.

5. Обязан ли банк уведомить продавца-бенефициара об открытии аккредитива

5.1. Версия А. Прямой обязанности банка уведомить бенефициара в ГК РФ нет

ГК РФ **не содержит** нормы, обязывающей банк-эмитент или исполняющий банк направить бенефициару уведомление об открытии аккредитива. Статья 867 ГК РФ такой обязанности не устанавливает. Единственная прямо закреплённая обязанность такого рода — обязанность исполняющего банка **поставить в известность банк-эмитент о закрытии** аккредитива (ст. 873 п. 2 ГК РФ), но это уведомление адресовано банку, а не бенефициару.

Следовательно, ссылка на «обязанность банка уведомить продавца» в чистом виде на ГК РФ не опирается.

5.2. Версия В. Обязанность возникает из условий аккредитива, банковских правил и обычаев

Согласно ст. 867 п. 5 ГК РФ, расчёты по аккредитиву регулируются ГК РФ, банковскими правилами, **условиями аккредитива**, а в не урегулированной ими части — обычаями банковской практики. Из этого следует:

- Если в аккредитиве предусмотрено авизование (уведомление бенефициара через авизирующий/исполняющий банк) — обязанность существует и вытекает из условий аккредитива.
- Если стороны включили в аккредитив ссылку на UCP 600, действует их ст. 9 «Авизование аккредитивов и изменений»: аккредитив может быть авизован бенефициару через авизирующий банк; авизирующий банк проверяет подлинность аккредитива и уведомляет бенефициара.

- На практике банки, как правило, авизуют аккредитив бенефициару — через банк, в котором у бенефициара открыт счёт, либо через исполняющий банк. Если продавец-физлицо является клиентом банка с подключённым ДБО, уведомление приходит в систему «банк — клиент» или мобильное приложение. Если он не клиент — уведомление направляется иным предусмотренным способом (в том числе в бумажной форме либо по контактам, указанным в аккредитиве).

Итог: приход уведомления «через банк — клиент» — **не закон, а следствие банковских правил и договорной конструкции**, и он полностью зависит от того, в каком банке открыт счёт продавца и как сформулированы условия аккредитива.

5.3. Версия С. Обязанность информирования возникает из договора банковского счёта бенефициара

Если продавец — клиент банка, где он обслуживается (или исполняющего банка), то о зачислении/поступлении средств и о движении по его счёту банк обязан его информировать в порядке, установленном договором банковского счёта (ст. 846, 848, 849 ГК РФ) и законодательством о национальной платёжной системе (ст. 9 Федерального закона от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платёжной системе»). Это, однако, информирование **о зачислении денежных средств**, а не об открытии аккредитива; к моменту зачисления аккредитив уже раскрыт.

Дополнительно: сведения, составляющие банковскую тайну, охраняются ст. 26 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности». Поэтому банк-эмитент не вправе произвольно раскрывать продавцу-физлицу детали операций покупателя сверх того, что предусмотрено условиями аккредитива. Это объясняет, почему уведомление бенефициара — всегда результат согласованной конструкции, а не автоматическое действие банка.

5.4. Что делать продавцу, если уведомление не пришло

1. Не подписывать документы о передаче объекта и не подавать документы на регистрацию до получения подтверждения об открытии аккредитива. Инструмент — приостановление встречного исполнения (ст. 328 ГК РФ), а при необходимости — условие о неустойке за неавизование (ст. 330 ГК РФ).
2. Получить от покупателя **копию аккредитива** (или выписку из него) и сверить: сумму, срок, вид (покрытый/непокрытый; отзывный/безотзывный), перечень документов, наименование исполняющего банка.

3. Самостоятельно обратиться в исполняющий банк и уточнить факт открытия и условия. Право на обращение не зависит от получения уведомления.
4. Проверить, что аккредитив **безотзывный**: по общему правилу аккредитив является отзывным, если в его тексте прямо не установлено иное (ст. 868 ГК РФ); безотзывный аккредитив не может быть изменён или отменён без согласия получателя средств (ст. 869 ГК РФ). Это ключевая защита продавца: если аккредитив отзывный, покупатель может отозвать его в любой момент (ст. 873 п. 1 подп. 4 ГК РФ).

5.5. Практический вывод по разделу

- **Обязанность банка уведомить продавца законом прямо не установлена.** Уведомление приходит, если так предусмотрено условиями аккредитива, банковскими правилами и/или УСР 600 (ст. 867 п. 5 ГК РФ; ст. 9 УСР 600).
- Поэтому **в договор купли-продажи необходимо включить условие:** покупатель обязан открыть безотзывный покрытый аккредитив в согласованном банке в течение N дней с даты подписания ДКП и обеспечить авизование бенефициара, а также передать продавцу копию аккредитива не позднее N дней с даты открытия; за нарушение — неустойка (ст. 330 ГК РФ) и право продавца приостановить исполнение (ст. 328 ГК РФ).
- Продавцу целесообразно заранее стать клиентом банка-исполнителя (или банка, через который будет авизование), чтобы получать уведомления в электронном виде, — это не юридическое требование, а способ снять фактический риск неинформированности.

6. Может ли бенефициар (продавец) самостоятельно представить документы в банк

6.1. Да — это его собственное действие, а не действие банка или покупателя

Право представления документов по аккредитиву принадлежит бенефициару, и именно он (а не покупатель) формирует комплект документов для раскрытия аккредитива. Это подтверждается конструкцией ст. 871 п. 6 ГК РФ: «документы, принятые исполняющим банком, представляются им в банк-эмитент или подтверждающий банк (при его наличии)» — то есть первичным получателем документов выступает банк, куда их представил бенефициар.

Покупатель в раскрытии аккредитива вообще не участвует: его роль исчерпывается открытием аккредитива и обеспечением покрытия (ст. 867 п. 1, 3 ГК РФ).

6.2. Куда именно представлять документы — конкурирующие варианты

Вариант 1: в исполняющий банк. Основной и наиболее распространённый. Исполняющий банк исполняет покрытый аккредитив за счёт покрытия (ст. 871 п. 5 ГК РФ), принимает документы и пересылает их в банк-эмитент (ст. 871 п. 6 ГК РФ).

Вариант 2: в банк-эмитент. Возможен, если банк-эмитент сам исполняет аккредитив (абз. 2 п. 1 ст. 867 ГК РФ: к банку-эмитенту, производящему платежи получателю, применяются правила об исполняющем банке), а также если это прямо предусмотрено условиями аккредитива.

Вариант 3: в подтверждающий банк. Если аккредитив подтверждён, документы могут представляться подтверждающему банку, который затем направляет их в банк-эмитент (ст. 871 п. 6 ГК РФ; упоминание подтверждающего банка — также в ст. 872 п. 1, 3 ГК РФ).

Выбор места представления определяется **условиями аккредитива**; при расхождении условий с фактическим представлением документов возникает риск отказа в платеже.

6.3. Банк проверяет документы формально и в срок не более пяти рабочих дней

Банк, получивший документы, проверяет их в срок, не превышающий **пяти рабочих дней** со дня получения, и либо возмещает расходы по исполнению, либо отказывает в возмещении (ст. 871 п. 6 ГК РФ). Проверка носит **формальный** характер: сопоставляются документы и их реквизиты с условиями аккредитива, а не устанавливается действительное состояние правоотношений.

По UCP 600 (если применимы) действует аналогичный стандарт: ст. 14 «Standard for Examination of Documents» — максимум пять банковских дней, следующих за днём представления.

6.4. Критически важное ограничение: документ должен быть заранее назван в аккредитиве

Продавец **не может** «дополнительно» принести в банк любой документ, подтверждающий переход права, если этот документ не назван в условиях аккредитива. При несоответствии представленных документов условиям аккредитива банк обязан отказать либо запросить согласие плательщика на принятие несоответствующих документов. Это прямо вытекает из ст. 867 п. 1, п. 5 и ст. 871 п. 6 ГК РФ.

Следовательно, правильная постановка вопроса — не «может ли продавец сам принести документ», а **«включён ли этот документ в условия аккредитива»**. Если да — продавец вправе представить его самостоятельно, и банк обязан его рассмотреть. Если нет — представление документа юридически бессмысленно.

6.5. Открытие аккредитива бенефициаром невозможно — это принципиальное разграничение

В вопросе соединены два разных действия; их необходимо развести:

- **Открытие аккредитива** — односторонне-договорное действие **плательщика** (покупателя): заявление банку-эмитенту, депонирование покрытия, формирование условий (ст. 867 п. 1, 3 ГК РФ). Бенефициар **не вправе** открыть аккредитив в свою пользу: у него нет ни статуса плательщика, ни счёта, с которого депонируются средства, ни права определять условия аккредитива. Физически продавец не может «открыть аккредитив на своё лицо» — он может только быть указанным в нём получателем средств.
- **Раскрытие (исполнение) аккредитива** — действие **бенефициара**: представление комплекта документов и получение платежа (ст. 871 п. 5, 6 ГК РФ). Здесь продавец полностью самостоятелен.

Дополнительное ограничение: получатель средств **не вправе уступать** полностью или частично право (требование) по аккредитиву, если иное не предусмотрено условиями аккредитива (ст. 871 п. 7 ГК РФ). То есть «передать» право на получение денег третьему лицу по умолчанию нельзя.

6.6. Практический вывод по разделу

- Продавец **вправе и должен** сам представить документы — в исполняющий банк либо, если это предусмотрено, в банк-эмитент или подтверждающий банк.

- Условия аккредитива должны **дословно** совпадать с теми документами, которые продавец способен получить: выписка из ЕГРН о зарегистрированном праве покупателя (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ), договор купли-продажи с отметкой о государственной регистрации, передаточный акт (ст. 556 ГК РФ), заявление на выплату, документ, удостоверяющий личность.
- Продавцу необходимо **до подписания ДКП** получить и вычитать текст аккредитива (или его проект) и сверить реквизиты каждого документа: наименование, орган, выдавший, период, допустимые отклонения.
- Открыть аккредитив продавец не может; это действие покупателя и банка-эмитента.

7. Риск-модель «право собственности перешло — деньги вернулись покупателю»

7.1. Юридическая квалификация ситуации

Фактический состав: (1) ДКП исполнен в части передачи — право собственности зарегистрировано за покупателем; (2) аккредитив к моменту истечения срока не раскрыт; (3) аккредитив закрыт по истечении срока действия (ст. 873 п. 1 подп. 1 ГК РФ); (4) неиспользованная сумма покрытия возвращена банку-эмитенту и зачислена на счёт плательщика (ст. 873 п. 3 ГК РФ).

Юридические последствия: - Покупатель становится собственником **законно** (по договору и по зарегистрированному переходу права — ст. 549, 551 ГК РФ). Виндикация (истребование имущества из владения) продавцом в такой ситуации неприменима: владение приобретено по сделке, а не было помимо воли. - У покупателя сохраняется **денежный долг** перед продавцом (обязанность оплатить товар — ст. 486 п. 1, ст. 488 ГК РФ). При просрочке — проценты по ст. 395 ГК РФ. - Если бы сделка была признана недействительной, применимы правила о неосновательном обогащении (ст. 1102, 1107 ГК РФ). Но по умолчанию сделка действительна, и защита строится не через реституцию, а через требование об оплате.

Таким образом, риск продавца — **не утрата права собственности как такового, а превращение продавца в обычного кредитора покупателя** с денежным требованием вместо реально полученных денег. Именно это и нужно купировать.

7.2. Ключевая защита продавца: залог в силу закона (ипотека)

Самый эффективный механизм, о котором чаще всего забывают:

- Если товар передан покупателю до его оплаты (продажа в кредит), то — **если иное не предусмотрено договором купли-продажи** — с момента передачи товара и до его оплаты товар признаётся находящимся **в залоге у продавца** для обеспечения исполнения покупателем обязанности по оплате (ст. 488 п. 5 ГК РФ).
- Применительно к недвижимости это ипотека в силу закона: она подлежит государственной регистрации, а её регистрация осуществляется **одновременно с государственной регистрацией права собственности** покупателя (ст. 11, 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ст. 64 указанного Закона — ипотека в силу закона).
- Практический результат: даже если аккредитив не раскрыт и деньги вернулись покупателю, объект остаётся **обременён** залогом в пользу продавца до полной оплаты. Покупатель не сможет свободно продать или заложить объект, а продавец получает приоритетное обеспечение.

Условие для работы механизма: в договоре купли-продажи **не должно быть оговорок, исключающей залог** (ст. 488 п. 5 ГК РФ — «если иное не предусмотрено договором»). Напротив, полезно прямо указать: «Объект находится в залоге у Продавца до полной оплаты» — и проследить, чтобы Росреестр зарегистрировал ипотеку одновременно с переходом права.

7.3. Дополнительные средства защиты продавца

Механизм	Норма	Содержание
Требование об оплате + проценты	ст. 486 п. 3, ст. 395 ГК РФ	Денежное требование к покупателю с процентами за пользование чужими денежными средствами
Возврат неоплаченного товара	ст. 488 п. 3 ГК РФ	При продаже в кредит продавец вправе требовать оплаты либо возврата неоплаченного товара
Расторжение договора	ст. 450, 453 ГК РФ; ст. 489 п. 2 ГК РФ (при рассрочке)	Прекращение договора и возврат объекта
Приостановление встречного исполнения	ст. 328 ГК РФ	Не подавать документы на регистрацию / не подписывать

Механизм	Норма	Содержание
		передаточный акт до авизования аккредитива
Неустойка за неавизование/ неоткрытие аккредитива	ст. 330 ГК РФ	Договорное обеспечение срока и факта открытия аккредитива

Важно: **не следует** передавать объект и ключи (подписывать передаточный акт — ст. 556 ГК РФ) до раскрытия аккредитива, если рыночная конъюнктура позволяет на этом настоять.

7.4. Средства защиты покупателя

Покупатель в этой схеме тоже несёт риск: если он оплачивает против документов о регистрации, а регистрация впоследствии будет оспорена (порок воли продавца, банкротство продавца, оспаривание сделки по ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ), деньги уйдут, а объект — нет. Его инструменты:

- Раскрытие аккредитива **только** против выписки из ЕГРН, подтверждающей зарегистрированное право покупателя, и (при необходимости) передаточного акта.
- Право на возврат покрытия при нераскрытии аккредитива (ст. 873 п. 3 ГК РФ) — но обязанность оплатить товар при этом сохраняется (ст. 486, 488 ГК РФ).
- Проверка юридической чистоты объекта и продавца (обременения, дееспособность, согласие супруга — ст. 35 Семейного кодекса РФ, отсутствие процедур банкротства).

7.5. Три конкурирующие схемы раскрытия аккредитива: сопоставление

Схема 1 — раскрытие до государственной регистрации перехода права (против документов о принятии документов Росреестром, расписки МФЦ, договора без отметки о регистрации). - Плюс: продавец получает деньги до утраты права. - Минус: покупатель платит без гарантии регистрации; регистрация может не состояться (приостановление, отказ), тогда покупатель — кредитор продавца, а собственность остаётся у продавца. Для продавца-физлица это идеальный вариант, для покупателя-юрлица он обычно неприемлем.

Схема 2 — раскрытие после государственной регистрации (против выписки из ЕГРН и договора с отметкой о регистрации). Это стандарт рынка. - Плюс: покупатель платит только за реально полученное право. - Минус: продавец лишается права до получения денег; его защита — безотзывность и покрытие аккредитива (ст. 868, 869, 867 п. 3 ГК РФ), достаточный срок аккредитива, плюс ипотека в силу закона (ст. 488 п. 5 ГК РФ, ст. 20, 64 Закона № 102-ФЗ).

Схема 3 — раскрытие против «смешанного» пакета (выписка ЕГРН + одновременно подписанный передаточный акт + подтверждение подачи документов). - Плюс: компромисс; продавец получает деньги непосредственно по факту регистрации, покупатель — по факту передачи. - Минус: требует высокой точности формулировок в аккредитиве; любое расхождение в реквизите документа влечёт отказ (ст. 871 п. 6 ГК РФ).

7.6. Альтернативные расчётные механизмы (если аккредитив не устраивает стороны)

1. **Счёт эскроу** (ст. 860.7–860.10 ГК РФ): денежные средства депонируются банком-эскроу-агентом до наступления основания; для сделок с недвижимостью удобнее аккредитива тем, что объект и деньги «встречаются» через эскроу-агента, а не через формальную проверку документов.
2. **Номинальный счёт** (ст. 860.1–860.6 ГК РФ). Отдельно отметим ст. 860.4 ГК РФ: бенефициар по договору номинального счёта вправе требовать от банка сведений, составляющих банковскую тайну, если такое право предоставлено договором, а при номинальном счёте с участием бенефициара — в силу самой конструкции (в ред. Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ). Это даёт бенефициару информационную прозрачность, которой при обычном аккредитиве нет.
3. **Хранение ценностей в банке с использованием индивидуального банковского сейфа** («банковская ячейка», ст. 921, 922 ГК РФ): классическая схема расчётов по сделкам с недвижимостью.
4. **Депозит нотариуса** (ст. 87 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1): денежные средства вносятся нотариусу и выдаются продавцу после государственной регистрации перехода права.
5. **Расчёты через залог в силу закона** (ст. 488 п. 5 ГК РФ, ст. 20, 64 Закона № 102-ФЗ) — не самостоятельный механизм, но обязательное «дополнение» к любой из схем.

7.7. Практический вывод по разделу

- Возврат покрытия покупателю при состоявшемся переходе права — **не тупик**, но серьёзное ухудшение положения продавца: из собственника он превращается в денежного кредитора.
- Минимизация риска достигается **комбинацией трёх инструментов**: (1) безотзывный покрытый аккредитив с корректно составленными документами и достаточным сроком; (2) ипотека в силу закона до полной оплаты (ст. 488 п. 5 ГК РФ, ст. 20, 64 Закона № 102-ФЗ); (3) запрет передачи объекта до раскрытия аккредитива (ст. 328 ГК РФ, ст. 556 ГК РФ).
- Для покупателя риск противоположный; его инструмент — раскрытие аккредитива против выписки ЕГРН и полная преддоговорная проверка.
- Если аккредитив не даёт нужного баланса — рассмотреть эскроу, нотариальный депозит или банковскую ячейку.

8. Смежные риски и сроки, которые нужно учесть

1. **Срок аккредитива должен перекрывать весь цикл.** Срок государственной регистрации установлен ст. 16 Федерального закона № 218-ФЗ (в зависимости от формы подачи документов и вида регистрационного действия), плюс пять рабочих дней на проверку документов банком (ст. 871 п. 6 ГК РФ), плюс запас на устранение технических расхождений. Практически: 45–60 календарных дней с даты открытия аккредитива. Закрытие аккредитива по истечении срока — ст. 873 п. 1 подп. 1 ГК РФ, с оговоркой: если документы были представлены в пределах срока действия аккредитива, аккредитив не закрывается по этому основанию.
2. **Запрет одностороннего отзыва.** Убедиться, что аккредитив **безотзывный** (ст. 869 ГК РФ), иначе плательщик вправе отозвать его (ст. 873 п. 1 подп. 4 ГК РФ), а отзывный аккредитив — также изменить/отменить без предварительного уведомления получателя (ст. 868 ГК РФ).
3. **Уступка права по аккредитиву запрещена** по умолчанию (ст. 871 п. 7 ГК РФ) — учитывать, если стороны планировали привлечение третьих лиц.
4. **115-ФЗ.** Возможен запрос документов по сделке, а в предусмотренных законом случаях — приостановление операции или отказ в её совершении (ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ; Положение Банка России № 499-П). Для сделки с недвижимостью это штатная ситуация; документы лучше готовить заранее.
5. **Расчёты наличными.** Если обсуждается выплата бенефициару-физлицу наличными при участии юрлица — применяются ограничения наличных

расчётов (Указание Банка России от 09.12.2019 № 5348-У). Стандартный вариант — зачисление на счёт продавца.

6. **Отзыв лицензии у банка.** Покрытый аккредитив не полностью исключает банковский риск: при несостоятельности банка требования кредиторов (включая владельцев средств) реализуются в порядке, установленном Федеральным законом № 127-ФЗ (в том числе с учётом ст. 189.93 о возможности исполнения обязательств кредитной организации её участниками или третьими лицами). Для крупных сумм разумно выбирать банк с высоким кредитным качеством и/или подтверждать аккредитив (ст. 872 п. 1, 3 ГК РФ упоминают подтверждающий банк).
7. **Банкротство сторон.** Сделка может быть оспорена по основаниям ст. 61.2 Федерального закона № 127-ФЗ; при банкротстве продавца интерес покупателя — в сохранении объекта, при банкротстве покупателя — в получении оплаты продавцом.
8. **Семейное право.** Если объект — общее имущество супругов, требуется нотариальное согласие супруга продавца (ст. 35 СК РФ).
9. **Уведомление и регистрация.** Продавец вправе и должен оговорить: документы на регистрацию подаются одним пакетом, а односторонний отзыв заявления о государственной регистрации невозможен (ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ) — это защищает обе стороны от «пропажи» документов.
10. **Налоговое.** Доход продавца-физлица от продажи недвижимости декларируется им самостоятельно (подп. 2 п. 1 ст. 228, ст. 229 НК РФ); покупатель-организация по общему правилу налоговым агентом при покупке недвижимости у физического лица не является. Аккредитивная форма расчётов налоговых последствий не меняет.

9. Итоговые практические рекомендации

9.1. Чек-лист для продавца-физлица

1. До подписания ДКП — получить проект аккредитива, вычитать его и согласовать перечень документов, которые вы способны предоставить (выписка из ЕГРН, договор с отметкой о регистрации, передаточный акт, заявление на выплату, паспорт).
2. Согласовать: аккредитив **покрытый** (депонированный) — ст. 867 п. 3 ГК РФ; аккредитив **безотзывный** — ст. 869 ГК РФ; при возможности — **подтверждённый** (ст. 872 ГК РФ).

3. Согласовать срок аккредитива не менее 45–60 дней и указать, что документы, представленные в пределах срока, подлежат оплате (ст. 873 п. 1 подп. 1 ГК РФ, ст. 871 п. 6 ГК РФ).
4. Включить в ДКП: обязанность покупателя открыть аккредитив в N дней; обязанность обеспечить авизование продавца; неустойка за нарушение (ст. 330 ГК РФ); право продавца приостановить исполнение до авизования (ст. 328 ГК РФ).
5. Включить условие о том, что объект до полной оплаты находится **в залоге у продавца** (ипотека в силу закона) и зарегистрировать ипотеку одновременно с переходом права (ст. 488 п. 5 ГК РФ; ст. 20, 64 Закона № 102-ФЗ).
6. Не передавать объект и ключи (не подписывать передаточный акт) до раскрытия аккредитива — ст. 556 ГК РФ.
7. Резервно: предусмотреть в ДКП право продавца требовать возврата неоплаченного товара либо расторжения договора (ст. 488 п. 3, ст. 450 ГК РФ).
8. Обеспечить согласие супруга (ст. 35 СК РФ), если применимо.
9. Рассмотреть альтернативу/дополнение: эскроу (ст. 860.7–860.10 ГК РФ) или депозит нотариуса (ст. 87 Основ о нотариате).

9.2. Чек-лист для покупателя-юрлица

1. Проверить у банка возможность открытия и раскрытия покрытого аккредитива в режиме онлайн и перечень принимаемых документов (ст. 862, 867 п. 5 ГК РФ).
2. Заранее урегулировать вопросы идентификации продавца-физлица (ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ, Положение № 499-П) — иначе раскрытие аккредитива окажется невозможным.
3. Убедиться, что электронная подпись уполномоченного лица соответствует требованиям Федерального закона № 63-ФЗ и договора ДБО (ст. 160 п. 2 ГК РФ).
4. Условия раскрытия формулировать против выписки из ЕГРН о зарегистрированном праве покупателя (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ) и передаточного акта (ст. 556 ГК РФ).
5. Помнить, что право на возврат покрытия (ст. 873 п. 3 ГК РФ) не отменяет обязанности оплатить товар (ст. 486, 488 ГК РФ) — риск «объект без денег/деньги без объекта» симметричен и снимается только корректной конструкцией.

9.3. Прямые краткие ответы на заданные вопросы

Вопрос	Ответ
Может ли юрлицо открыть покрытый аккредитив онлайн, без личного присутствия?	Да, если это предусмотрено договором ДБО и банковскими правилами (ст. 160 п. 2, 862, 867 п. 5 ГК РФ; Федеральный закон № 63-ФЗ). Банк вправе установить иные требования (ст. 421 ГК РФ); отдельно решается вопрос идентификации продавца-физлица (ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ)
Придёт ли продавцу уведомление об открытии аккредитива через «банк — клиент»?	Прямой обязанности банка в ГК РФ нет. Уведомление приходит, если это предусмотрено условиями аккредитива, банковскими правилами и/или UCP 600 (ст. 867 п. 5 ГК РФ; ст. 9 UCP 600) и если продавец идентифицирован как клиент соответствующего банка
Кто плательщик по покрытому аккредитиву?	По основному обязательству и по аккредитивной сделке — покупатель-юрлицо (ст. 486, 867 п. 1 ГК РФ). Он несёт расходы (ст. 867 п. 4 ГК РФ) и получает обратно неиспользованное покрытие (ст. 873 п. 3 ГК РФ). Указание банка в реквизите «плательщик» расчётных документов — техническая особенность
Может ли продавец сам представить документ о переходе права в банк?	Да, но только если этот документ заранее назван в условиях аккредитива ; представляет он его в порядке, установленном условиями (исполняющий банк, банк-эмитент, подтверждающий банк) — ст. 871 п. 5, 6 ГК РФ. Проверка банком — до пяти рабочих дней
Может ли продавец открыть аккредитив?	Нет. Аккредитив открывает плательщик (покупатель) через банк-эмитент (ст. 867 п. 1, 3 ГК РФ). Продавец — бенефициар, он раскрывает аккредитив, но не открывает его
Как избежать риска «право перешло — деньги вернулись»?	Комбинация: безотзывный покрытый аккредитив с корректными документами и достаточным сроком (ст. 867 п. 3, 869, 871 п. 6, 873 ГК РФ) + ипотека в силу закона до полной оплаты (ст. 488 п. 5 ГК РФ; ст. 20, 64 Закона № 102-ФЗ) + запрет передачи объекта до раскрытия (ст. 328, 556 ГК РФ) + резервные права по ст. 488 п. 3, 450 ГК РФ; альтернативы — эскроу (ст. 860.7–860.10 ГК РФ), депозит нотариуса (ст. 87 Основ о нотариате)

10. Список использованных нормативных источников и материалов

Гражданский кодекс Российской Федерации

- Часть первая: ст. 160 (п. 2), ст. 328, ст. 330, ст. 395, ст. 421, ст. 428, ст. 450, ст. 453, ст. 846 (п. 2).
- Часть вторая: ст. 486, ст. 488 (п. 3, 5), ст. 489, ст. 549, ст. 550, ст. 551, ст. 556; ст. 860.1–860.6 (номинальный счёт), в том числе ст. 860.4 (предоставление сведений, составляющих банковскую тайну, бенефициару по договору номинального счёта, в ред. Федерального закона от 26.07.2017 № 212-ФЗ); ст. 860.7–860.10 (счёт эскроу); ст. 861, ст. 862, ст. 867, ст. 868, ст. 869, ст. 871 (п. 5, 6, 7), ст. 872, ст. 873 (п. 1–3); ст. 921, ст. 922; ст. 1102, ст. 1107.

Федеральные законы

- Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» — ст. 26 (банковская тайна).
- Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» — ст. 7.
- Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» — ст. 2, 6.
- Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платёжной системе» — ст. 9 (информирование клиента о совершении операций).
- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 11, 20, 64.
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 16, 18, 62.
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — ст. 61.2, ст. 134, ст. 189.93 (исполнение обязательств кредитной организации её учредителями (участниками) или третьим лицом в конкурсном производстве).
- Федеральный закон от 26.07.2017 № 212-ФЗ (изменения в части первую и вторую ГК РФ и отдельные законодательные акты) — источник действующей редакции ст. 867–873 ГК РФ, а также ст. 860.4 ГК РФ.

Подзаконные и иные акты, обычаи

- Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» (банковские правила расчётов по аккредитиву; действует с 2022 г. вместо Положения Банка России от 19.06.2012 № 383-П).

- Положение Банка России от 15.12.2014 № 499-П «Об идентификации кредитными организациями клиентов, представителей клиента, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев...».
- Указание Банка России от 09.12.2019 № 5348-У «О правилах наличных расчётов».
- Унифицированные правила и обычаи для документарных аккредитивов (UCP 600), публикация Международной торговой палаты № 600, ред. 2007 г. — ст. 6, 7, 9, 14 (применяются при указании на то в аккредитиве, ст. 867 п. 5 ГК РФ).
- Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 — ст. 87 (принятие в депозит денежных сумм).

Иные кодексы

- Семейный кодекс Российской Федерации — ст. 34, 35 (согласие супруга на отчуждение общего имущества).
- Налоговый кодекс Российской Федерации — ст. 220, 228 (подп. 2 п. 1), 229.

Судебная практика и акты конституционного правосудия

- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15.12.2025 № 44-П (приводится как релевантный акт по вопросу об обеспечительных конструкциях — безотзывном покрытом аккредитиве и банковской гарантии; в источнике соотнесено со ст. 17 Федерального закона о валютном регулировании, утратившей силу с 01.07.2006).