

## **ВПРОВАДЖЕННЯ ЕСКРОУ ЯК ОСНОВНОЇ ПЕРЕДУМОВИ СТАЛОГО ФІНАНСОВОГО РОЗВИТКУ УКРАЇНИ**

**Нестеренко О. О., Пономаренко В. О.**

### **ВСТУП**

Механізм рахунків умовного зберігання, відомий також як «ескроу», є важливим інструментом для забезпечення безпеки і надійності різних трансакцій, зокрема в області електронної комерції, нерухомості, юридичних угод та інвестицій, особливо в угодах із забудовниками. У контексті сучасної цифрової економіки, де відбуваються все більше онлайн-операцій, важливість ефективного фінансового механізму ескроу значно зросла. Дослідження цього механізму допоможе вирішити економічні проблеми, пов'язані зі збільшенням обсягів електронних трансакцій та ризиками, що з ними пов'язані.

Україна активно працює над розвитком свого правового поля в сфері електронної комерції та цифрових фінансових послуг. Впровадження механізму рахунків умовного зберігання відкриває нові можливості для підвищення рівня довіри до онлайн-операцій і сприяє розвитку цифрової економіки. Вивчення інноваційних підходів до впровадження рахунків умовного зберігання в Україні дозволить оцінити потенціал застосування технологій блокчейну та інших криптовалютних рішень для забезпечення безпеки і надійності трансакцій.

Механізм рахунків умовного зберігання може забезпечити захист інтересів сторін угод, знизити ризики шахрайства та підвищити довіру між учасниками трансакцій. За допомогою ескроу можна створити рівні умови для всіх сторін, що забезпечить більш справедливий та ефективний ринок. Дослідження інституту рахунків умовного зберігання сприятиме підвищенню свідомості громадян щодо їх прав та захисту в економічних трансакціях, що, в свою чергу, сприятиме соціальній стабільності та розвитку.

Загалом, дослідження механізму впровадження рахунків умовного зберігання (ескроу) в Україні має велику актуальність, оскільки це дозволить сприяти розвитку економіки, підвищити рівень довіри та безпеки в онлайн-трансакціях, а також забезпечить ефективний захист прав та інтересів учасників ринку.

## 1. Історичні передумови та світовий досвід використання ескроу

У грудні 2017 р. стрічку юридичних новин сколихнула звістка про те, що в Україні вперше було запроваджено новий вид рахунків – рахунки умовного зберігання (більш відомі за кордоном як «ескроу»)¹.

Термін «ескроу» походить від англійського слова «escrow» – «гроші, майно або документ, що перебувають на збереженні в третьої особи до настання певної події чи виконання певної умови»; за іншою версією, цей термін має старофранцузьке походження («escroue» як «сувій, перелік, список»)².

Для зберігання грошових засобів, важливих документів чи активів для виконання зобов'язань сторін протягом тривалого часу покупці та продавці використовували довірених третіх сторін. Проте сучасне трактування терміну «ескроу» здебільшого стосується отримання та виплати коштів для операцій з нерухомістю.

Вважається, що вперше рахунок умовного зберігання використано в Лос-Анджелесі у 1895 році, коли чоловік, прямуючи за місто, звернувся до Title Insurance & Trust (Страхова та трастова компанія) з проханням доставити оформлений документ покупцеві його товару та надіслати йому 1000 доларів, які йому належать³. З того часу послуги з розрахунків за правочинами через третіх осіб зросли по всьому штату та країні, і вони практикуються та регулюються в США різними способами.

Дослідження історичних передумов виникнення ескроу, проведені Майклом Холденом, доводять, що цей фінансовий механізм в його первісному розумінні з'являється ще на початку XIX ст.⁴ Зокрема, починаючи з 1800-х років нерухомість передавалася переважно на папері, в цей період великі суми готівкових коштів не були загальнопоширеними для таких операцій. Тимчасове зберігання невеликих готівкових сум у місцевих банках використовувалося для захисту від можливих пограбувань.

У сценарії транзакцій того часу часто продавець тримав іпотеку покупця. Це означало, що після укладення угоди обидві сторони зустрічалися з писарем або юристом для складання необхідних

---

¹ Ліхачов М., Пиголь О. Ескроу рахунки: міжнародна практика та її імплементація НБУ. *Юридична газета*. 2018. № 7. URL: <https://jur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/eskrou-rahunki-mizhnarodna-praktika-ta-yiyi-implimentaciya-nbu.html>

² Білоус Ю. І. Правова природа договору умовного зберігання (ескроу): порівняльно-правовий аналіз. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. Ч. 2. С. 108–111. DOI: <https://doi.org/10.32850/sulj.2019.4.2.23>

³ The History of Escrow. URL: <https://www.vectorescrow.com/>

⁴ The Ramblings of a Title Man – The Very First Escrow? URL: <https://title-smart.com/the-very-first-escrow/>

документів та їх підписання. У випадках обміну грошима це були невеликі суми, і платежі здійснювалися з часом в користь продавця. Саме у Великобританії розвиток іпотечного кредитування розпочався зі створення будівельних товариств, власниками яких були позичальники.<sup>5</sup>

Такий сценарій транзакцій в 1800-х роках ілюструє особливості переходу права власності на нерухомість та фінансові взаємодії між сторонами, де готівка відігравала менш значну роль порівняно з паперовими фінансовими інструментами.

У другій половині XIX та на початку XX століття банківський сектор розпочав активно надавати кредитне фінансування для придбання житлової нерухомості. Кредити переважно надавалися з фіксованою відсотковою ставкою, вимагали значних початкових внесків (зазвичай не менше 50%) і мали строк викупу протягом п'яти років<sup>6</sup>.

Фінансова криза під час Великої Депресії створила перешкоди для рефінансування таких видів позик і безліч позичальників не мали можливості викупити їх. Як наслідок, кредитори вилучили значний обсяг нерухомості. Багато банків зазнали фінансових труднощів і були змушені припинити свою діяльність, а продавці часто отримували чеки безпосередньо від кредиторів під час закриття позик<sup>7</sup>. Після Великої Депресії Федеральне житлове управління впровадило іпотеку з фіксованою процентною ставкою, що визначило подальшу еволюцію розвитку фінансового механізму закриття позик.

В той же час банки почали використовувати послуги юридичних фірм, титульних компаній (компанії, що спеціалізуються на перевірці права власності на нерухомість і видає відповідні сертифікати.) та/або ескроу-компаній для обробки закриття та виплати коштів, але це все ще не було загальноприйнятою нормою. Багато закриттів відбувалися таким чином: покупець і продавець приходили на закриття, а покупець підписував кредитні документи для кредитора. Потім позикодавець вносив кошти позики на банківський рахунок покупця в своїй установі. Далі покупець продовжував виписувати кілька чеків відповідно до кінцевого погашення. Ці чеки включали виручку продавця; виплату іпотеки продавцю; комісію з нерухомості; податки; збори за запис і

---

<sup>5</sup> Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : монографія. Полтава : ПолтНТУ, 2014. 159 с.

<sup>6</sup> Wonder N., Wendy W., Fewings D. The Financial Rationality of Consumer Loan Choices: Revealed Preferences Concerning Interest Rates, Down Payments, Contract Length, and Rebates. *The Journal of Consumer Affairs* 42, no. 2 (2008): 243–70. URL: <http://www.jstor.org/stable/23859644>

<sup>7</sup> Наслідки світових фінансово-економічних криз. Слово і діло. 2020. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2020/01/21/infografika/ekonomika/naslidky-svitovyx-finansovo-ekonomichnyx-kryz>

право власності. Це був неефективний спосіб проведення закриття та вимагав великої впевненості в тому, що покупець правильно використовує кредитні кошти<sup>8</sup>.

Наступною значущою зміною в обробці закриття іпотеки стало прийняття Закону про процедури розрахунків у сфері нерухомості (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA) у 1974 році, який був ухвалений та підписаний Президентом Фордом. Цей закон делегував певні регуляторні функції до Міністерства житлового будівництва та міського розвитку, зокрема створення стандартизованої форми закриття під назвою Виписка з розрахунків (HUD-1). Відповідно до положень RESPA, відкривати рахунки ескроу могли банки та юридичні компанії. Зобов'язанням цих суб'єктів ведення обліку, перевірка інформації та репутації всіх учасників угоди, а також вивчення документації, стану нерухомого майна і зберігання коштів без можливості їх використання. При належному виконанні всіх зазначених етапів та виконанні зобов'язань покупця і продавця укладався договір купівлі-продажу, після чого ескроу-агент чи банк мав відслідковувати вчасне відрахування податкових та страхових платежів, пов'язаних з нерухомістю. Таким чином, підготовка Виписки з розрахунків стала обов'язком титульного агента, юриста чи ескарроу-компанії. У 1974 році менше половини всіх іпотек на житло включало в себе використання ескроу-агента.

У 2019 році, через сорок п'ять років, за деякими оцінками, 98% житлових угод було завершено за допомогою нейтральної третьої сторони, яка обслуговує ескроу<sup>9</sup>.

У більшості країн ЄС рахунок ескроу використовується в контексті угод із нерухомістю, під час здійснення угод із цінними паперами, цінним рухомим майном, під час іпотечного кредитування. В Німеччині такий рахунок часто застосовується під час укладення кредитних договорів, забезпечених іпотекою. Після видачі іпотечного житлового кредиту позичальник вносить на банківський рахунок ескроу певну грошову суму, яка використовується іпотечним банком, що видав кредит, для погашення основної суми боргу та відсотків по іпотеці<sup>10</sup>.

На сьогодні одні з самих жорстких вимог до ескроу-агентів містяться у законодавстві США. Відповідно до Закону про ескроу (частина Фінансового кодексу Каліфорнії), ескроу-агентом може бути фізична чи

---

<sup>8</sup> Банківська система : навчальний посібник / за заг. ред. Н. С. Ситник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 580 с.

<sup>9</sup> The Ramblings of a Title Man – The Very First Escrow? URL: <https://title-smart.com/the-very-first-escrow/>

<sup>10</sup> Eisenhut St. Escrow-verhältnisse. Das Escrow Agreement und ähnliche Sicherungsgeschäfte. Basel, 2009. P. 10–94.

юридична особа, яка має ліцензію на надання послуг ескроу. Для цього вона повинна мати стабільний фінансовий стан, не менш ніж 5 років досвіду у сфері ескроу, окремий офіс для ведення ескроу-бізнесу тощо<sup>11</sup>.

В світовій практиці ескроу-рахунки вважаються одним з найбільш ефективних механізмів для безпечного укладання і виконання зобов'язань за угодами<sup>12</sup>. Світовий ринок послуг умовного депонування оцінювався в 5,4 млрд. доларів у 2021 році і, за прогнозами, досягне 18,4 млрд. доларів до 2031 року, збільшившись у середньому на 13,4% у період з 2022 по 2031 рік<sup>13</sup>. У 2021 році Північна Америка домінувала на ринку послуг ескроу. Проте очікується, що Азіатсько-Тихоокеанський регіон демонструватиме найвище зростання протягом прогнозованого періоду. Це пов'язано зі збільшенням проникнення передових технологій і широким впровадженням хмарних рішень і послуг, які сприяють зростанню індустрії умовних послуг у цьому регіоні.

З досвіду США та Європи можна перекоонатись, що використання ескроу-рахунків мінімізує ризики та збитки у разі порушення або не виконання зобов'язань контрагентом у певних сферах: придбання та продаж нерухомості, в тому числі земельних ділянок, захист прав інтелектуальної власності, франчайзинг, відшкодування збитків, злиття, поглинання, будівництво, судові провадження, ліцензування програмного забезпечення, захист навколишнього середовища, прийняття на зберігання<sup>14</sup>.

Вперше в Україні надав послугу з відкриття рахунку ескроу Перший український міжнародний банк (ПУМБ). На сьогодні таку послугу надають ще декілька українських банків, зокрема АТ «Приватбанк», АТ «Ощадбанк», АТ «МТБ банк», АТ «Райффайзен Банк Аваль» тощо<sup>15</sup>. Таким чином, цей новий фінансовий інструмент активно проникає в фінансову систему України, що потребує подальших досліджень його змістовного наповнення.

---

<sup>11</sup> Олійник П. За принципом ескроу: запровадження світових стандартів в українському законодавстві. *Юридична газета*. 2017. № 16. С. 10–11.

<sup>12</sup> Сарахман О. Переваги з надання послуг банківськими установами при відкритті та обслуговуванні ескроу-рахунків. Інтеграція України в європейський і світовий фінансовий простір : збірник тез XVI Міжнародної науково-практичної конференції, м. Львів, 20 травня 2021 року ; Університет банківської справи. Львів, 2021. С. 129–131.

<sup>13</sup> SaaS Escrow Services Market Research, 2031. URL: <https://www.alliedmarket-research.com/saas-escrow-services-market-A47266>

<sup>14</sup> Дудлів Н. О., Махиня І. М. Запровадження, використання та проблемні аспекти функціонування рахунків ескроу в Україні. *Молодий вчений*. 2018. № 10 (62). С. 782–785.

<sup>15</sup> Федорко М. С. Сфера застосування договору умовного зберігання (ескроу) за законодавством України та окремих зарубіжних країн. URL: <http://dspace.onu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/29666/1/126-129.pdf>

## 2. Зміст та порядок використання ескроу-рахунків

Для розробки понятійно-термінологічного апарату ескроу та визначення переліку дефініцій, термінів та понять, які потребують уточнення та роз'яснення, в першу чергу необхідно дослідити положення нормативно-правового забезпечення використання рахунків умовного зберігання. Основним нормативним документом, який регулює організаційно-методологічні положення відкриття ескроу є Інструкція про порядок відкриття, використання і закриття рахунків у національній та іноземних валютах. Згідно з інструкцією: «рахунок умовного зберігання (ескроу) – рахунок, що відкривається банком клієнту на договірній основі для зарахування на рахунок коштів та перерахування їх/видачі коштів готівкою у випадках, передбачених законодавством України, особі (особам), зазначеній (зазначеним) клієнтом (бенефіціару або бенефіціарам), а в разі надання бенефіціаром письмової вказівки банку – особі (особам), зазначеній (зазначеним) бенефіціаром, якщо це передбачено договором, або повернення таких коштів клієнту за настання підстав, передбачених договором<sup>16</sup>. Аналогічне визначення наведено в Цивільному кодексі України. Після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення рівня корпоративного управління в акціонерних товариствах» № 1983-VIII 23 березня 2017 року було доповнено главу 72 Цивільного кодексу України параграфом, що містить відповідні положення про договір умовного зберігання (ескроу)<sup>17</sup>.

Подібне визначення надають фахівці банківського сектору, та зазначають: рахунок умовного зберігання (ескроу) – рахунок, що відкривається банком клієнту на договірній основі для зарахування на рахунок коштів та подальшого перерахування їх у випадках, передбачених законодавством України, особі, зазначеній клієнтом, або повернення таких коштів клієнту за настання підстав, передбачених договором<sup>18</sup>. Практики трактують ескроу як контракт, який знаходиться на зберіганні у третьої особи і вступає в силу при виконанні певної умови<sup>19</sup>.

О. М. Сарахман визначає ескроу, як рахунок, за яким банк зобов'язується приймати та зараховувати на рахунок умовного

---

<sup>16</sup> Про затвердження Інструкції про порядок відкриття та закриття рахунків користувачам надавачами платіжних послуг з обслуговування рахунків : Постанова Правління НБУ від 29.07.2022 № 162. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1172-03>

<sup>17</sup> Цивільний кодекс України 435-IV. Редакція від 16.12.2023 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=72+%D0%B3#w1\\_1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=72+%D0%B3#w1_1)

<sup>18</sup> Рахунок умовного зберігання (ескроу) squeeze-out. URL: <https://unexbank.ua/biznesu/rko/rahunok-umovnogo-zberigannya-eskrou-squeeze-out>

<sup>19</sup> Фінтех – актуальні тенденції на найближчі 3 роки. URL: <http://evris.law/uk/stattjafintech>

зберігання, відкритий клієнту (власнику рахунку), грошові кошти, отримані від власника рахунку, і перераховувати такі кошти особі, зазначеній власником рахунку (бенефіціару або бенефіціарам).<sup>20</sup>

На думку І. Громницької, ескроу-рахунок (англ. Escrow Account) – спеціальний умовний рахунок, на якому враховуються майно, документи або грошові кошти до настання певних обставин чи виконання певних зобов'язань<sup>21</sup>. Автором розширено об'єкти, які можуть зберігатися на ескроу, а саме крім грошових коштів, ще майно та документи. Подібним є підхід Є. А. Поліщук, яка зазначає, що ескроу означає будь-яку угоду, внаслідок якої одна особа для здійснення продажу, відчуження, обтяження або здачі в оренду нерухомого або рухомого майна другій особі, передає, гроші, борговий документ, товаророзпорядчий документ або іншу цінність третій особі для того, щоб ця третя особа утримувала передану цінність до настання певної події або виконання умови, коли така цінність підлягає передачі третьою особою боржникові або кредиторів або їхнім представникам<sup>22</sup>.

З юридичної позиції А. О. Згама надає наступне визначення: договір умовного депонування (ескроу) є тристороннім договором між депонентом (боржник за основним зобов'язанням), бенефіціаром (отримувач грошових коштів із рахунку ескроу, кредитор за основним зобов'язанням і ескроу-агентом, за яким депонент зобов'язується передати на депонування ескроу-агенту депонований актив для виконання зобов'язання депонента з приводу його передачі іншій особі, на користь якої здійснюється депонування (бенефіціару), а ескроу-агент зобов'язується забезпечити збереженість цього активу й передати його бенефіціару після виникнення вказаних у договорі підстав<sup>23</sup>. Автор цілком слушно визначає головне призначення ескроу, а саме забезпечення безпеки активу, який на ньому зберігається.

В іноземних виданнях та словниках дефініцію ескроу використовують в значенні умовне депонування як процес<sup>24</sup>; депоновані

---

<sup>20</sup> Сарахман О. М. Переваги для банків, що здійснюють функцію агента при відкритті ескроу – рахунків. URL: [https://rep.polessu.by/bitstream/123456789/22991/1/Perevagy\\_dlja\\_bankiv.pdf](https://rep.polessu.by/bitstream/123456789/22991/1/Perevagy_dlja_bankiv.pdf)

<sup>21</sup> Громницька І. Перспективи використання ескроу-рахунків в Україні. *Фінанси, облік і аудит*. 2018. Випуск 1 (31). С. 33–44.

<sup>22</sup> Поліщук Є. А. Новітні фінансові інструменти активізації девелоперських компаній на інвестиційному ринку. С. 365–367. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/197275489.pdf>

<sup>23</sup> Згама А. О. Правова природа договору умовного депонування (ескроу). *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. № 1. С. 36–39.

<sup>24</sup> Collins English Dictionary. URL: <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/escrow>

активи<sup>25</sup> та навіть безпосередньо ескроу-агент<sup>26</sup>. Проте все ж таки найпоширенішим в іноземній практиці є таке трактування – документ, облігація, гроші або частина майна, що знаходяться у третьої сторони, які будуть передані лише при виконанні певної умови<sup>27 28</sup>.

Найбільш правильно з нашої точки зору для трактування дефініції ескроу використовувати саме процесний підхід, який є найбільш перспективним та оптимальним. В сучасній літературі у чисельних наукових працях подається протиставлення функціонального та процесного підходів, що, за позиціями авторів, мають принципові відмінності та є взаємно несумісними. Результатом такого порівняння, як правило, є констатація того, що процесний підхід – це нове, передове, ефективне, тоді як функціональний – застаріле, реакційне, невиправдано високовитратне. Порівнюючи функціональний та процесний підходи, О. А. Даниленко зазначає, що: «функціональний підхід концентрується на оптимізації виконання власне функцій з точки зору того, як реалізація функцій одних центрів затрат впливає на ефективність виконання функцій інших центрів затрат і відповідно на загальну ефективність виду діяльності»<sup>29</sup>.

З позиції процесного підходу, Ю. Білоус трактує ескроу, як депонування однією особою грошових коштів або інших активів у третьої особи для виплати або передачі певній особі під час виконання визначених умов<sup>30</sup>. А Н. М. Процьків зазначає, що ескроу – це процес, за допомогою якого документ, нерухомість, грошові кошти або цінні папери передаються в депозит нейтральній третій стороні, яка називається ескроу – агент<sup>31</sup>.

---

<sup>25</sup> What Is Escrow? How It Keeps Home Buyers and Sellers Safe. URL: <https://www.realtor.com/advice/buy/understand-the-basics-of-escrow/>

<sup>26</sup> What Is Escrow and Why Is It Needed? URL: <https://www.thestreet.com/personal-finance/real-estate/what-is-escrow-14638366>

<sup>27</sup> The dictionary by Merriam-Webster. URL: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/escrow>

<sup>28</sup> West's Encyclopedia of American Law. The Gale Group. 2008. P. 298. 20. Escrow. URL: <https://mortgage.lovetoknow.com/Escrow>

<sup>29</sup> Даниленко О. А. Обґрунтування процесного підходу до управління персоналом організації. *Формування ринкової економіки : зб. наук. праць*. Спец. вип. : у 2 ч. Економіка підприємства: теорія і практика. Київ : КНЕУ, 2010. Ч. 1. С. 253–261.

<sup>30</sup> Білоус Ю. Суб'єктний склад договору умовного депонування (ескроу) в Україні та іноземних країнах: порівняльно-правовий аспект. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 36. С. 35–39. DOI: <https://doi.org/10.32837/chc.v0i36.198>

<sup>31</sup> Процьків Н. М. Договір ескроу як гарантія захисту прав суб'єктів цивільних зобов'язань. Актуальні проблеми юридичної науки : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Двадцять перші осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 6 жовтня 2022 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2022. С. 158.



Проаналізувавши вищенаведені підходи, пропонуємо під ескроу розуміти процес, за яким третя нейтральна сторона (ескроу-агент чи банк) виконує роль посередника, призначеного для збереження та управління фінансовими активами, документами чи іншими цінностями впродовж певного періоду, поки не виконаються умови, визначені угодою між сторонами угоди.

Договір рахунка умовного зберігання (ескроу) є одним з найбільш усталених договірних механізмів, що дозволяє залучити незалежного суб'єкта з усталеною репутацією у відносини щодо проведення розрахунків між сторонами<sup>32</sup>.

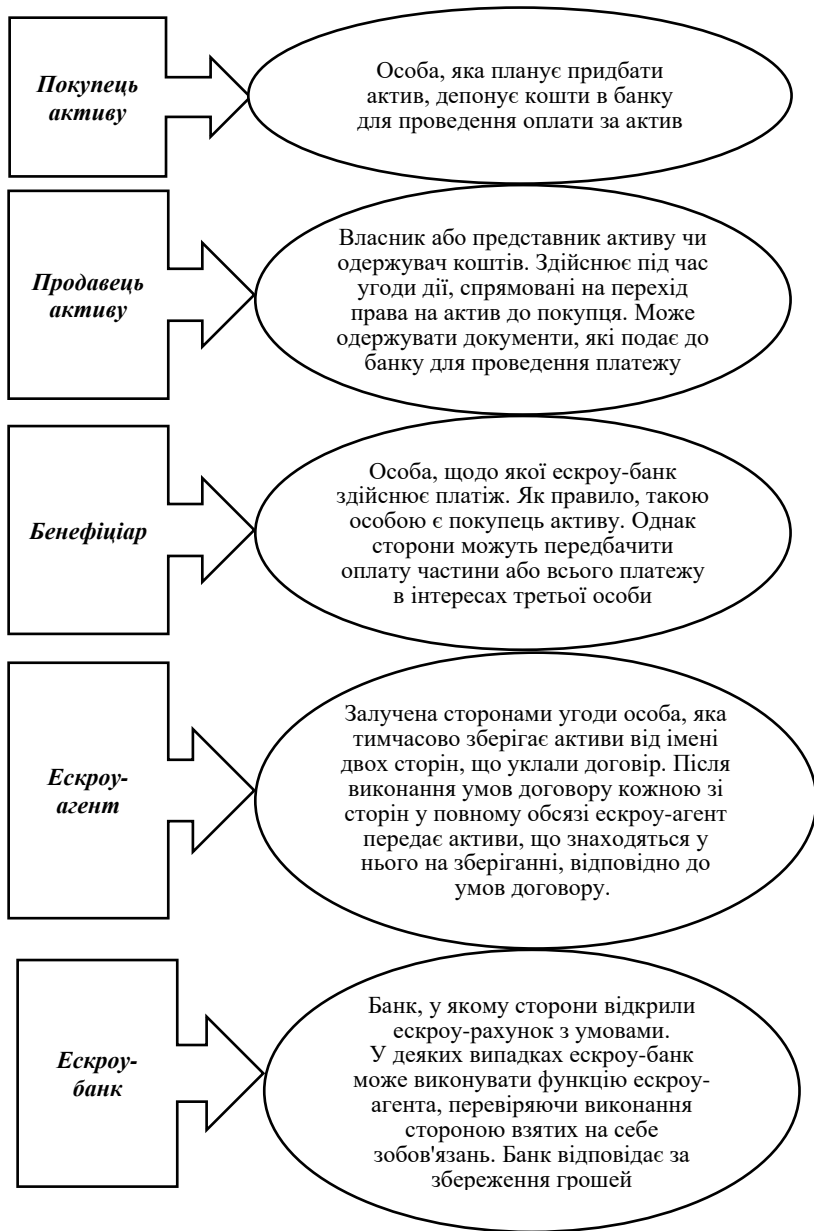
До нормативного врегулювання використання ескроу в Україні для здійснення ескроу-угод доводилося застосовувати закордонні юрисдикції, нерезидентів і закордонні банки. Як зазначає директор Департаменту стратегії і розвитку Національного банку України А. Макарчук, для Національного банку проблема розвитку відносин у сфері будівництва на первинному ринку нерухомості є надзвичайно актуальною, оскільки серед пріоритетів Національного банку є відновлення масштабного іпотечного кредитування. За його словами, зараз іпотечне кредитування розвивається з дуже низької фази, його співвідношення до ВВП є вкрай малим, менше одного відсотка, коли для розвинутих країн нормою є десятки відсотків (у деяких країнах – 30-40%)<sup>33</sup>. В той же час, останніми роками спостерігається хороший темп росту (2,5-3 відсотки щомісячно) у порівнянні з споживчими кредитами. За півроку частка гривневого портфелю іпотеки в банках зросла на 11,5%. Широке поширення використання рахунків умовного зберігання має в декілька разів покращити цю тенденцію. Важливою особливістю ескроу є те, що ескроу-агент несе відповідальність перед всіма учасниками угоди одночасно, забезпечуючи тим самим гарантію безпеки для всіх сторін. Використання механізму ескроу передбачає включення відповідної умови в основне зобов'язання, наприклад, у договорі купівлі-продажу нерухомості, яка є однією з ключових умов угоди.

В угоді ескроу відповідно приймають участь покупець активу, продавець активу, бенефіціар, ескроу-агент, ескроу-банк та банк продавця, характеристика яких відповідно наведена на рисунку 1.

---

<sup>32</sup> Шпуганич І.І. Роль договору рахунка умовного зберігання (ескроу) у процедурі сквіз-аут. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право.* 2023. Том 2. № 7. С. 43. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.75.2.6>

<sup>33</sup> Впровадження ескроу-рахунків та проектного фінансування житлового будівництва обговорено під час круглого столу у Верховній Раді. Інформаційне управління Апарату Верховної Ради України. URL: [https://www.rada.gov.ua/news/news\\_kom/203918.html](https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/203918.html)



**Рис. 1.** Характеристика учасників угод з використанням ескроу

Бувають випадки, коли банк для ескроу-угод обирає покупець, тоді ескроу-банк може відрізнятись від банку продавця. Тоді ескроу-банк здійснює переказ платежу на рахунок продавця в його банку.

Таким чином, ескроу є ефективним інструментом для створення безпечних та довірених фінансових угод, що забезпечують інтереси учасників транзакцій.

### **3. Потенціал впровадження ескроу в Україні**

Інститут ескроу широко використовується в різних галузях, таких як нерухомість, технології, комерційні угоди та інше, де є необхідність забезпечення безпеки фінансових транзакцій. Ескроу може бути використаний для угод різної природи, від невеликих транзакцій до великих корпоративних угод, додаючи гнучкість в юридичних відносинах. Інститут ескроу також забезпечує правову захищеність, оскільки умови угоди фіксуються та підкріплюються юридично.

Сутність ескроу полягає в тимчасовому зберіганні грошей чи активів третьою стороною, щоб уникнути ризиків, пов'язаних з виконанням угоди. Ескроу створює довіру між сторонами угоди, оскільки нейтральний ескроу-агент гарантує, що обидві сторони виконують свої зобов'язання перед передачею активів. Однією з ключових характеристик є умовність. Передача активів відбувається тільки після досягнення певних умов, які заздалегідь визначені сторонами угоди. Ескроу-агент грає ключову роль у процесі, контролюючи та виконуючи умови угоди. Його безперечна нейтральність є гарантією об'єктивності. Сутність ескроу полягає також в мінімізації ризиків для обох сторін угоди, оскільки активи не випускаються, поки не буде виконано умови.

Одним з основних видів інвестицій є нерухомість. Однак ринок нерухомості в Україні не завжди був стабільним і безпечним для інвесторів. Багато інвесторів у різних регіонах країни зіткнулися з проблемами повернення вкладених коштів, оскільки забудовники не завжди виконували свої зобов'язання перед покупцями. У зв'язку з цим з'явилася ідея використання ескроу-рахунків для забезпечення безпеки ринку нерухомості. Ескроу-рахунки дозволять чітко визначити умови угоди, що сприятиме уникненню можливих конфліктів між сторонами.

Впровадження інституту ескроу-рахунків в Україні забезпечить високий рівень безпеки та довіри в комерційних транзакціях, і може взаємодіяти з цілями сталого розвитку, сприяючи створенню стабільного фінансового середовища, захисту прав споживачів та підтримці економічного зростання.

Особливої актуальності питання реалізації концепції сталого розвитку набули після Саміту зі сталого розвитку, що проходив у Нью-Йорку в 2015 р. на якому 193 держави-члени Організації Об'єднаних Націй одноставно прийняли нову глобальну програму сталого розвитку, що містить 17 цілей, яких світ має досягнути до 2030 року. У сучасному світі, коли глобалізація та міжнародна взаємодія набуває все більшої ваги, досягнення цілей сталого розвитку стає надзвичайно важливим завданням для кожної країни взагалі, та, відповідно, для кожного підприємства зокрема. Оскільки, згідно з результатами дослідження Європейської Бізнес Асоціації (ЕВА)<sup>34</sup>, пріоритетні для бізнесу Цілі сталого розвитку в 2022 році відповідають цілям країн, що розвиваються і, фактично, бізнес виконує функцію держави. Умови євроінтеграції додають до цього завдання нові виклики та вимоги, оскільки приєднання до Європейського Союзу не тільки вимагає виконання ряду певних критеріїв, але й зобов'язує країну-кандидата до досягнення та збереження певного рівня економічного, соціального та екологічного благополуччя.

У той же час, у вересні 2019 року, під час участі у Діалозі лідерів на Саміті ООН з питань Цілей сталого розвитку в рамках 74-ї сесії Генеральної Асамблеї ООН у Нью-Йорку (США) Володимир Зеленський цілком слушно наголосив, що: «...Жодна держава не досягне сталого розвитку без миру та відчуття безпеки. Сталий розвиток неможливий під звуки пострілів і вибухів, неможливий там, де панують агресивні геополітичні стратегії, що аплодують вторгненню до інших держав і порушенню прав і свобод людини»<sup>35</sup>. Повномасштабна війна на території України серйозно ускладнила досягнення цілей сталого розвитку, а подальше її загострення може призвести до більш руйнівних наслідків у вигляді знищення інфраструктури, виснаження економіки та негативного впливу на стан довкілля. У таких умовах, необхідно швидко та ефективно відновлювати економіку та соціальну сферу, забезпечувати належний рівень життя та зберігати навколишнє середовище.

Запровадження інституту рахунків умовного зберігання (ескроу) в Україні може сприяти досягненню ряду Цілей сталого розвитку (ЦСР), визначених ООН. Фінансовий механізм ескроу може взаємодіяти з наступними Цілями сталого розвитку:

---

<sup>34</sup> Дослідження ЕВА. URL: <https://eba.com.ua/vijna-ne-zmusyla-biznes-vidmovylys-vid-pryntsyviv-stalogo-rozvytku-doslidzhennya-eva/>

<sup>35</sup> Робочий візит Президента України до США для участі у 74-й сесії Генасамблеї ООН. URL: <https://www.president.gov.ua/news/stalij-rozvitok-nemozhlivij-u-sviti-de-panuyut-geopolitichni-57469>

– Ціль сталого розвитку № 1 Побороти бідність у всьому світі та у всіх її проявах: ескроу може сприяти захисту інтересів учасників угод, зокрема тих, хто перебуває в уразливому положенні. Це може допомогти уникнути обману та фінансових ризиків для менш забезпечених груп населення.

– Ціль сталого розвитку № 9 Збудувати стійку інфраструктуру, поширювати всеохоплюючу та сталу індустріалізацію та пришвидшити інновації: впровадження технологій ескроу може сприяти створенню новітніх інфраструктур для фінансових та бізнес-операцій.

– Ціль сталого розвитку № 11 Зробити міста та інші поселення зручними, безпечними, стійкими та екологічно дружніми: в сфері нерухомості, ескроу може забезпечити безпеку та чесність транзакцій при купівлі та продажу нерухомості.

– Ціль сталого розвитку № 16 Сприяти сталому розвитку мирних спільнот, надавати та збудувати ефективні, підзвітні та рівні для всіх органів влади на всіх рівнях: система ескроу може сприяти розвитку ділових практик, підвищенню довіри до угод та зменшенню конфліктів.

– Ціль сталого розвитку № 17 Посилити можливості для досягнення сталого розвитку та активізувати міжнародну співпрацю в даному напрямі: ескроу може створити партнерства між урядом, бізнесом та громадськістю для покращення фінансової стабільності та довіри в економіці.

Механізм ескроу-рахунків стане стимулом для приваблення інвестицій, оскільки забезпечить інвесторів високим рівнем захисту їхніх фінансових активів. Інститут ескроу дозволяє чітко регулювати та контролювати виконання зобов'язань сторонами угоди, зменшуючи ризики невиконання. Впровадження ескроу-рахунків сприятиме розвитку бізнес-середовища, забезпечуючи його стабільність та прозорість.

Участь нейтральної третьої сторони (ескроу-агента) гарантує об'єктивність та справедливість у проведенні транзакцій. Ескроу-агенти сприятимуть юридичній чіткості та прозорості у фінансових відносинах, спрощуючи вирішення юридичних питань.

Впровадження ескроу-рахунків дозволить адаптувати фінансовий сектор України до міжнародних стандартів та практик.

## **ВИСНОВКИ**

У ході детального аналізу історичної ретроспективи розвитку фінансового механізму ескроу стає очевидним, що цей інструмент забезпечує надійність та безпеку угод для всіх її учасників. Починаючи з періоду впровадження ескроу у США ще в XIX столітті та до сучасної ери, можна визначити поступове розширення застосування цього механізму.

У сучасних реаліях, з високим рівнем ділової активності та комплексністю фінансових операцій, ескроу виступає невід’ємною складовою для забезпечення безпеки платежів, вчасного виконання зобов’язань та захисту інтересів всіх сторін. Механізм ескроу дозволяє забезпечити відповідальність ескроу-агента перед усіма учасниками угоди відразу, що створює основу для довіри та стійкості у фінансових транзакціях.

Загальний розвиток ескроу відображається у розширенні його функціоналу та високій ступені надійності, що робить його ефективним інструментом для здійснення угод у сучасному світі.

Дослідження категоріального апарату ескроу дозволило виокремити декілька підходів до трактування його сутності, а саме: рахунок, угода, договір, процес, депоновані активи та депонування. Під ескроу запропоновано розуміти процес, за яким третя нейтральна сторона (ескроу-агент чи банк) виконує роль посередника, призначеного для збереження та управління фінансовими активами, документами чи іншими цінностями впродовж певного періоду, поки не виконаються умови, визначені угодою між сторонами угоди.

Таким чином, впровадження інституту ескроу-рахунків в Україні – це крок до сучасної та надійної фінансової системи. Це допоможе залучати інвестиції, забезпечити захист учасників транзакцій і сприяти розвитку бізнесу. Важливо враховувати всі аспекти – від правового регулювання до використання новітніх технологій – для створення ефективної та довірливої системи ескроу в Україні.

У подальших дослідженнях необхідно розробити моделі довіри для ескроу-агентів та провести комплексний аналіз ризиків, що виникають у процесі здійснення ескроу-транзакцій. У контексті технічної реалізації ескроу-послуг, проаналізувати технологічні аспекти, вибираючи найбільш ефективні та безпечні рішення для впровадження ескроу-рахунків.

## **АНОТАЦІЯ**

Дослідження присвячене вивченню та аналізу фінансового механізму впровадження інституту рахунків умовного зберігання, відомого як ескроу, в Україні. Автори докладно досліджують теоретичні та практичні аспекти цього фінансового інструменту з метою визначення його ролі в стимулюванні економічного розвитку України. Детально досліджено історичні передумови виникнення фінансового механізму з участю рахунків умовного зберігання. Проаналізувавши підходи науковців, авторами запропоновано при трактуванні ескроу використовувати процесний підхід та наведено власний підхід до його

розуміння. Наведено детальну характеристику учасників угод з використанням ескроу. Доведено, що запровадження інституту рахунків умовного зберігання (ескроу) в Україні може сприяти досягненню ряду Цілей сталого розвитку (ЦСР), визначених ООН. На підставі проведеного дослідження автори висувують пропозиції щодо вдосконалення фінансового механізму впровадження інституту рахунків умовного зберігання в Україні та визначають можливі шляхи вирішення поставлених завдань.

### Література

1. Ліхачов М., Піголь О. Ескроу рахунки: міжнародна практика та її імплементація НБУ. *Юридична газета*. 2018. № 7. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/eskrou-rahunki-mizhnarodna-praktika-ta-yiyi-implementaciya-nbu.html>
2. Білоус Ю. І. Правова природа договору умовного зберігання (ескроу): порівняльно-правовий аналіз. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. Ч. 2. С. 108–111. DOI: <https://doi.org/10.32850/sulj.2019.4.2.23>
3. The History of Escrow. URL: <https://www.vectorescrow.com/>
4. The Ramblings of a Title Man – The Very First Escrow? URL: <https://title-smart.com/the-very-first-escrow/>
5. Свистун Л. А., Довгаль Ю. С. Потечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку : монографія. Полтава : ПолтНТУ, 2014. 159 с.
6. Wonder N., Wendy W., Fewings D. The Financial Rationality of Consumer Loan Choices: Revealed Preferences Concerning Interest Rates, Down Payments, Contract Length, and Rebates. *The Journal of Consumer Affairs* 42, no. 2, 2008. P. 243–70. URL: <http://www.jstor.org/stable/23859644>
7. Наслідки світових фінансово-економічних криз. *Слово і діло*. 2020. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2020/01/21/infografika/ekonomika/naslidky-svitovyx-finansovo-ekonomichnyx-kryz>
8. Банківська система : навчальний посібник / за заг. ред. Н. С. Ситник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 580 с.
9. Eisenhut St. Escrow-verhältnisse. Das Escrow Agreement und ähnliche Sicherungsgeschäfte. Basel, 2009. S. 10–94.
10. Олійник П. За принципом ескроу: запровадження світових стандартів в українському законодавстві. *Юридична Газета*. 2017. № 16. С. 10–11.
11. Сарахман О. Переваги з надання послуг банківськими установами при відкритті та обслуговуванні ескроу-рахунків. Інтеграція України в європейський і світовий фінансовий простір : збірник тез

XVI Міжнародної науково-практичної конференції, м. Львів, 20 травня 2021 року ; Університет банківської справи. Львів, 2021. С. 129–131.

12. SaaS Escrow Services Market Research, 2031. URL: <https://www.alliedmarketresearch.com/saas-escrow-services-market-A47266>

13. Дудлів Н. О., Махиня І.М. Запровадження, використання та проблемні аспекти функціонування рахунків ескроу в Україні. *Молодий вчений*. 2018. № 10 (62). С. 782–785.

14. Федорко М. С. Сфера застосування договору умовного зберігання (ескроу) за законодавством України та окремих зарубіжних країн. URL: <http://dspace.onu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/29666/1/126-129.pdf>

15. Про затвердження Інструкції про порядок відкриття та закриття рахунків користувачам надавачами платіжних послуг з обслуговування рахунків : Постанова Правління НБУ від 29.07.2022 № 162. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1172-03>

16. Цивільний кодекс України 435-IV. Редакція від 16.12.2023 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=72+%D0%B3#w1\\_1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=72+%D0%B3#w1_1)

17. Рахунок умовного зберігання (ескроу) squeeze-out. URL: <https://unexbank.ua/biznesu/rko/rahunok-umovnogo-zberigannya-eskrou-squeeze-out>

18. Фінтех – актуальні тенденції на найближчі 3 роки. URL: <http://evris.law/uk/stattjafintech>

19. Сарахман О. М. Переваги для банків, що здійснюють функцію агента при відкритті ескроу – рахунків. URL: [https://ter.polessu.by/bitstream/123456789/22991/1/Perevagy\\_dlja\\_bankiv.pdf](https://ter.polessu.by/bitstream/123456789/22991/1/Perevagy_dlja_bankiv.pdf)

20. Громницька І. Перспективи використання ескроу-рахунків в Україні. *Фінанси, облік і аудит*. 2018. Випуск 1 (31). С. 33–44.

21. Поліщук Є. А. Новітні фінансові інструменти активізації девелоперських компаній на інвестиційному ринку. С. 365–367. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/197275489.pdf>

22. Згама А. О. Правова природа договору умовного депонування (ескроу). *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. № 1. С. 36–39.

23. Collins English Dictionary. URL: <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/escrow>

24. What Is Escrow? How It Keeps Home Buyers and Sellers Safe. URL: <https://www.realtor.com/advice/buy/understand-the-basics-of-escrow/>

25. What Is Escrow and Why Is It Needed? URL: <https://www.thestreet.com/personal-finance/real-estate/what-is-escrow-14638366>

26. The dictionary by Merriam-Webster. URL: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/escrow>



27. West's Encyclopedia of American Law. The Gale Group. 2008. Escrow. P. 298. URL: <https://mortgage.lovetoknow.com/Escrow>

28. Даниленко О. А. Обґрунтування процесного підходу до управління персоналом організації. *Формування ринкової економіки : зб. наук. праць*. Спец. вип. : у 2 ч. Економіка підприємства: теорія і практика. Київ : КНЕУ, 2010. Ч. 1. С. 253–261.

29. Білоус Ю. Суб'єктний склад договору умовного депонування (ескроу) в Україні та іноземних країнах: порівняльно-правовий аспект. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 36. С. 35–39. DOI: <https://doi.org/10.32837/chc.v0i36.198>

30. Процьків Н. М. Договір ескроу як гарантія захисту прав суб'єктів цивільних зобов'язань. *Актуальні проблеми юридичної науки : збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції «Двадцять перші осінні юридичні читання»* (м. Хмельницький, 6 жовтня 2022 року). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2022. С. 158.

31. Шпуганич І.І. Роль договору рахунка умовного зберігання (ескроу) у процедурі сквіз-аут. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2023. Том 2. № 7. С. 43. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.75.2.6>

32. Впровадження ескроу-рахунків та проектного фінансування житлового будівництва обговорено під час круглого столу у Верховній Раді. Інформаційне управління Апарату Верховної Ради України. URL: [https://www.rada.gov.ua/news/news\\_kom/203918.html](https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/203918.html)

33. Дослідження ЕВА. URL: <https://eba.com.ua/vijna-ne-zmusyla-biznes-vidmovytys-vid-pryntsyv-stalogo-rozvytku-doslidzhennya-eva/>

34. Робочий візит Президента України до США для участі у 74-й сесії Генасамблеї ООН. URL: <https://www.president.gov.ua/news/stalij-rozvitok-nemozhlivij-u-sviti-de-panuyut-geopolitichni-57469>

#### **Information about the authors:**

##### **Oksana Nesterenko**

Doctor of Economics, Professor,  
Head of the Department of Statistics, Accounting and Audit  
V. N. Karazin Kharkiv National University  
4, Svobody Sq., Kharkiv, 61022, Ukraine

##### **Vitaliy Ponomarenko**

Postgraduate Student  
V. N. Karazin Kharkiv National University  
4, Svobody Sq., Kharkiv, 61022, Ukraine