

**Общие условия договора счета эскроу и совершения операций по счетам эскроу,
открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве****Принятые обозначения, сокращения и определения**

Банк, Эскроу-агент - Акционерное общество «ОТП Банк» (АО «ОТП Банк»), генеральная лицензия № 2766 от 27.11.2014, адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16 А, строение 2).

Депонент - владелец счета эскроу – участник долевого строительства (физическое лицо (ФЛ), юридическое лицо (ЮЛ), индивидуальный предприниматель (ИП), а также физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой), который в соответствии с условиями Договора счета эскроу осуществляет внесение денежных средств на счет эскроу в Банке в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, для ее учета и блокирования Банком до возникновения оснований для передачи указанной суммы Бенефициару, предусмотренных договором счета эскроу.

Бенефициар - застройщик (юридическое лицо), являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Договор счета эскроу - договор счета эскроу, заключаемый между Банком, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента, в целях перечисления их Бенефициару.

Счет (Счет эскроу) - счет эскроу, открываемый для расчетов по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с настоящими Общими условиями Договора счета эскроу и Индивидуальными условиями Договора счета эскроу, а также в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны – совместно упоминаемые Банк, Депонент и Бенефициар как сторон Договора счета эскроу.

Депонируемая сумма – сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, подлежащая внесению Депонентом на Счет в целях исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве в сроки и размере, которые установлены Договором участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве - договор участия в долевом строительстве, заключаемый (или заключенный) между Депонентом и Бенефициаром в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее в соответствии с Договором участия в долевом строительстве передаче Депоненту после получения Бенефициаром разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Закон №214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Кредитный договор - кредитный договор, заключенный между Банком и Бенефициаром, содержащий поручение Бенефициара Банку об использовании денежных средств на счетах эскроу для оплаты обязательств по Кредитному договору при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Общие условия Договора счета эскроу – настоящие Общие условия договора счета эскроу и совершения операций по счетам эскроу, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав – уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), осуществляющий кадастровый учет, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости.

ЕИСЖС – единая информационная система жилищного строительства.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Общие условия Договора счета эскроу устанавливают порядок заключения Договора счета эскроу, открытия и ведения Счета, а также определяют и регулируют отношения между Сторонами, возникающие в связи с этим.

В целях ознакомления Депонента и Бенефициара с Общими условиями Договора счета эскроу Банк размещает указанный документ (в том числе изменения и дополнения к нему) указанными ниже способами (всеми или одним из них):

- на официальном сайте Банка в сети Интернет (далее – «Сайт Банка»): www.otpbank.ru

- на информационных стендах в подразделениях Банка, осуществляющих открытие и обслуживание счетов эскроу.

Банк вправе в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в Общие условия Договора счета эскроу, не противоречащие законодательству Российской Федерации. Внесение изменений и дополнений в Общие условия Договора счета эскроу осуществляется в следующем порядке:

- при внесении изменений в Общие условия Договора счета эскроу Банк размещает новую редакцию Общих условий Договора счета эскроу на Сайте Банка и/или на информационных стендах в подразделениях Банка (осуществляющих открытие и обслуживание счетов эскроу) в срок не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до введения в действие таких изменений или дополнений. Стороны согласились, что способ внесения изменений является надлежащим и в случае изменения Общих условий Договора счета эскроу Банк не должен извещать Депонента и Бенефициара иными способами;

- любые изменения и дополнения в Общие условия Договора счета эскроу с момента вступления их в силу также распространяются на всех Депонентов и Бенефициаров, присоединившихся к Общим условиям Договора счета эскроу ранее даты вступления в силу изменений и дополнений.

Депонент и Бенефициар обязаны ежедневно любым доступным им способом, самостоятельно или через уполномоченных лиц обращаться в Банк, в т.ч. на официальный сайт Банка в сети Интернет по адресу: www.otpbank.ru, для получения сведений о новой редакции Общих условий Договора счета эскроу, о внесенных изменениях и(или) дополнениях в Общие условия Договора счета эскроу.

Обработка персональных данных осуществляется Банком в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», выбранным по усмотрению Банка способом, в том числе на бумажном и электронном носителях с использованием и без использования средств автоматизации. Целью предоставления и обработки персональных данных являются заключение Договора счета эскроу и его последующее исполнение. Обработка персональных данных в рамках в целях заключения и исполнения Договора счета эскроу осуществляется в течение срока действия Договора счета эскроу и 5 (Пяти) лет с момента прекращения отношений с Банком по договору счета эскроу.

В части, не урегулированной Договором счета эскроу, отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

Информация о Банке:

Полное наименование: Акционерное общество «ОТП Банк».

Сокращенное наименование: АО «ОТП Банк».

место нахождения: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 2

ОГРН 1027739176563; ИНН 7708001614; КПП 774301001,

БИК 044525311, к/с 3010181000000000311

в ГУ Банка России по ЦФО.

1. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

1.1. Договор счета эскроу заключается в следующем порядке.

В целях заключения Договора счета эскроу Бенефициар и Депонент подписывают Индивидуальные условия договора счета эскроу. Подписанные Депонентом и Бенефициаром Индивидуальные условия Договора счета эскроу являются совместной офертой (предложением) Депонента и Бенефициара Банку заключить с ними Договор счета эскроу на условиях, изложенных в Общих условиях Договора счета эскроу и в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу.

Индивидуальные условия Договора счета эскроу могут быть подписаны Депонентом и Бенефициаром одним из следующих способов:

- собственноручными подписями Депонента/уполномоченного представителя Депонента и уполномоченного представителя Бенефициара с проставлением печати (*проставление печати предусмотрено для ЮЛ/ИП при ее наличии*);
- собственноручной подписью Депонента/уполномоченного представителя Депонента (*Депонентом – ЮЛ/ИП также проставляется печать при наличии*) и аналогом собственноручной подписи уполномоченного представителя Бенефициара, скрепленным изображением оригинального оттиска печати Бенефициара.

Аналогом собственноручной подписи уполномоченного представителя Бенефициара с изображением оригинального оттиска печати Бенефициара являются изображение подписи уполномоченного представителя Бенефициара и оттиска печати Бенефициара на Индивидуальных условиях Договора счета эскроу, полученные с использованием технических средств.

Стороны договариваются о возможности использования уполномоченным представителем Бенефициара аналога собственноручной подписи и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара следующим способом: Депонент и Бенефициар путем указания на возможность такого использования в совместном предложении (Индивидуальных условиях Договора счета эскроу), Банк - путем принятия указанного предложения.

Индивидуальные условия Договора счета эскроу, подписанные с использованием аналога собственноручной подписи уполномоченного представителя Бенефициара и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара, при достижении согласия об этом между Сторонами, признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара, и в случае возникновения споров из Договора счета эскроу являются надлежащим доказательством.

Банк подтверждает принятие оферты (предложения) Депонента и Бенефициара согласно ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора счета эскроу Депонентом и Бенефициаром, предоставленных в Банк. Договор счета эскроу считается заключенным с даты открытия Счета.

Настоящие Общие условия в совокупности с Индивидуальными условиями Договора счета эскроу (надлежащим образом подписанными Депонентом и Бенефициаром, а также акцептованными Банком), являются заключенным между Банком, Депонентом и Бенефициаром Договором счета эскроу.

1.2. Банк открывает Счет при условии предоставления Депонентом и Бенефициаром документов, необходимых для открытия Счета. Все предоставляемые документы должны быть оформлены надлежащим образом и должны быть действительными на дату их предоставления в Банк.

1.3. Валюта Счета – российский рубль. Внесение Депонентом денежных средств на Счет в валюте, отличной от валюты Счета, не допускается.

Комиссионное вознаграждение за открытие и обслуживание Банком Счета не взимается.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете, не начисляются.

1.4. Банк открывает Счет на имя Депонента для учета и блокирования денежных средств, вносимых Депонентом в размере Депонируемой суммы, указанной в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу и в Договоре участия в долевом строительстве, для передачи их Бенефициару при наступлении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором счета эскроу. Счет открывается в присутствии Депонента (его уполномоченного представителя). При наличии технической возможности Счет может быть открыт с использованием каналов дистанционного банковского обслуживания (далее - ДБО) без личной явки Депонента в Банк в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Номер Счета и дата открытия Счета указываются в уведомлении, направляемом Банком Депоненту и Бенефициару любым из способов, предусмотренных в пункте 3.7 Общих условий Договора счета эскроу, после акцепта Банком Индивидуальных условий Договора счета эскроу, подписанных Депонентом и Бенефициаром, в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем их подписания. Акцептом со стороны Банка является открытие Счета.

1.5. Денежные средства вносятся на Счет Депонентом в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Договором участия в долевом строительстве, но не ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

1.6. Основанием участия Бенефициара в качестве Стороны в отношениях по Договору счета эскроу является Договор участия в долевом строительстве (подписанный Бенефициаром и Депонентом либо подписанный Бенефициаром и Депонентом и зарегистрированный в установленном законодательством порядке).

1.7. Депонент не вправе осуществлять размещение на Счете иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы. Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Банк обязуется:

2.1.1. После предоставления в Банк всех необходимых документов для открытия Счета и их проверки Банк обязуется открыть Счет на имя Депонента в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем подписания и предоставления в Банк Индивидуальных условий Договора счета эскроу и необходимых документов.

2.1.2. Осуществлять операции по Счету в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Общими условиями Договора счета эскроу в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, Общими условиями Договора счета эскроу и Индивидуальными условиями Договора счета эскроу.

Обеспечить учет и блокирование Депонируемой суммы с момента ее поступления на Счет до наступления оснований для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару в порядке, предусмотренном Договором счета эскроу, либо ее возврата Депоненту в соответствии с Договором счета эскроу.

2.1.3. При принятии документов от Бенефициара, необходимых для перечисления ему Депонируемой суммы, осуществить их проверку на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и условиям Договора счета эскроу, а также на отсутствие в них противоречий. При отсутствии замечаний к документам Банк обязуется в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты поступления документов в Банк, перечислить Депонируемую сумму со Счета в счет погашения задолженности по Кредитному договору или на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке/на расчетный счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром (денежные средства подлежат перечислению на расчетный счет Бенефициара с учетом условий Кредитного договора).

2.1.4. Предоставлять выписки по Счету, справки и иную информацию по Счету Депоненту/Бенефициару (или их уполномоченным представителям) по их запросам в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления в Банк такого запроса.

При этом Банк обязуется хранить банковскую тайну по операциям по Счету и сведениям о Депоненте. Третьим лицам такие сведения могут быть предоставлены только в случаях, специально предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Также Банк обязуется обеспечить конфиденциальность и защиту обрабатываемых персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.1.5. Перечислить Депоненту Депонируемую сумму (в размере денежных средств, находящихся на Счете) по реквизитам, указанным в поручении Депонента, в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 3.3 Общих условий Договора счета эскроу.

2.1.6. В случае выявления факта превышения суммы денежных средств на Счете над Депонируемой суммой Банк обязуется в срок, не

превышающий 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления такого факта, осуществить возврат Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, денежных средств в размере разницы между суммой денежных средств, размещенной на Счете, и Депонируемой суммой. Возврат излишне зачисленных денежных средств осуществляется Банком без распоряжения Депонента и/или Бенефициара.

2.2. Банк имеет право:

2.2.1. Отказать Депоненту в открытии Счета в случае если Депонент не предоставил/предоставил не полный комплект документов (сведений), необходимых для открытия Счета в соответствии с требованиями Банка, настоящих Общих условий Договора счета эскроу и действующего законодательства.

Банк вправе приостановить операции по Счету (полностью или частично), а также отказать Депоненту или Бенефициару в совершении операций в случаях, установленных законодательством Российской Федерации или Общими условиями Договора счета эскроу. В совершении расходных операций по Счету может быть отказано в том числе, в случае непредоставления данных Депонентом/Бенефициаром, необходимых для осуществления Банком идентификации клиента в рамках требования законодательства Российской Федерации (или если не были предоставлены измененные (актуальные) данные, необходимые для идентификации). Банк вправе отказать Депоненту/Бенефициару в совершении расходных операций по Счету до предоставления в Банк необходимых документов (сведений).

2.2.2. Отказать Бенефициару в осуществлении платежа в случае предоставления им документов, несоответствующих требованиям законодательства Российской Федерации и/или пункту 4.1 Общих условий Договора счета эскроу, и/или с нарушением установленных сроков.

2.2.3. В одностороннем порядке определять и изменять порядок обслуживания клиентов, включая график работы и операционное время Банка и подразделений Банка, условия приема и проверки документов.

2.2.4. Осуществлять на основании соответствующего заявления Депонента проверку факта и возврат денежных средств, ошибочно зачисленных на Счет (в случае подтверждения Бенефициаром факта ошибочного зачисления), по реквизитам, указанным в поручении Депонента. При отсутствии подтверждения со стороны Бенефициара факта ошибочного зачисления денежных средств на Счет, Банк вправе отказать Депоненту в совершении данной операции.

2.2.5. Списывать со Счета без распоряжения Депонента и/или Бенефициара денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет по вине Банка.

2.2.6. Запрашивать от Депонента и Бенефициара все необходимые документы и сведения, в том числе, но не исключительно необходимые Банку для выполнения требований, установленных Федеральным законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

2.2.7. В случае выявления Банком факта изменения данных Депонента, указанных в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу и необходимых для проведения Банком идентификации, и непредоставлении Депонентом таких измененных (актуальных) сведений, в том числе по запросу Банка, Банк вправе отказать Депоненту в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых (актуальных) документов и/или сведений.

В случае выявления Банком факта изменения данных Бенефициара, указанных в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу и необходимых для проведения Банком идентификации, и непредоставлении Бенефициаром измененных (актуальных) сведений, в том числе по запросу Банка, Банк вправе отказать Бенефициару в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых (актуальных) документов и/или сведений.

2.2.8. Закрыть Счет после прекращения Договора счета эскроу, без дополнительного распоряжения Депонента.

2.3. Депонент обязуется:

2.3.1. Предоставить Банку документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и внутренними документами Банка.

2.3.2. Перечислить (внести) на Счет Депонируемую сумму в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Договором участия в долевом строительстве, но не ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.3.3. Предоставлять Банку сведения и документы, а также иную запрашиваемую Банком информацию, необходимые для заключения Договора счета эскроу и открытия Счета и совершения операций по Счету, а также для целей идентификации. При изменении ранее предоставленных Банку документов и сведений незамедлительно предоставлять в Банк актуальные документы (сведения).

2.3.4. Незамедлительно информировать Банк об изменении своих данных, указанных в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу и необходимых для идентификации.

2.3.5. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения выписки по Счету. Операции по Счету и остаток денежных средств считаются подтвержденными при непоступлении в Банк в течение вышеуказанного срока письменного заявления с указанием ошибочно зачисленных и/или списанных сумм.

2.3.6. В случае уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу Депонент обязуется уведомить такое третье лицо о необходимости предоставить в Банк заявление о замене стороны по Договору счета эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве; письменно известить об этом Банк; предоставить в Банк на обозрение оригинал данного соглашения (договора), содержащего отметку о регистрации перехода прав в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3.7. В случае уступки Депонентом прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства (далее – «Новый Депонент»), Новый Депонент обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору участия в долевом строительстве, уведомить Банк о переходе к нему (Новому Депоненту) прав требований по Договору участия в долевом строительстве.

Новый Депонент уведомляет Банк путем представления в Банк заявления по форме, утвержденной Банком, с приложением к такому заявлению оригиналов или надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих государственную регистрацию соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве, иных документов, подтверждающих регистрацию перехода прав требований по Договору участия в долевом строительстве к Новому Депоненту.

Риски, связанные с непредставлением/ не своевременным представлением в Банк уведомления о переходе прав требований по Договору участия в долевом строительстве к Новому Депоненту, несет Новый Депонент.

2.4. Депонент имеет право:

2.4.1. Получать выписки по Счету, а также справочную информацию от Банка по вопросам проведения расчетного обслуживания по Счету.

2.4.2. Перечислять Депонируемую сумму на Счет единовременно одной суммой либо частями в порядке и сроки, установленные Договором участия в долевом строительстве, но не ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.5. Бенефициар обязуется:

2.5.1. Предоставить Банку документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и внутренними документами Банка.

2.5.2. Представить Банку документы и/или сведения, подтверждающие возникновение основания для передачи ему Банком денежных средств, находящихся на Счете.

2.5.3. Возмещать расходы Банка в соответствии с Общими условиями Договора счета эскроу своевременно и в полном объеме.

2.5.4. Предоставлять Банку сведения и документы, а также иную запрашиваемую Банком информацию, необходимые для открытия Счета и совершения операций по Счету, а также для целей идентификации. При изменении ранее предоставленных Банку документов и сведений незамедлительно предоставлять в Банк измененные (актуальные) документы (сведения).

2.5.5. Предоставить в Банк после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве копию указанного Договора участия в долевом строительстве с отметкой о его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации Договора участия в долевом строительстве – архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

2.5.6. Незамедлительно информировать Банк об изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, а также об иных изменениях, которые влияют/могут повлиять на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору счета эскроу, и о размещении сведений о данных изменениях в ЕИСЖС.

2.5.7. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения выписки по Счету. Операции по Счету и остаток денежных средств считаются подтвержденными при непоступлении в Банк в течение вышеуказанного срока письменного заявления с указанием ошибочно зачисленных и/или списанных сумм.

2.6. Бенефициар имеет право:

2.6.1. Требовать от Банка перечисления Депонируемой суммы в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Банку необходимых документов в соответствии с условиями раздела 4 Общих условий Договора счета эскроу.

2.6.2. Получать от Банка информацию по Счету, включая выписки по Счету.

3. РЕЖИМ СЧЕТА ЭСКРОУ И ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО СЧЕТУ ЭСКРОУ

3.1. Проведение операций по Счету возможно только после предоставления Депонентом/Бенефициаром в Банк зарегистрированного в установленном законодательством порядке Договора участия в долевом строительстве, предусматривающего осуществление расчетов через Счет, открытый в Банке.

По Счету могут совершаться следующие операции:

1) внесение наличными/ зачисление Депонентом Депонируемой суммы или ее части на Счет в целях исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве и Договору счета эскроу перед Бенефициаром.

2) при наличии заключенного между Банком и Бенефициаром действующего Кредитного договора и наличии по нему ссудной задолженности: перечисление денежных средств со Счета осуществляется на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору, если Кредитный договор содержит соответствующее поручение Бенефициара (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором); платежные реквизиты для погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициар указывает в соответствии с условиями Кредитного договора, в том числе в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными разделом 4 Общих условий Договора счета эскроу.

3) при отсутствии Кредитного договора, заключенного между Банком и Бенефициаром и/или ссудной задолженности по такому Кредитному договору: перевод денежных средств на расчетный счет Бенефициара осуществляется при выполнении им условий, указанных в разделе 4 Общих условий Договора счета эскроу;

4) возврат денежных средств Депоненту в случае прекращения условного депонирования денежных средств по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, в том числе в случае расторжения либо одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве. При этом в Банк должны быть представлены документы/сведения, подтверждающие погашение записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве: информация из ЕИСЖС, либо, в случае отсутствия в ЕИСЖС данной информации может быть предоставлено уведомление от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве или совместное заявление Бенефициара и Депонента о погашении записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

5) возврат излишне/ошибочно зачисленных на Счет денежных средств Депонентом;

6) списание ошибочно зачисленных Банком на Счет денежных средств.

Осуществление других операций по Счету, в том числе зачисление на Счет иных денежных средств Депонента, помимо Депонируемой суммы, не допускается.

3.2. Передача (перечисление) денежных средств со Счета Бенефициару производится при возникновении оснований, в сроки и на условиях, указанных в разделе 4 Общих условий Договора счета эскроу, путем безналичного перечисления Депонируемой суммы со Счета:

- при наличии заключенного между Банком и Бенефициаром действующего Кредитного договора и наличии по нему ссудной задолженности: перечисление денежных средств со Счета осуществляется на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором), либо

- при отсутствии заключенного между Банком и Бенефициаром Кредитного договора/ссудной задолженности по Кредитному договору: на расчетный счет Бенефициара (в том числе в случае превышения Депонируемой суммы/части Депонируемой суммы над остатком ссудной задолженности по Кредитному договору Бенефициара), по реквизитам, указанным в заявлении Бенефициара об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными разделом 4 Общих условий Договора счета эскроу, в следующем порядке:

3.2.1. при наличии ссудной задолженности по действующему Кредитному договору, заключенному между Банком и Бенефициаром: средства направляются на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение указанной ссудной задолженности по Кредитному договору по реквизитам для погашения задолженности по Кредитному договору, указанным в Кредитном договоре;

3.2.2. после полного погашения задолженности по Кредитному договору / в случае отсутствия заключенного Кредитного договора между Банком и Бенефициаром/ в случаях, предусмотренных Кредитным договором: средства со Счета перечисляются на счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными разделом 4 Общих условий Договора счета эскроу.

3.3. Депонируемая сумма, находящаяся на Счете, возвращается Депоненту:

1) при получении Банком информации о расторжении либо одностороннем отказе одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве: без дополнительного распоряжения Депонента путем перечисления денежных средств со Счета по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу или в заявлении залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет Депонента (при поступлении в Банк такого заявления в соответствии с Законом №214-ФЗ) не позднее:

- в случае наличия в Договоре участия в долевом строительстве указания на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве: 14 (Четырнадцать) рабочих дней со дня размещения в ЕИСЖС информации, указанной в подпункте 4 пункта 3.1 Общих условий Договора счета эскроу;

- в случае отсутствия в Договоре участия в долевом строительстве указания на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве: в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня размещения в ЕИСЖС информации, указанной в подпункте 4 пункта 3.1 Общих условий Договора счета эскроу, - в случае размещения данной информации в ЕИСЖС, либо 5 (Пяти) рабочих дней - в случае получения заявления сторон(ы) Договора участия в долевом строительстве о погашении записи о его регистрации и выписки из ЕГРН;

2) в случае истечения срока условного депонирования (за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.1.3 Общих условий Договора счета эскроу): на основании заявления Депонента в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подачи Депонентом заявления в подразделение Банка по месту ведения Счета. Заявление может быть подано Депонентом в Банк не ранее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования. По соглашению сторон Договора счета эскроу срок условного депонирования по Договору счета эскроу может быть продлен на срок, не превышающий требования Закона №214-ФЗ.

3.4. Платежные требования и/или инкассовые поручения, предъявляемые к Счету, подлежат возврату без исполнения, если действующим законодательством Российской Федерации не будет предусмотрено иное.

3.5. Копии документов, предоставляемых Сторонами друг другу в случаях, предусмотренных Договором счета эскроу, должны быть оформлены надлежащим образом и заверены подписями уполномоченных лиц и оттиском печати (штампа) (при наличии печати) или нотариально.

3.6. Обмен информацией между Банком и Депонентом или между Банком и Бенефициаром может осуществляться любым из следующих способов: посредством телефонной, факсимильной, почтовой, телеграфной связи и/или посредством личной явки в подразделение Банка по месту ведения Счета (для Депонента)/по месту ведения расчетного счета Бенефициара (для Бенефициара), а также посредством Системы Интернет-Банк.

Кроме того, Банк может направлять информацию Депоненту и/или Бенефициару посредством электронной почты и SMS-сообщений. Обмен информацией осуществляется в соответствии с контактными данными, указанными Сторонами в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу или в уведомлениях (сообщениях) Сторон, предоставленных (направленных) в связи с Договором счета эскроу. При использовании почтовой связи уведомление/сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по почтовому адресу/адресу фактического проживания/нахождения Сторон, указанному(ым) в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу.

3.7. Сторона по Договору считается извещенной надлежащим образом с даты:

- получения письменного извещения Депонентом и/или Бенефициаром, их уполномоченными лицами по месту обслуживания Счета (или по месту обслуживания расчетного счета (для Бенефициара));
- направления другой Стороной извещения с использованием ДБО¹.

4. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ (ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ) ДЕПОНИРУЕМОЙ СУММЫ БЕНЕФИЦИАРУ

4.1. Перечисление Банком Бенефициару Депонируемой суммы производится в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ после предоставления Бенефициаром Банку следующих документов (сведений):

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства) и сведений из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства,

или

- сведений о размещении в ЕИСЖС, в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ, информации, указанной в настоящем пункте.

Вместе с вышеуказанными документами (сведениями) Бенефициар предоставляет в Банк заявление об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со Счета.

При наличии задолженности по Кредитному договору и несоответствии реквизитов для перечисления денежных средств, указанных в заявлении об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со Счета, условиям Кредитного договора, приоритет имеют реквизиты, предусмотренные Кредитным договором. Внесение изменений в реквизиты для перечисления денежных средств со Счета в этом случае возможно только путем внесения изменений в условия Кредитного договора (за исключением суммы, превышающей остаток задолженности по Кредитному договору).

4.2. В случае выявления расхождений в адресе объекта долевого строительства, указанного в Договоре участия в долевом строительстве, и в адресе, указанном в любом из документов, перечисленных в пункте 4.1 Общих условий Договора счета эскроу, в том числе в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, Бенефициар предоставляет пояснения с приложением подтверждающих изменение адреса документов.

4.3. Документы (сведения), указанные в пункте 4.1 Общих условий Договора счета эскроу должны быть предоставлены в Банк в срок не позднее даты окончания срока условного депонирования, указанной в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу.

4.4. Банк проверяет представленные Бенефициаром документы с должной (разумной) тщательностью и осмотрительностью с тем, чтобы удостовериться, что по внешним (формальным) признакам документы соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, Индивидуальным и Общим условиям Договора счета эскроу и не содержат неточностей и противоречий между собой. Срок проведения Банком проверки документов (сведений) - 10 (Десять) рабочих дней с даты их поступления (предъявления) в Банк (включая указанную дату).

4.4.1. В случае если по результатам проверки документов (сведений) Банком будет установлено их соответствие требованиям пунктов 4.1 и 4.4 Общих условий Договора счета эскроу, то не позднее дня признания документов/сведений соответствующими указанным требованиям, Банк осуществляет перечисление Депонируемой суммы Бенефициару (но в любом случае в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты поступления (предъявления) документов/сведений в Банк).

4.4.2. В случае если по результатам проверки документов (сведений) Банком будет установлено их несоответствие требованиям пункта 4.1 Общих условий Договора счета эскроу и/или будет выявлено наличие противоречий в документах (сведениях), то Банк направляет письменное уведомление в Бенефициару и Депоненту о выявленных расхождениях и об отказе осуществить оплату.

4.5. Бенефициар вправе повторно представить документы (сведения), указанные в пункте 4.1 Общих условий Договора счета эскроу, в пределах срока условного депонирования. Повторная проверка документов осуществляется Банком в порядке, предусмотренном пунктом 4.4. Общих условий Договора счета эскроу.

4.6. Стороны договариваются, что документы (сведения), указанные в пункте 4.1 Общих условий Договора счета эскроу, могут быть предоставлены Бенефициаром Банку не ранее окончания срока оплаты Депонентом цены Договора участия в долевом строительстве (определяемого в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве).

В случае предоставления таких документов (сведений) ранее указанного срока, представленные Бенефициаром документы (сведения) подлежат проверке и оплате в случае признания документов надлежащими и соответствующими условиям пунктов 4.1 и 4.4 Общих условий Договора счета эскроу.

4.7. Если на момент принятия Банком решения о перечислении Бенефициару денежных средств со Счета Депонируемая сумма размещена Депонентом не в полном объеме, Банк перечисляет сумму, находящуюся на Счете на момент перечисления). При этом Счет подлежит закрытию, повторное предоставление документов Бенефициаром невозможно.

4.8. В случае возникновения споров или разногласий между Сторонами в связи с исполнением обязательств по Договору счета эскроу, Депонируемая сумма может удерживаться Банком на счете до момента достижения договоренности между Сторонами путем заключения трехстороннего соглашения о разрешении данного спора (разногласия) или до момента вступления в силу соответствующего решения суда.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору счета эскроу в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Банк не несет ответственность ни перед Депонентом, ни перед Бенефициаром по обязательствам и договорам, заключенным между Депонентом и Бенефициаром, а также за ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Депонента и/или Бенефициара.

5.3. Банк не несет ответственности за любые действия или бездействия, совершенные им на основании соответствующего письменного документа, подписанного и предоставленного Депонентом и/или Бенефициаром, независимо от достоверности содержащейся в нем информации, а также за подлинность подписей на представленных Депонентом и/или Бенефициаром документах, указанных в разделе 4 Общих условий Договора счета эскроу, в тех случаях, когда с использованием предусмотренных банковскими правилами и Договором счета эскроу процедур Банк не мог установить факта выдачи распоряжения неуполномоченными лицами и/или установить недостоверность представленных документов (сведений).

5.4. Банк не несет ответственности перед Депонентом и/или Бенефициаром за несовершение / несвоевременное совершение операций по Счету (полностью или частично), если на Счет или на Депонируемую сумму наложено ограничение по распоряжении денежными средствами в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в случаях, предусмотренных пунктами 2.2.1, 2.2.2 и 2.2.7 Общих условий Договора счета эскроу.

5.5. Банк не несет ответственности за задержки в расчетах, возникающие в результате действий третьих лиц, в том числе кредитных организаций, расчетных центров и других органов, участвующих в расчетах, а также при взимании указанными лицами комиссий за совершение операций.

5.6. Банк не несет ответственности за недоставку корреспонденции в случае изменения адреса Депонента/Бенефициара, а также за любые иные негативные последствия, которые могут возникнуть в случае, если Депонент/Бенефициар не оповестил Банк о произошедших изменениях в

¹Услуга предоставляется при наличии технической возможности в подразделении Банка и подключении Бенефициара/Депонента к указанной услуге.

соответствии с пунктами 2.3 и 2.5 Общих условий Договора счета эскроу.

5.7. Бенефициар и Депонент несут ответственность за не предоставление или несвоевременное предоставление Банку документов, указанных в пунктах 2.3 и 2.5 Общих условий Договора счета эскроу, и все связанные с эти негативные последствия.

5.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, революции, военные действия, противоправные действия третьих лиц, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений государственных органов, прямо или косвенно запрещающих или препятствующих осуществлению Сторонами своих функций по Договору счета эскроу, в том числе, связанных с запретительными и ограничительными мерами со стороны государственных органов в стране нахождения банков-корреспондентов и иных обстоятельств, не зависящих от волеизъявления Сторон, Стороны по Договору счета эскроу освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна без промедления, но не позднее 7 (Семи) календарных дней, известить о них в письменном виде другие Стороны. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной обязательств по Договору счета эскроу.

По прекращении указанных выше обстоятельств Сторона должна без промедления, но не позднее 7 (Семи) календарных дней, известить об этом другие Стороны в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в течение которого предполагается исполнить обязательства по Договору счета эскроу.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор счета эскроу вступает в силу со дня акцепта Банком Индивидуальных условий Договора счета эскроу, подписанных Депонентом и Бенефициаром, и действует до наступления оснований для его прекращения.

6.2. Действие Договора счета эскроу прекращается в следующих случаях:

6.2.1. в случае перечисления всей Депонируемой суммы со Счета на расчетный счет Бенефициара, либо перечисления для оплаты обязательств Бенефициара по Кредитному договору в соответствии с условиями Договора счета эскроу;

6.2.2. в случае возврата Депонируемой суммы Депоненту по окончании срока условного депонирования денежных средств, а также в случае прекращения/ расторжения/ одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве;

6.2.3. в случае отказа сторон Договора участия в долевом строительстве от его заключения, если Счет был открыт до государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

6.2.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.3. После прекращения Договора счета эскроу Счет подлежит закрытию.

6.4. Все споры, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора счета эскроу, а также в связи с ним будут разрешаться Сторонами путем переговоров, а также путем предъявления письменных претензий. При недостижении согласия по возникшему спору Стороны вправе обратиться в суд.

Все споры, вытекающие из Договора счета эскроу или в связи с ним:

- при их подведомственности суду общей юрисдикции, в случае наличия споров на сумму, отнесенную к компетенции федерального районного суда, подлежат рассмотрению в Головинском районном суде города Москвы;

- при их подведомственности суду общей юрисдикции, в случае наличия споров на сумму, отнесенную к компетенции мирового судьи, подлежат рассмотрению в судебном участке № 76 района Войковский города Москвы;

- при их подведомственности арбитражному суду подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

6.5. Все изменения и дополнения к Договору счета эскроу являются действительными, если по ним достигнуто соглашение между Сторонами, которое может быть совершено в письменной форме путем подписания единого документа Сторонами, а также путем обмена письмами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от стороны по Договору счета эскроу.

6.6. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

6.7. Банк как агент валютного контроля осуществляет контроль за соблюдением Депонентом валютного законодательства Российской Федерации и международных договоров с участием Российской Федерации, условий разрешений, а также актов органов валютного регулирования.

6.8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором счета эскроу, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.9. В случае изменения законодательства Российской Федерации и нормативных актов Банка России, затрагивающих положения Договора счета эскроу, Договор счета эскроу применяется в части, не противоречащей вышеуказанным актам.

6.10. Банк, Депонент и Бенефициар признают обязательными для исполнения в рамках Договора счета эскроу требования законов Российской Федерации, Указов Президента Российской Федерации, Постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных и иных актов Банка России и Федеральной службы по финансовому мониторингу, иных нормативных правовых актов.