



Общие условия договора счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Банк** – Публичное акционерное общество «Совкомбанк», сокращенное наименование: ПАО «Совкомбанк». Место нахождения: 156000, Костромская обл., г. Кострома, проспект Текстильщиков, дом № 46. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций: № 963 от 15.03.2004 г.

1.2. **Бенефициар** – застройщик (как это понятие определено Федеральным законом № 214-ФЗ), являющийся стороной по Договору участия в долевом строительстве и имеющий право на получение денежных средств со Счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

1.3. **Депонент** – владелец Счета эскроу-участник долевого строительства (физическое лицо, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель).

1.4. **Депонируемая сумма** – денежные средства, перечисляемые Депонентом на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, блокируемые (условно депонируемые) Банком для дальнейшего перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

1.5. **Договор** – договор счета эскроу, заключенный между Банком, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

1.6. **Договор участия в долевом строительстве** – договор, заключенный между Депонентом и Бенефициаром в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, реквизиты которого указаны в Предложении о заключении договора счета эскроу.

1.7. **Кредитный договор Бенефициара** – заключенный между Банком и Бенефициаром договор о предоставлении целевого кредита на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях осуществления оплаты за который открыт Счет эскроу в рамках Договора.

1.8. **Кредитный договор Депонента** – заключенный между Банком и Депонентом договор о предоставлении целевого кредита на приобретение объекта долевого строительства, в целях осуществления оплаты за который открыт Счет эскроу в рамках Договора.

1.9. **Стороны** – Банк, Депонент и Бенефициар.

1.10. **Счет эскроу** – специальный банковский счет в рублях РФ, открываемый для расчетов по Договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в порядке, предусмотренном Договором.

1.11. **Федеральный 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».

2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОТКРЫТИЯ И ВЕДЕНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

2.1. Подписанное Депонентом и Бенефициаром Предложение о заключении договора счета эскроу, сформированное по форме Приложения № 2 к Соглашению о порядке взаимодействия и обмена документами (далее – Предложение), является их совместным предложением (офертой) Банку заключить Договор и является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Предложение составляется в 3 (Трех) экземплярах на бумажном носителе.

2.3. Банк акцептует Предложение в порядке ст. 438 Гражданского кодекса РФ путем открытия на имя Депонента Счета эскроу и заполнения отметки Банка в Предложении, при условии предоставления полного пакета надлежащим образом оформленных документов согласно перечню, установленному Банком для открытия Счета эскроу.

Два экземпляра Предложения с заполненной отметкой Банка направляются/выдаются Депоненту и Бенефициару в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня их подписания Банком. При этом днем подписания Предложения Банком считается дата, указанная в отметке Банка.

2.4. Настоящие Общие условия договора счета эскроу (далее – Общие условия) совместно с акцептованным Банком Предложением являются заключенным между Банком, Депонентом и Бенефициаром Договором.

2.5. Датой заключения Договора является дата, указанная в отметке Банка в Предложении. Датой открытия Счета эскроу является дата внесения Банком записи об открытии Счета эскроу в Книгу регистрации открытых счетов.

2.6. Номер открываемого Счета эскроу и номер Договора указываются Банком в отметке Банка в Предложении.

2.7. Валюта Счета эскроу – рубли РФ.

2.8. Денежные средства на Счет эскроу вносятся после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.9. Права на денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, принадлежат Депоненту до даты возникновения

оснований для передачи денежных средств Бенефициару, а после указанной даты – Бенефициару.

2.10. Проценты на остаток денежных средств на Счете эскроу не начисляются.

2.11. Комиссионное вознаграждение за предоставление Банком услуг по открытию и сопровождению Счета эскроу не взимается.

2.12. По Счету эскроу могут совершаться следующие операции:

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

2) **при предоставлении Банком кредита Депоненту и наличии по нему текущей и/или просроченной задолженности и отсутствии оснований для передачи денежных средств Бенефициару:** перечисление находящихся на Счете эскроу денежных средств в размере всего остатка на текущий/расчетный/заложенный счет Депонента, указанный в п. 11 Предложения, в погашение задолженности Депонента перед Банком по Кредитному договору Депонента. Настоящим Депонент также поручает Банку в безакцептном порядке списать со Счета эскроу денежные средства в размере, необходимом для полного досрочного погашения текущей и/или погашения просроченной задолженности по Кредитному договору Депонента, но не более остатка на Счете эскроу, по реквизитам, указанным в Кредитном договоре Депонента. Денежными средствами, оставшимися на текущем/расчетном/заложенном счете Депонента после полного досрочного погашения текущей и/или погашения просроченной задолженности по Кредитному договору Депонента, Депонент распоряжается самостоятельно.

Положения настоящего подпункта являются частью заключенных с Банком договора об открытии текущего/расчетного/заложенного счета и Кредитного договора Депонента.

3) **при отсутствии у Депонента кредита в Банке/зadolженности по кредиту в Банке и отсутствии оснований для передачи денежных средств Бенефициару:** выдача/перечисление находящихся на Счете эскроу денежных средства на текущий/расчетный/заложенный¹ счет Депонента, указанный в п. 11 Предложения, без дополнительного распоряжения Депонента;

4) **при предоставлении Банком кредита Бенефициару и наличии по нему текущей и/или просроченной задолженности:** перевод денежных средств в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара на расчетный/заложенный счет Бенефициара или счет² по учету задолженности по Кредитному договору Бенефициара, указанный в п. 12 Предложения;

5) **при отсутствии у Бенефициара кредита в Банке/зadolженности по кредиту в Банке:** перечисление находящихся на Счете эскроу денежных средств на расчетный счет Бенефициара, указанный в п. 12 Предложения, без дополнительного распоряжения Бенефициара при выполнении им условий, указанных в ст. 3 настоящих Общих условий;

6) возврат денежных средств Депоненту в случае прекращения условного депонирования денежных средств по основаниям расторжения либо одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве при получении Банком сведений от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о погашении записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ³;

7) возврат излишне зачисленных на Счет эскроу денежных средств Депонента (не по вине Банка) осуществляется Банком не позднее 3 (трех) рабочих дней после их зачисления без дополнительного распоряжения Депонента;

8) списание/возврат ошибочно зачисленных на Счет эскроу денежных средств в соответствии с п. 4.2.7 и 4.2.8 настоящих Общих условий;

9) возврат денежных средств Депоненту в сумме, не подлежащей перечислению Бенефициару в связи с изменением Депонируемой суммы в соответствии с Дополнительным соглашением к Договору, заключенным между Сторонами;

10) перечисление денежных средств на залоговый счет Депонента, указанный в заявлении Залогодержателя о перечислении денежных средств;

11) перечисление денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»;

12) возврат денежных средств Депоненту в случае истечения срока условного депонирования денежных средств;

13) перечисление средств на новый Счет эскроу Нового депонента в порядке, предусмотренном п. 4.3.4 настоящих Общих условий, 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 Депонента.

Осуществление других операций по Счету эскроу, в том числе зачисление на Счет эскроу иных денежных средств Депонента, помимо Депонируемой суммы, не допускается, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством РФ. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу.

Внесение денежных средств на Счет эскроу со стороны третьих лиц не допускается.

2.13. При внесении Депонентом денежных средств на Счет эскроу в валюте, отличной от валюты Счета эскроу, конверсионные операции проводятся в порядке и по курсу, установленным Банком на день выполнения операции. Настоящим Депонент поручает Банку произвести конвертацию внесенных денежных средств в валюту Счета эскроу в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и зачислить их на Счет эскроу.

2.14. Приостановление операций по Счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на Счете эскроу,

¹ На залоговый счет Депонента денежные средства перечисляются в случае не поступления в Банк заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет Депонента **в течение четырнадцати рабочих дней** со дня размещения в ЕИСЖС сведений о погашении в ЕГРН записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, при условии, что Договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве.

² Перечисление денежных средств на счет осуществляется в соответствии с п. 6 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

³ Возврат денежных средств осуществляется в случае отсутствия указания в Договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных денежных средств для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве **не позднее трех рабочих дней** со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в ЕГРН записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

по обязательствам Депонента перед третьими лицами и по обязательствам Бенефициара, – не допускаются.

2.15. Перечисление денежных средств со Счета эскроу Бенефициару производится при возникновении оснований, в сроки и на условиях, указанных в ст. 3 настоящих Общих условий, путем безналичного перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара, либо на расчетный счет Бенефициара, открытый в Банке, – в случае превышения Депонируемой суммы/части Депонируемой суммы над остатком текущей и/или просроченной задолженности по Кредитному договору Бенефициара, по реквизитам, указанным в п. 12 Предложения, без дополнительного распоряжения Бенефициара, в следующем порядке:

2.15.1. при наличии задолженности по Кредитному договору Бенефициара:

- средства направляются в погашение просроченной задолженности без дополнительного распоряжения Бенефициара по реквизитам, указанным в Кредитном договоре Бенефициара;
- после погашения просроченной задолженности средства без дополнительного распоряжения Бенефициара направляются в погашение текущей задолженности по состоянию на дату предоставления документов/информации, указанных в ст. 3 настоящих Общих условий, по реквизитам, указанным в Кредитном договоре Бенефициара;

2.15.2. после полного погашения просроченной и/или текущей задолженности по Кредитному договору Бенефициара или в случае отсутствия кредита, предоставленного Банком Бенефициару, или в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара: остаток средств со Счета эскроу перечисляется на расчетный счет Бенефициара по реквизитам, указанным в п. 12 Предложения.

Указание третьих лиц в качестве получателей Депонируемой суммы не допускается.

2.16. Депонируемая сумма, находящаяся на Счете эскроу, возвращается Депоненту путем перечисления денежных средств со Счета эскроу по реквизитам, указанным в п. 11 Предложения, в следующих случаях:

2.16.1. Истечение срока условного депонирования и не представление Бенефициаром документов, предусмотренных пп. 3.1, 3.2, 3.3 настоящих Общих условий. Возврат Депонируемой суммы, находящейся на Счете эскроу, осуществляется без дополнительного распоряжения Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за датой истечения срока условного депонирования, указанной в Предложении.

2.16.2. Получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве по основаниям расторжения либо одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве. Возврат Депонируемой суммы, находящейся на Счете эскроу, осуществляется без дополнительного распоряжения Депонента, не позднее 3 (Трех) рабочих дней после получения указанного уведомления.

2.17. Если объект долевого строительства приобретает участниками долевого строительства в долевую собственность по одному Договору участия в долевом строительстве, то допускается открытие:

- нескольких Счетов эскроу каждому из участников долевого строительства в соответствии с размером доли, указанной в Договоре участия в долевом строительстве;
- одного Счета эскроу любому из участников долевого строительства, указанного в Договоре участия в долевом строительстве, на усмотрение участников (в том числе, если объект долевого строительства приобретает участниками долевого строительства в совместную собственность по одному Договору участия в долевом строительстве).

Если одним из участников долевого строительства по одному Договору участия в долевом строительстве заключен Кредитный договор Депонента, то Счет эскроу открывается такому Депоненту (заемщику) / титульному (основному) созаемщику.

2.18. Если предметом Договора участия в долевом строительстве является несколько объектов долевого строительства, Счета эскроу открываются в отношении каждого объекта долевого строительства.

3. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ДЕПОНИРУЕМОЙ СУММЫ БЕНЕФИЦИАРУ

3.1. Перечисление Банком Бенефициару Депонируемой суммы производится в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ после предоставления Бенефициаром Банку:

- нотариально заверенной копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее – Разрешение на ввод в эксплуатацию),
или
- информации о размещении в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта в сети Интернет: <https://дом.рф>) (далее – ЕИСЖС), сведений о получении Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. В случае отличия адреса объекта недвижимости, указанного в Договоре участия в долевом строительстве, от адреса, указанного в любом из документов, перечисленных в п. 3.1 настоящих Общих условий, Бенефициар предоставляет пояснения с приложением обосновывающих документов.

3.3. Информация о размещении в ЕИСЖС сведений о получении Разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с п. 3.1. настоящих Общих условий, предоставляется в форме письма, содержащего указание на то, что сведения о полученном Бенефициаром Разрешении на ввод в эксплуатацию размещена в ЕИСЖС (далее – Письмо). Письмо должно быть представлено в порядке, предусмотренном Соглашением о порядке взаимодействия и обмена документами, либо на бумажном носителе за подписью Единоличного исполнительного органа Бенефициара или иного уполномоченного лица Бенефициара, при условии предоставления в Банк доверенности на данное уполномоченное лицо. К Письму должна быть приложена копия Разрешения на ввод в эксплуатацию, заверенная Единоличным исполнительным органом Бенефициара или иным уполномоченным лицом Бенефициара. Факт размещения указанных сведений в ЕИСЖС должен быть подтвержден Банком в день предоставления Бенефициаром информации о ее размещении (при условии работоспособности ЕИСЖС).

3.4. Документы, перечисленные в п. 3.1 настоящих Общих условий, представляются уполномоченным лицом Бенефициара в Банк по месту ведения расчетного счета Бенефициара в порядке, предусмотренном Соглашением о порядке взаимодействия и обмена документами.

3.5. Банк проверяет представленные Бенефициаром документы с разумной тщательностью с тем, чтобы удостовериться, что по внешним признакам документы соответствуют требованиям действующего законодательства РФ, условиям Договора и не содержат противоречий между собой.

Срок проведения Банком проверки – 10 (Десять) рабочих дней с даты их приема (включая указанную дату).

3.5.1. Если по результатам проверки документов Банком установлено их соответствие требованиям, указанным в Договоре участия в долевом строительстве и в Договоре, отсутствие противоречий между собой, то Банк осуществляет перечисление Депонируемой суммы в соответствии с п. 2.15 настоящих Общих условий в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты приема соответствующих документов.

3.5.2. Если по результатам проверки документов Банком установлено их несоответствие требованиям, указанным в Договоре участия в долевом строительстве и в Договоре, и/или наличие противоречий между собой, и/или представлены не все документы, то Банк уведомляет об этом Бенефициара и направляет в адрес Бенефициара письменное уведомление о выявленных расхождениях и об отказе от перечисления Депонируемой суммы. При этом документы, признанные Банком несоответствующими требованиям и условиям Договора, не подлежат возврату Бенефициару.

3.6. Бенефициар вправе повторно представить документы, предусмотренные Договором, в пределах срока условного депонирования. Повторная проверка документов осуществляется Банком в соответствии с п. 3.5 настоящих Общих условий.

3.7. Стороны предусмотрели, что документы, указанные в п. 3.1 настоящих Общих условий, предоставляются Бенефициаром не ранее указанной в Предложении даты внесения Депонентом Депонируемой суммы.

3.8. Если на момент перечисления Бенефициару денежных средств со Счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных Договором и законодательством РФ, Депонируемая сумма размещена Депонентом не в полном объеме, Банк перечисляет сумму в размере фактического остатка на Счете эскроу в порядке, предусмотренном пунктом 2.15 настоящих Общих условий.

При этом Счет эскроу не подлежит закрытию до истечения срока условного депонирования денежных средств, или наступления иных оснований прекращения Договора, предусмотренных п. 6.3 настоящих Общих условий.

3.9. Стороны настоящим предусмотрели, что в случае внесения Депонентом части Депонируемой суммы на Счет эскроу после перечисления денежных средств Бенефициару в соответствии с п. 3.8 настоящих Общих условий, но в пределах срока действия Договора, Банк перечисляет на счет Бенефициара, указанный в п. 12 Предложения, соответствующую дополнительно поступившую часть Депонируемой суммы в порядке, предусмотренном п. 2.15 настоящих Общих условий, в срок не позднее 1 (первого) рабочего дня календарного месяца, следующего за месяцем внесения Депонентом соответствующей части Депонируемой суммы на Счет эскроу, но в любом случае до истечения срока условного депонирования денежных средств, или наступления иных оснований прекращения Договора, предусмотренных п. 6.3 настоящих Общих условий.

Бенефициар вправе в пределах срока условного депонирования денежных средств предоставить Банку подписанное уполномоченным лицом Бенефициара уведомление о необходимости перечисления Бенефициару соответствующей части Депонируемой суммы, дополнительно поступившей на Счет эскроу, ранее срока, указанного в абз. 1 настоящего пункта, с указанием номера данного Счета эскроу Депонента, на счет Бенефициара. Банк перечисляет Бенефициару соответствующую часть Депонируемой суммы в порядке, предусмотренном п. 2.15, п. 3.5 настоящих Общих условий, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения вышеуказанного уведомления Бенефициара.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Банк обязуется:

4.1.1. В день подписания Банком Предложения и предоставления необходимых для открытия счета эскроу документов открыть Депоненту Счет эскроу.

4.1.2. Зачислить на Счет эскроу поступающие от Депонента денежные средства не позже дня, следующего за днем поступления в Банк денежных средств.

4.1.3. Обеспечить сохранность денежных средств, поступивших на Счет эскроу.

4.1.4. Своевременно и в полном объеме перечислить находящиеся на Счете эскроу денежные средства Бенефициару в соответствии с п. 2.15. настоящих Общих условий в случае выполнения Бенефициаром условий, предусмотренных ст. 3 настоящих Общих условий.

4.1.5. Обеспечивать конфиденциальность информации по Договору, за исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

Банк предоставляет сведения, составляющие банковскую тайну, только Депоненту, Бенефициару (их уполномоченным представителям) и, в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, - государственным органам и их должностным лицам.

4.1.6. Осуществлять обработку персональных данных, полученных от Депонента и Бенефициара, а также обеспечить конфиденциальность и защиту обрабатываемых персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Федеральный закон № 152-ФЗ).

4.2. Банк вправе:

4.2.1. Отказать в открытии Счета эскроу в случае непредоставления Депонентом и Бенефициаром всех необходимых документов и сведений для его открытия и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. В случае отказа на основании п.5.2 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее – Федеральный закон № 115-ФЗ) информирование Стороны/Сторон о дате и причинах принятия решения об отказе осуществляется не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения любым способом, позволяющим зафиксировать факт направления уведомления, в том числе по каналам дистанционного обслуживания при наличии соответствующего соглашения о дистанционном банковском обслуживании, по электронной почте, с использованием почтовой или курьерской связи.

4.2.2. Приостановить операции по Счету эскроу (полностью или частично) в случаях, установленных действующим законодательством РФ и/или условиями Договора.

4.2.3. Отказаться от проведения операции в случаях, установленных законодательством РФ и/или настоящим Договором, в том числе при совершении операций по Счету эскроу, не предусмотренных Договором. В случае отказа в совершении операции на основании п. 11 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ информирование Стороны/Сторон о дате и причинах принятия решения об отказе осуществляется не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения в порядке, установленном в п.4.2.1 настоящего Договора.

4.2.4. Отказать Бенефициару в осуществлении платежа в случае предоставления им документов, не соответствующих требованиям действующего законодательства РФ и/или условиям Договора, и/или с нарушением сроков, установленных Договором.

4.2.5. Расторгнуть Договор в случаях, установленных законодательством РФ. Информирование Сторон о

соответствующем решении Банка о расторжении может осуществляться способом и в порядке, аналогичном установленному в п. 4.2.1 Общих условий.

4.2.6. Запрашивать от Депонента и Бенефициара любые документы и информацию, необходимые для проверки соответствия проводимых по Счету эскроу операций нормам действующего законодательства РФ, а также для обеспечения соблюдения действующего законодательства РФ самим Банком.

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

4.2.8. Списывать со Счета эскроу с распоряжения Депонента и при условии предоставления письменного согласия Бенефициара денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет эскроу не по вине Банка.

4.2.9. В одностороннем порядке определять порядок обслуживания клиентов, включая график работы и операционное время Банка, условия приема и проверки документов и иных распоряжений.

4.2.10. В одностороннем порядке отказаться от Договора и закрыть Счет эскроу при невнесении Депонентом денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора, а также закрыть Счет эскроу в случае, предусмотренном п. 6.3.5. О закрытии Счета эскроу и прекращении Договора Банк письменно уведомляет Депонента и Бенефициара. Счет эскроу считается закрытым, а Договор – прекратившим свое действие, с даты, указанной в уведомлении.

4.2.11. Вносить в одностороннем порядке изменения (дополнения, уточнения) в настоящие Общие условия в связи с изменением законодательства РФ. Уведомление Депонента и Бенефициара о внесенных изменениях (дополнениях) в настоящие Общие условия осуществляется Банком не позднее 2 (Двух) рабочих дней до их вступления в силу, путем обязательного уведомления Депонента и Бенефициара одним из способов, указанных в п. 7.5 настоящих Общих условий.

4.3. Депонент обязуется:

4.3.1. Внести на Счет эскроу денежную сумму в размере и в срок, указанные в Предложении, **но не ранее государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.**

4.3.2. Предоставлять Банку (по месту ведения Счета эскроу) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения действующего законодательства РФ самим Банком, а также подтверждающие изменение сведений Депонента, подлежащих установлению при открытии и обслуживании Счета эскроу.

4.3.3. Предоставить Банку все необходимые документы для открытия Счета эскроу.

4.3.3.1. В случае подписания Кредитного договора Депонента после открытия Счета эскроу предоставить в Банк копию Кредитного договора Депонента, подписанного всеми сторонами.

4.3.3.2. После предоставления в Банк копии Кредитного договора, указанного в пункте 4.3.3.1 настоящих Общих условий осуществить внесение изменений в п. 11 Предложения в части включения сведений о залоговом счете Депонента.

4.3.4. В случае уступки Депонентом (далее в рамках настоящего пункта – Препрежний депонент) 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 Препрежнего депонента, к новому участнику долевого строительства (далее – Новый депонент) с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Препрежнего депонента по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору участия в долевом строительстве переходят все права и обязанности по Договору, заключенному Препрежним депонентом.

Новый Депонент считается присоединившимся к Договору и является стороной Договора с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Препрежнего депонента по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору участия в долевом строительстве.

Препрежний депонент в случае уступки Депонентом прав требований по Договору участия в долевом строительстве обязуется уведомить Нового депонента о необходимости предоставить Банку заявление о замене стороны по Договору в течение 3 (трёх) рабочих дней после государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве.

Новый депонент уведомляет Банк о переходе к Новому депоненту прав требований по Договору участия в долевом строительстве путем представления в Банк следующих документов:

- Заявление Нового депонента о замене стороны по Договору;

- Договор (соглашение), зарегистрированное в установленном действующим законодательством РФ порядке, на основании которого производится уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве/иного документа, подтверждающего переход прав требований по Договору участия в долевом строительстве (при переходе прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество Депонента);

- Документы и информация согласно перечню, определенному Банком в соответствии с действующим законодательством РФ, нормативными актами Банка России, необходимые для открытия банковских счетов и идентификации Нового депонента (его представителей, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев).

На основании предоставленных документов Банк производит соответствующие действия по внесению изменений в Договор счета эскроу относительно Нового депонента Счета эскроу.

В связи с изменением владельца Счета эскроу, Банк вправе изменить реквизиты Счета эскроу, о чем извещает Бенефициара и Нового депонента путем направления им уведомления одним из способов, предусмотренных Договором.

В случае изменения владельца Счета эскроу и невозможности Банком изменить реквизиты Счета эскроу, согласно Положению Банка России от 24.11.2022 N 809-П «О Плате счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения», Банк открывает новый Счет эскроу Новому депоненту, перечисляет на него денежные средства со Счета эскроу Депонента и закрывает Счет эскроу Депонента в одностороннем порядке.

4.3.5. Уступка прав требований по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям не допускается без одновременной уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве.

4.3.6. Депонент не вправе передавать права требования по Договору в залог третьим лицам.

4.3.7. При отказе Депонента от Договора участия в долевом строительстве для получения Депонируемой суммы Депонент обязуется предоставить в Банк оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей погашение записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

4.3.8. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а) эскроу, в

течение 10 (Десяти) календарных дней после получения выписки по Счету эскроу.

4.3.9. Обеспечить:

- предоставление физическими лицами, уполномоченными Депонентом получать от Банка информацию о состоянии Счета эскроу или иную информацию в связи с наличием Счета эскроу, своих персональных данных Банку для обработки в целях оказания услуг по Договору;

- предоставление вышеуказанными физическими лицами, а также иными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых Депонентом Банку документах, согласия на автоматизированную и неавтоматизированную обработку (с совершением действий, необходимых для оказания услуг по настоящему Договору) персональных данных Банком в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ.

4.3.10. Информировать Банк об изменении своих данных, представленных ранее и необходимых для идентификации Депонента, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, представив подтверждающие документы, а также информировать об изменении контактных данных для направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости), не позднее 5 рабочих дней с даты таких изменений

4.3.11. Предоставлять Банку по его запросу в указанный им срок информацию, необходимую Банку для исполнения обязанностей, установленных законодательством, в том числе Федеральным законом № 115-ФЗ, включая информацию о представителях, выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах Депонента.

4.4. **Депонент вправе:**

4.4.1. Требовать от Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору.

4.4.2. Перечислять/вносить Депонируемую сумму на Счет эскроу одновременно одной суммой либо частями в пределах срока, установленного Предложением.

4.5. **Бенефициар обязуется:**

4.5.1. Предоставить Банку все необходимые документы для открытия Счета эскроу, а также, в срок не позднее 1-го рабочего дня с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к нему об изменении предмета, цены и иных относящихся к Договору существенных условий, скан-копию зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве и соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.2. Представить Банку документы, подтверждающие возникновение основания для передачи ему денежных средств, находящихся на Счете эскроу.

4.5.3. Предоставлять Банку (по месту ведения Счета эскроу в порядке, предусмотренном Соглашением о порядке взаимодействия и обмена документами) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения Банком действующего законодательства РФ в соответствии с п. 4.2.6 настоящих Общих условий, а также подтверждающие изменение сведений, подлежащих установлению при открытии и обслуживании Счета эскроу, и необходимые для выполнения Банком функций в соответствии с п. 4.2.6 настоящих Общих условий.

4.5.4. Обеспечить:

- предоставление физическими лицами, уполномоченными Бенефициаром получать от Банка информацию о состоянии Счета эскроу или иную информацию в связи с наличием счета эскроу, своих персональных данных Банку для обработки в целях оказания услуг по Договору;

- предоставление вышеуказанными физическими лицами, а также иными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых Бенефициаром Банку документах, согласия на автоматизированную и неавтоматизированную обработку (с совершением действий, необходимых для оказания услуг по Договору) персональных данных Банком в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ.

4.6. **Бенефициар вправе:**

4.6.1. Требовать от Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору.

4.6.2. Требовать от Банка перечисления Депонируемой суммы (ее части) в сроки, указанные в п. 3.5, 3.9 Общих условий.

4.7. Стороны заверяют и гарантируют, что они, включая, при наличии, также их аффилированных лиц, представителей, работников и посредников, соблюдают применимые нормы законодательства Российской Федерации по противодействию коррупции. При исполнении своих обязанностей по настоящему Соглашению/Договору Стороны не будут совершать такие действия, которые квалифицируются как коррупционные, в соответствии с законодательством РФ и применимыми международными нормами о противодействии коррупции, а также противоречат антикоррупционной политике Сторон (Антикоррупционная политика Банка : <https://sovcombank.ru/about/sustainability/policies/antikorrupsiionnaya-politika>). Каждая Сторона обязуется незамедлительно информировать другую Сторону о выявленных ею случаях коррупционных правонарушений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Депонент и Бенефициар несут ответственность за достоверность предоставленных для открытия и ведения Счета эскроу документов.

5.2. Банк несет ответственность перед Депонентом и Бенефициаром только за виновное умышленное неисполнение или виновное умышленное ненадлежащее исполнение своих обязательств, вытекающих из Договора или связанных с Договором.

5.3. Во всех иных случаях Банк не несет ответственности перед Депонентом и Бенефициаром за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, вытекающих из Договора или связанных с Договором.

5.4. Банк не несет ответственности по обязательствам Депонента и Бенефициара.

5.5. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в виде стихийных бедствий (наводнений, землетрясений, ураганов и т.п.) и общественных явлений (военных действий, восстаний, забастовок, эпидемий и т.п.), а также изменения действующего законодательства, принятия новых нормативных актов высшими и местными органами власти РФ, Центральным Банком РФ, которые непосредственным образом делают невозможным для Сторон выполнение своих обязательств по Договору.

5.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящих Общих условий, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих

обязательств по Договору.

5.7. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.5 настоящих Общих условий, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.8. Банк не несет ответственность за отказ в возврате Депонируемой суммы в соответствии с п. 2.16 настоящих Общих условий (при наступлении соответствующего события) в случае не предоставления Новым депонентом документов, необходимых для его идентификации в соответствии с требованиями Федерального закона № 115-ФЗ, и/или не предоставления реквизитов счета для перечисления Депонируемой суммы.

5.9. Банк не несет ответственность за неисполнение распоряжения Бенефициара/Депонента в случае неисполнения/неадекватного исполнения данными лицами обязанности по предоставлению в Банк предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ документов (документы по объему, по содержанию, по форме не соответствуют условиям Договора и требованиям действующего законодательства РФ).

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу со дня акцепта Банком подписанного Депонентом и Бенефициаром Предложения.

6.2. В случае продления срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, срок условного депонирования денежных средств на Счете эскроу продляется на основании информации об изменении плановой даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в размещенной в ЕИСЖС проектной декларации Бенефициара. Срок условного депонирования считается продленным на новый срок, который рассчитывается как новая плановая дата ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.

Стороны настоящим предусмотрели, что размещение Бенефициаром в ЕИСЖС проектной декларации Бенефициара, содержащей информацию о продлении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, также является надлежащим уведомлением Депонента(-ов) о продлении срока условного депонирования в соответствии с настоящим пунктом Общих условий.

В случае внесения изменений в законодательство РФ в части порядка изменения (определения) Срока условного депонирования и противоречия положений настоящего пункта Общих условий действующему законодательству РФ, изменение (определение) Срока условного депонирования будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Договор прекращает свое действие по основаниям:

6.3.1. завершения расчетов по Договору, в том числе после перечисления Депонируемой суммы (в полном объеме) со Счета эскроу на счет Бенефициара, либо перечисления её для оплаты обязательств Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара в соответствии с Договором;

6.3.2. истечения срока условного депонирования денежных средств;

6.3.3. расторжения Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

6.3.4. одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве;

6.3.5. отказа сторон Договора участия в долевом строительстве от его заключения в случае открытия Счета эскроу до регистрации Договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.6. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.4. Счет эскроу подлежит закрытию после прекращения Договора счета в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.5. Договор не может быть расторгнут по заявлению Депонента по п. 1 ст. 859 Гражданского кодекса РФ.

6.6. В течение 10 рабочих дней со дня регистрации в ЕГРН дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве об изменении предмета, цены и иных относящихся к Договору существенных условий Договора участия в долевом строительстве, Стороны обязуются внести соответствующие изменения в Договор.

6.7. В случае внесения Бенефициаром в Проектную декларацию сведений о новом уполномоченном банке, осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве о замене эскроу-агента (о замене Банка на иной уполномоченный банк), при условии получения согласия банка-кредитора Депонента на такую замену, открытия Депонентом счета эскроу в новом уполномоченном банке на основании вышеуказанного дополнительного соглашения, Депонент и Бенефициар вправе обратиться в Банк и отказаться от Договора на основании вышеуказанных документов в соответствии со ст. 926.8 ГК РФ.

В случае поступления в Банк уведомления об отказе от Договора по форме Банка, Банк в срок, установленный законодательством РФ, осуществляет возврат средств с закрываемого Счета эскроу Депоненту посредством их перевода напрямую на новый счет эскроу Депонента в новом уполномоченном банке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все отношения Сторон, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора подчиняются законодательству РФ.

7.2. За исключением случаев, предусмотренных настоящими Общими условиями, все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если по ним достигнуто соглашение между Сторонами, которое может быть совершено в письменной форме путем подписания Сторонами единого документа, а также путем обмена письмами и иными документами (в том числе электронными), передаваемыми по каналам связи, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от стороны по Договору.

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

7.4. Банк вправе в одностороннем порядке внести изменения в реквизиты Счета эскроу (наименование, ИНН, КПП, БИК, корреспондентский счет, адрес местонахождения Банка, номер Счета эскроу) путем направления уведомления Сторон по Системе «Банк-Клиент» (при наличии) или адресам электронной почты (e-mail), или номерам телефонов Сторон, указанным в Предложении, или путем размещения информации на официальном сайте Банка (<https://sovcombank.ru>).

7.5. С момента направления уведомления, указанного в п. 7.4. Общих условий, применяются новые реквизиты Счета

эскроу, при этом заключение отдельного соглашения между Сторонами об изменении реквизитов Счета эскроу не требуется.

Уведомление считается полученным при соблюдении одного из следующих условий:

- Депонент и Бенефициар обязуются ежедневно, после 17:30 в период с понедельника по четверг и после 16:30 в пятницу и предпраздничные дни осуществлять вход в Систему «Банк-Клиент» (при наличии действующего договора дистанционного банковского обслуживания) и производить проверку электронной почты с целью просмотра уведомлений Банка. В случае неисполнения вышеуказанной обязанности Депонент и Бенефициар считаются получившими уведомление в 23:59 дня, в который было направлено уведомление, при условии направления Банком уведомления до 17:30 в период с понедельника по четверг и до 16:30 в пятницу и предпраздничные дни (при направлении уведомления после указанного времени, Депонент и Бенефициар в любом случае считаются получившими уведомление в 23:59 дня, следующего за днем, в который Депоненту и Бенефициару было направлено уведомление).

- уведомление о новых реквизитах направлено Банком на адрес электронной почты (e-mail)/ номер телефона Депонента и Бенефициара, указанный Депонентом и Бенефициаром в Предложении.

- по истечении 5 календарных дней с даты размещения информации на сайте Банка (<https://sovcombank.ru>).

С момента отправки уведомления Депоненту и Бенефициару Банк не несет ответственности за сохранение конфиденциальности содержащейся в уведомлении информации.

Депонент и Бенефициар обязуются обеспечить отсутствие допуска неуполномоченных лиц к Системе «Банк - Клиент», электронным почтам (e-mail), номерам телефонам Депонента и Бенефициара, указанным в Предложении.

7.6. В случае изменения адресов электронных почт (e-mail)/номеров телефона Депонента и Бенефициара, выявления доступа к ним неуполномоченных лиц или отсутствия доступа к ним самого Депонента и/или Бенефициара, Депонент и Бенефициар обязуются незамедлительно уведомить об этом Банк путем направления письменного заявления с указанием нового адреса электронной почты (e-mail)/номера телефона, на который Банк должен направлять уведомления о внесении изменений в реквизиты Счета эскроу.

При неисполнении/несвоевременном исполнении Депонентом и/или Бенефициаром положений данного пункта обязанность Банка по уведомлению Депонента и Бенефициара о внесении изменений в реквизиты Счета эскроу считается исполненной надлежащим образом при направлении уведомлений на адрес электронной почты (e-mail)/ номер телефона Депонента и Бенефициара, указанным в Предложении, а риск неблагоприятных последствий, связанных с неполучением Депонентом и /или Бенефициаром уведомлений о внесении изменений в реквизиты Счета эскроу, ложится на Депонента и Бенефициара.

7.7. Любые изменения (дополнения), вносимые Банком в одностороннем порядке в настоящие Общие условия, в том числе утвержденная Банком новая редакция настоящих Общих условий, с даты вступления их в силу равно распространяются на всех лиц, присоединившихся к настоящим Общим условиям, в том числе присоединившихся ранее даты вступления в силу изменений. В случае несогласия Клиента с изменениями, внесенными Банком в настоящие Общие условия, Депонент или Бенефициар имеет право расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

7.8. Все споры, вытекающие из Договора или в связи с ним, в т.ч. касающиеся его изменения, исполнения, прекращения или недействительности, Стороны решают путем переговоров. В случае невозможности решить спор путем переговоров Стороны по истечении 7 (Семи) календарных дней со дня направления какой-либо из Сторон первой претензии (требования) другой Стороне в рамках досудебного урегулирования спора передают его на рассмотрение суда в соответствии с законодательством РФ.

7.9. Банк информирует Депонента о наличии основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения Договора участия в долевом строительстве, предусмотренного п. 1 ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ не позднее 10 рабочих дней после дня наступления такого основания или получения уведомления от Бенефициара путем направления уведомления на номер телефона и/или адрес электронной почты (e-mail) Депонента, указанные в п. 10 Предложения.

7.10. В случае изменения законодательства РФ и нормативных актов Банка России, затрагивающих положения Договора, Договор применяется в части, не противоречащей действующему законодательству РФ и вышеуказанным актам.

7.11. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и нормативными актами Банка России, затрагивающими положения Договора.

Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО «СОВКОМБАНК»

ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001;

место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11.

Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000

Уведомление принял, документ, представленный в связи со сменой уполномоченного банка (эскроу-агент), проверил.

_____/_____/_____
(должность ответственного работника) (подпись) (Ф.И.О. полностью)

Дата «__» _____ 20__ г.