

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

Термины и определения, применяемые в Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу

Банк – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», генеральная лицензия № 1481 от 11.08.2015 г., адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19 – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с 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.

Депонент – владелец счета эскроу - участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу, в том числе:

Депонент ФЛ - физическое лицо (частный клиент);

Депонент ЮЛ - юридическое лицо / индивидуальный предприниматель / физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой (корпоративный клиент).

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

Договор-основание – договор участия в долевом строительстве, подписанный Депонентом и Бенефициаром или подписанный Депонентом и Бенефициаром и зарегистрированный в установленном законодательством порядке 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».

Закон №214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 N 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 Бенефициара – 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.

Счет - счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве и 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».

1. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

1.1. Индивидуальные условия договора счета эскроу (далее – Индивидуальные условия Договора), надлежащим образом подписанные Депонентом и Бенефициаром,

являются совместным предложением (офертой) Депонента и Бенефициара Банку заключить Договор.

1.2. Индивидуальные условия Договора могут быть подписаны Депонентом и Бенефициаром следующими способами:

1.2.1. собственноручной подписью Депонента и аналогом собственноручной подписи (далее – АСП) представителя Бенефициара.

АСП представителя Бенефициара (при использовании АСП) является скан-копия с оригинала документа, подписанного собственноручно уполномоченным лицом Бенефициара с проставлением печати (при наличии), полученная с использованием технических средств¹.

О возможности использования представителем Бенефициара АСП Стороны договариваются следующим образом: Депонент и Бенефициар путем указания на возможность такого использования в совместном предложении, Банк путем принятия указанного предложения.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием АСП представителя Бенефициара на Договоре, в случае достижения согласия об этом между сторонами Договора признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

1.2.2. при оформлении Индивидуальных условий Договора в виде электронного документа: простой электронной подписью (ПЭП) /усиленной неквалифицированной электронной подписью (УНЭП)/усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) Депонента и ПЭП/ УНЭП/ УКЭП Бенефициара.

ПЭП Депонента ФЛ формируется автоматизированной системой Банка при подтверждении Депонентом ФЛ подписания электронного документа в автоматизированной системе Банка с ключом ПЭП в виде одного из следующих действий:

- ввод ПИН при считывании банковской карты Депонента ФЛ, открытой в Банке, электронным терминалом,
- ввод одноразового пароля на электронном терминале/мобильном рабочем месте работника Банка, полученного в SMS-сообщении с номера 900 на номер мобильного телефона Депонента ФЛ,
- подтверждение Биометрическими персональными данными,
- подтверждение в Мобильном приложении.

ПЭП Бенефициара/Депонента ЮЛ является подтверждение Бенефициаром/Депонентом ЮЛ подписания в автоматизированной системе Банка и совершение им необходимых действий/достижение результатов, предусмотренных для подписания ПЭП «Условиями предоставления услуг с использованием системы дистанционного банковского обслуживания ПАО Сбербанк юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам, занимающимся частной практикой в порядке, установленном законодательством Российской Федерации», размещенными на сайте Банка по адресу http://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/files/pdf/legal/remote_business/usl_sbbol.pdf (далее – Условия ДБО).

О возможности использования УКЭП/УНЭП/ПЭП Бенефициара и ПЭП Депонента ФЛ Стороны договариваются следующим образом: Депонент ФЛ и Бенефициар путем указания на возможность такого использования в совместном предложении, Банк путем принятия указанного предложения.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием УКЭП/УНЭП/ПЭП представителя Бенефициара и ПЭП Депонента ФЛ, в случае

¹Здесь и далее: допускается отсутствие изображения оригинального оттиска печати или оттиска печати, полученных с использованием технических средств.

достижения согласия об этом между сторонами Договора признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара, собственноручной подписью Депонента ФЛ, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием ПЭП/УНЭП/УКЭП Бенефициара (представителя Бенефициара) и ПЭП/УНЭП/УКЭП Депонента ЮЛ (представителя Депонента ЮЛ) (в отношении ПЭП/УНЭП - в случае достижения согласия об использовании ПЭП/УНЭП между сторонами Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации – согласно Условиям ДБО) признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара (при наличии), собственноручной подписью Депонента ЮЛ (представителя Депонента ЮЛ), скрепленной печатью Депонента ЮЛ (при наличии), и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

1.3. Банк подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента.

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

1.4. Банк открывает в присутствии Депонента (его представителя) на имя Депонента Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора (далее – Депонируемая сумма), в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором. 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 указывается в уведомлении, предоставляемом Банком Депоненту и Бенефициару одним из способов, указанных в п.2.7. Общих условий Договора, после акцепта Банком Индивидуальных условий Договора, подписанных Депонентом и Бенефициаром. Акцептом со стороны Банка является открытие Счета.

1.5. Денежные средства на Счет вносятся Депонентом в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора, и в сроки, установленные Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

1.6. Валюта счета – российский рубль.

1.7. Основанием участия Бенефициара в качестве Стороны в отношениях по Договору является Договор-основание (подписанный Бенефициаром и Депонентом – при открытии Счета до регистрации Договора-основания, либо подписанный Бенефициаром и Депонентом и зарегистрированный в установленном законодательством порядке – при открытии Счета после регистрации Договора-основания), в соответствии с которым в будущем у Депонента возникает право собственности на объект долевого строительства, указанный в Договоре-основании (далее – объект долевого строительства).

1.8. Банк открывает Счет при условии предоставления в Банк документов, необходимых для открытия и ведения Счета.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковских счетов, размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: www.sberbank.ru.

Все документы, представленные при открытии Счета, должны быть действительными на дату их предъявления в Банк.

2. ПОРЯДОК ОБСЛУЖИВАНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

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

2.2. По Счету могут совершаться следующие операции:

1) внесение наличными/ зачисление Депонируемой суммы или ее части на Счет в целях исполнения обязательств по Договору.

2) **при предоставлении Банком кредита Бенефициару и наличии по нему ссудной задолженности:** перевод денежных средств на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара, заключенному между Бенефициаром и Банком, либо по Кредитному договору Бенефициара, который может быть заключен в будущем, - если Кредитный договор содержит соответствующее поручение Бенефициара (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара); платежные реквизиты для погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара указываются Бенефициаром в соответствии с положениями Кредитного договора Бенефициара, в том числе в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными статьей 3 Общих условий Договора.

3) **при отсутствии у Бенефициара кредита в Банке/задолженности по кредиту в Банке:** перевод денежных средств на расчетный счет Бенефициара при выполнении им условий, указанных в статье 3 Общих условий Договора;

4) возврат денежных средств Депоненту на счет, указанный в Индивидуальных условиях, или на другой банковский счёт (с учетом режима совершения операций по счёту) Депонента в Банке, если счёт Депонента, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт, по основаниям:

а) истечения срока условного депонирования, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.1.5. Общих условий Договора;

б) расторжения либо одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора-основания на основании:

- размещения сведений о погашении записи о регистрации Договора-основания в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), либо, в случае отсутствия в ЕИСЖС данной информации:

- уведомления из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания, в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ, на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, позволяющего установить Договор-основание и его стороны (в отношении Депонента ЮЛ),

или

- предоставления заявления о закрытии счета эскроу одной из сторон Договора-основания с одновременным предоставлением уведомления о погашении записи о регистрации/иного документа, подтверждающего погашение записи, либо предоставления обеими сторонами Договора-основания заявления о закрытии счета эскроу (предоставление документов о погашении записи в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не требуется);

5) возврат излишне/ошибочно зачисленных на Счет денежных средств Депонентом в соответствии с п.4.2.5. Общих условий Договора;

б) списание ошибочно зачисленных Банком на Счет денежных средств в соответствии с п.4.2.6. Общих условий Договора.

Осуществление других операций по Счету, в том числе зачисление на Счет иных денежных средств Депонента, помимо Депонируемой суммы, не допускается. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете.

2.3. Внесение Депонентом денежных средств на Счет в валюте, отличной от валюты

Счета, не допускается.

2.4. Передача (перечисление) денежных средств со Счета Бенефициару производится при возникновении оснований, в сроки и на условиях, указанных в статье 3 Общих условий Договора, путем безналичного перечисления Депонируемой суммы со Счета:

- **при предоставлении Банком кредита Бенефициару и наличии по нему ссудной задолженности (в том числе с учетом подпункта 2 пункта 2.2. Общих условий Договора):** на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара), либо

- **при отсутствии у Бенефициара кредита в Банке/задолженности по целевому кредиту в Банке:** 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 статьей 3 Общих условий Договора, в следующем порядке:

2.4.1. **при наличии задолженности по Кредитному договору Бенефициара:** средства направляются на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение указанной задолженности по реквизитам для погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара, указанным в Кредитном договоре Бенефициара;

2.4.2. **после полного погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара/ в случае отсутствия кредита, предоставленного Банком Бенефициару/ в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара:** средства со Счета перечисляются на счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными статьей 3 Общих условий Договора.

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

1) при получении Банком информации, предусмотренной буллитом «б» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора: путем перечисления денежных средств со Счета по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях Договора, или на другой банковский счёт (с учетом режима совершения операций по счету) Депонента в Банке, если счёт Депонента, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт, либо на указанный в заявлении залогодержателя о перечислении денежных средств залоговый счет Депонента (при поступлении в Банк такого заявления в соответствии с Законом №214-ФЗ);

2) в случае истечения срока условного депонирования в соответствии с буллитом «а» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора: на основании заявления Депонента в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подачи Депонентом заявления в подразделение Банка по месту ведения Счета или иное подразделение Банка, но не ранее получения ответа Социального фонда России или его территориальных органов в соответствии с п. 4.1.7. Общих условий. Заявление может быть подано Депонентом в Банк не ранее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования. По соглашению сторон Договора срок условного депонирования по Договору может быть продлен на срок, не превышающий требования Закона №214-ФЗ.

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

2.7. Обмен информацией между Банком и Депонентом или между Банком и Бенефициаром может осуществляться любым из следующих способов: посредством телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или посредством личной явки в подразделение Банка. Кроме того, Банк может направлять информацию Депоненту и/или Бенефициару посредством электронной почты, SMS-сообщений, каналов дистанционного

банковского обслуживания. Обмен информацией осуществляется в соответствии с контактными данными, указанными Сторонами в Договоре. При использовании почтовой связи уведомление/сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по почтовому адресу/адресу фактического проживания Сторон, указанному(ым) в Договоре.

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

- получения письменного извещения Депонентом и/или Бенефициаром, их уполномоченными лицами;
- направления другой Стороной извещения с использованием каналов дистанционного банковского обслуживания ².

3. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ДЕПОНИРУЕМОЙ СУММЫ БЕНЕФИЦИАРУ

3.1. Перечисление Банком Бенефициару Депонируемой суммы производится в соответствии с Законом №214-ФЗ после выполнения Бенефициаром условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. Бенефициар уведомляет Банк о выполнении им условий для перечисления денежных средств со Счета с приложением подтверждающих документов (при необходимости, в соответствии с Законом № 214-ФЗ) по каналам связи, установленным отдельным соглашением между Банком и Бенефициаром.

Одновременно Бенефициар предоставляет в Банк заявление об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со Счета.

При наличии задолженности по Кредитному договору Бенефициара: при противоречии реквизитов для перечисления денежных средств, указанных в заявлении об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со счета эскроу, условиям Кредитного договора Бенефициара, приоритетными считаются реквизиты, предусмотренные Кредитным договором Бенефициара. Внесение изменений в реквизиты для перечисления денежных средств со счетов эскроу в данном случае возможно только путем внесения изменений в условия Кредитного договора Бенефициара (за исключением суммы, превышающей остаток задолженности по Кредитному договору Бенефициара).

3.2. В случае отличия адреса объекта долевого строительства, указанного в Договоре, от адреса, указанного в любом из документов, предоставляемых в соответствии с Законом №214-ФЗ для перечисления Банком денежных средств со Счета в соответствии с п.3.1. Общих условий Договора, Бенефициар предоставляет пояснения с приложением подтверждающих изменение адреса документов, выданных уполномоченными органами.

3.3. Документы/ информация о размещении сведений в соответствии с пунктом 3.1. Общих условий Договора в ЕИСЖС предоставляются с использованием защищенных каналов связи, в том числе с использованием ДБО, в соответствии с отдельным Соглашением, заключенным между Бенефициаром и Банком, не позднее даты окончания срока условного депонирования, указанной в Индивидуальных условиях Договора.

3.4. Банк проверяет представленные Бенефициаром документы с разумной тщательностью с тем, чтобы удостовериться, что по внешним признакам документы соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, Индивидуальным и Общим условиям Договора и не содержат противоречий между собой.

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

3.4.1. Если по результатам проверки документов/сведений Банком установлено их соответствие требованиям п.3.1. Общих условий Договора, отсутствие противоречий между собой, то не позднее дня признания документов/сведений соответствующими указанным условиям, Банк осуществляет перечисление Депонируемой суммы в соответствии с п.3.1. Общих условий Договора (не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты

² Услуга предоставляется при наличии технической возможности в подразделении Банка и подключении Бенефициара/Депонента к указанной услуге.

приема документов/получения сведений). Перечисление Депонируемой суммы производится по Договорам, по которым Банку предоставлены документы в соответствии с п. 4.5.5. Общих условий Договора.

3.4.2. Если по результатам проверки документов/сведений Банком установлено их несоответствие требованиям п.3.1. Общих условий Договора и/или наличие противоречий между собой, то Банк уведомляет об этом Бенефициара и направляет письменное уведомление о выявленных расхождениях и об отказе от оплаты в адрес Бенефициара.

3.5. Бенефициар вправе повторно представить документы/сведения, предусмотренные п.3.1 Общих условий Договора, в пределах срока условного депонирования. Повторная проверка документов осуществляется Банком в соответствии с пунктом 3.4. Общих условий Договора.

3.6. Стороны предусмотрели, что документы/сведения, указанные в п.3.1. Общих условий Договора, предоставляются Бенефициаром не ранее предусмотренного Договором-основанием срока оплаты Депонентом цены Договора-основания.

3.7. В случае предоставления документов/сведений, указанных в пункте 3.1. Общих условий Договора, ранее срока, указанного в пункте 3.6. Общих условий Договора, представленные Бенефициаром документы подлежат проверке и оплате в случае признания документов надлежащими.

3.8. Если на момент признания Банком представленных Бенефициаром документов соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации и Договора Депонируемая сумма размещена Депонентом не в полном объеме (в том числе, но не исключительно, в случае, предусмотренном пунктом 3.7. Общих условий Договора), Банк перечисляет сумму, находящуюся на Счете на момент перечисления, в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. Общих условий Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Банк обязуется:

4.1.1. После подписания Депонентом и Бенефициаром Индивидуальных условий Договора и предоставления документов, необходимых для открытия и ведения Счета, открыть на имя Депонента Счет, либо отказать в открытии Счета в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Осуществлять операции по Счету в соответствии с п. 2.2. Общих условий Договора в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и Индивидуальными и Общими условиями Договора.

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

4.1.4. Принять документы, указанные в п.3.1. Общих условий Договора, необходимые для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару, осуществить их проверку на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и условиям Договора, а также убедиться в отсутствии противоречий между документами.

4.1.5. В случае соответствия требованиям, указанным в п.4.1.4. Общих условий Договора, предоставленных Бенефициаром документов не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их приема Банком, перечислить Депонируемую сумму со Счета (с учетом п.3.1. Общих условий Договора) на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в счет погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара/на расчетный счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром.

При выполнении Бенефициаром условий, предусмотренных статьей 3 Общих условий Договора, не позднее даты истечения срока условного депонирования, указанного

в Индивидуальных условиях Договора, основания для возврата Депонируемой суммы Депоненту, указанные в п.4.1.6. Общих условий Договора, не наступают.

4.1.6. Перечислить Депонируемую сумму (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 2.5. Общих условий Договора.

4.1.7. Осуществить возврат Депонируемой суммы на счет, указанный в Индивидуальных условиях, или на другой банковский счёт (с учетом режима совершения операций по счету) Депонента в Банке, если счёт Депонента, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт, не позднее третьего рабочего дня с даты получения из Социального фонда России или его территориальных органов ответа на запрос Банка, направленного в соответствии с заявлением, предусмотренным п. 4.3.8 Общих условий, за вычетом суммы материнского (семейного) капитала.

4.1.8. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления факта превышения суммы на Счете над Депонируемой суммой осуществить возврат денежных средств в размере разницы между суммой денежных средств, размещенной на Счете, и Депонируемой суммой Депоненту по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях или на другой открытый счёт Депонента в Банке, если счёт, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт.

В случае отсутствия иных счетов Депонента в Банке срок возврата увеличивается до даты получения Банком корректных реквизитов от Депонента. Перечисление излишне зачисленных средств осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения корректных реквизитов.

4.1.9. Предоставлять без взимания платы информацию по Счету (в том числе выписки по Счету) Депоненту/Бенефициару (или их уполномоченным представителям) по запросу Сторон в следующем порядке:

- при личном обращении в Банк Депонента ФЛ/представителя Депонента ЮЛ/представителя Бенефициара по месту ведения Счета в рабочие часы подразделения Банка – способом, указанным в предоставленном Стороной заявлении;
- при обращении представителя Бенефициара/Депонента по каналам дистанционного банковского обслуживания ³ - в электронном виде.

4.1.9.1. Выписки и иная информация по Счету предоставляются Банком не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения запроса Депонента/Бенефициара в случаях, не противоречащих требованиям действующего законодательства.

4.1.10. Предоставлять информацию по Счету третьим лицам только в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.11. 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 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.2. Банк имеет право:

4.2.1. 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.

4.2.2. Отказать Депоненту в совершении операций по Счету, не предусмотренных Общими условиями Договора, в том числе отказать в возврате Депонируемой суммы/части Депонируемой суммы в случае неподтверждения Бенефициаром факта ошибочного зачисления денежных средств.

³ Услуга предоставляется при наличии технической возможности в подразделении Банка и подключении Бенефициара/Депонента к указанной услуге.

4.2.3. Отказать Бенефициару в осуществлении платежа в случае предоставления им документов, несоответствующих требованиям п.3.1. Общих условий Договора, и/или с нарушением сроков, установленных Индивидуальными и Общими условиями Договора.

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

4.2.5. Осуществлять:

1) проверку факта ошибочного зачисления Депонентом денежных средств на Счет (при обращении Депонента с заявлением об ошибочном зачислении) и запрашивать подтверждение данного факта у Бенефициара,

2) возврат денежных средств, ошибочно зачисленных Депонентом в соответствии с подпунктом 5 пункта 2.2. Общих условий Договора, на основании заявления Депонента в случае подтверждения факта ошибочного зачисления Бенефициаром, по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях, или на другой банковский счёт (с учетом режима совершения операций по счету) Депонента в Банке, если счёт Депонента, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт, в течение 3 (Трех) рабочих дней,

3) возврат излишне зачисленных денежных средств в соответствии с подпунктом 5 пункта 2.2. Общих условий Договора в размере разницы между Депонируемой суммой и фактическим остатком денежных средств на Счете в случае превышения фактического остатка на Депонируемой суммой без распоряжения Депонента и/или Бенефициара по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях, или на другой открытый счёт Депонента в Банке, если счёт, указанный в Индивидуальных условиях Депонента, закрыт или является счетом банковской карты ПАО Сбербанк,

4) зачисление Депонируемой суммы, списанной со Счета в соответствии с п.2.5. Общих условий Договора в целях перевода на счет Депонента в иной кредитной организации и возвращенной в Банк в связи с закрытием счета Депонента в иной кредитной организации, на внутрибанковский счет по учету обязательств (при отсутствии у Депонента иных счетов в Банке, позволяющих провести зачисление принадлежащих Депоненту денежных средств).

4.2.6. Списывать со Счета без распоряжения Депонента и/или Бенефициара денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет по вине Банка, в соответствии с подпунктом 6 пункта 2.2. Общих условий Договора.

4.2.7. При установлении Банком факта изменения данных Депонента, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для исполнения Банком требований действующего законодательства и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости), и/или нарушении Депонентом условий и сроков предоставления в Банк документов и/или сведений в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора, а также указанных в п. 4.3.3. Общих условий Договора, Банк вправе отказать Депоненту в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых документов и/или сведений.

При установлении Банком факта изменения данных Бенефициара, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для проведения Банком идентификации и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости), и/или нарушении Бенефициаром условий и сроков предоставления в Банк документов и/или сведений в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора, а также указанных в п.4.5.3. Общих условий Договора, Банк вправе отказать Бенефициару в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых документов и/или сведений.

4.2.8. Запрашивать от Депонента и Бенефициара документы и информацию, необходимые для проверки соответствия проводимых по Счету операций нормам действующего законодательства Российской Федерации, а также для обеспечения

соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации и выполнения Банком функций:

- установленных Федеральным законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», в том числе, но не исключительно: о лицах, уполномоченных Депонентом/Бенефициаром представлять и получать документы в Банке, включая копии документов, удостоверяющих их личность (либо сведения об их реквизитах);

- агента валютного контроля в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и нормативными актами Банка России.

4.2.9. Закрывать Счет в случаях, указанных в п. 6.3. Общих условий Договора, без дополнительного распоряжения Депонента.

4.3. Депонент обязуется:

4.3.1. Обеспечить на Счете Депонируемую сумму в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора, и в сроки, установленные Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

4.3.2. Осуществлять операции по Счету исключительно в соответствии с перечнем операций, указанным в п. 2.2. Общих условий Договора.

4.3.3. Предоставлять Банку (по месту нахождения Счета) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации в соответствии с п. 4.2.8. Общих условий Договора, а также подтверждающие изменение сведений, подлежащих установлению при открытии Счета, и необходимые для выполнения Банком функций в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора.

4.3.4. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), в течение 2 (Двух) рабочих 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.

4.3.5. Обеспечить:

- правомерность передачи персональных данных субъектов в соответствии с требованиями законодательства, а также уведомление субъекта персональных данных об обработке его персональных данных Стороной, получающей персональные данные;

- предоставление подтверждения факта наличия правовых оснований на передачу и последующую обработку Стороной, получающей указанные персональные данные субъектов персональных данных;

- обработку полученных по Договору персональных данных в целях исполнения своих обязательств или реализации своих прав в рамках Договора. По достижении предусмотренных Договором целей обработки персональных данных или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, а также в случае получения отзыва согласия на обработку персональных данных и невозможности обеспечения правомерности обработки персональных данных, уничтожить и/или обеспечить прекращение обработки персональных данных, полученных от другой Стороны;

- необходимые правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных;

- добросовестное сотрудничество и оказание необходимого разумного содействия другой Стороне при рассмотрении и урегулировании запросов (жалоб, требований, предписаний, претензий, судебных исков), полученных любой из Сторон от

субъектов персональных данных, их представителей, уполномоченных органов или иных лиц, и касающихся обрабатываемых в рамках Договора персональных данных.

4.3.6. Информировать Банк об изменении своих данных, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для идентификации Сторон и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости).

4.3.7. Сообщить Банку о факте расторжения или одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора-основания.

4.3.8. Предоставить в Банк заявление на возврат средств материнского капитала в Социальный фонд России в случае погашения в ЕГРН записи о государственной регистрации Договора-основания, при заключении которого использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала.

4.3.9. Уведомить нового участника долевого строительства в случае уступки прав требований по Договору-основанию или переходе таких прав требований о необходимости предоставить в Банк заявление о переходе прав по Договору и выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию перехода прав требований, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства.

4.4. Депонент имеет право:

4.4.1. Получать от Банка информацию по Счету в соответствии с пп. 2.8, 4.1.9. Общих условий Договора.

4.4.2. Перечислять Депонируемую сумму на Счет единовременно одной суммой либо частями в пределах срока, установленного Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

4.4.3. Вносить в одностороннем порядке изменения в Договор в части увеличения срока условного депонирования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. С даты поступления заявления возврат депонированной суммы будет осуществляться в соответствии с условиями Договора с учетом изменений.

4.5. Бенефициар обязуется:

4.5.1. Предоставить Банку документы или сведения, подтверждающие возникновение основания для передачи ему денежных средств, находящихся на Счете.

4.5.2. Возмещать расходы Банка в соответствии с Общими условиями Договора своевременно и в полном объеме.

4.5.3. Предоставлять Банку (по месту нахождения Счета) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации в соответствии с п. 4.2.8. Общих условий Договора, а также подтверждающие изменение сведений, подлежащих установлению при открытии Счета, и необходимые для выполнения Банком функций в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора.

4.5.4. Обеспечить:

- правомерность передачи персональных данных субъектов в соответствии с требованиями законодательства, а также уведомление субъекта персональных данных об обработке его персональных данных Стороной, получающей персональные данные;

- предоставление подтверждения факта наличия правовых оснований на передачу и последующую обработку Стороной, получающей указанные персональные данные субъектов персональных данных;

- обработку полученных по Договору персональных данных в целях исполнения своих обязательств или реализации своих прав в рамках Договора. По достижении предусмотренных Договором целей обработки персональных данных или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, а также в случае получения отзыва согласия на обработку персональных данных и невозможности обеспечения правомерности обработки

персональных данных, уничтожить и/или обеспечить прекращение обработки персональных данных, полученных от другой Стороны;

- необходимые правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных;

- добросовестное сотрудничество и оказание необходимого разумного содействия другой Стороне при рассмотрении и урегулировании запросов (жалоб, требований, предписаний, претензий, судебных исков), полученных любой из Сторон от субъектов персональных данных, их представителей, уполномоченных органов или иных лиц, и касающихся обрабатываемых в рамках Договора персональных данных.

4.5.5. Направить в Банк до предоставления документов в соответствии с пунктом 3.1. Общих условий Договора выписку из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве или электронный файл с УКЭП регистратора, содержащий указанную информацию, на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, либо по защищенным каналам связи, в том числе с использованием ДБО, в соответствии с отдельным Соглашением, заключенным между Бенефициаром и Банком.

4.5.6. Своевременно 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 оказать влияние на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, и о размещении сведений о данных изменениях в ЕИСЖС.

4.5.7. 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.

4.5.8. Сообщать Банку о фактах ошибочного зачисления Депонентом денежных средств на Счет не позднее 2 (Двух) рабочих дней после дня получения запроса от Банка в соответствии с пунктом 4.2.5 Общих условий Договора.

4.5.9. Бенефициар подтверждает наличие правовых оснований на передачу Банку и дальнейшую обработку Банком персональных данных физических лиц (далее – субъекты персональных данных) в целях исполнения Договора.

Банк имеет право на обработку персональных данных указанных субъектов персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таковых средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение, указанных в документах и сведениях, предоставленных Банку Бенефициаром в рамках заключения и исполнения настоящего Договора.

Бенефициар самостоятельно уведомляет субъектов персональных данных о передаче их данных в Банк.

4.5.10. Бенефициар подтверждает, что Банк вправе запросить у него подтверждение наличия правовых оснований на обработку персональных данных субъектов персональных данных, переданных Банку Бенефициаром. Бенефициар обязан по требованию Банка, в связи с поступлением Банку запроса от уполномоченного органа по защите прав субъектов персональных данных суда, предоставить такие подтверждения.

В соответствии с Договором счета эскроу целью обработки персональных данных является осуществление Банком любых прав и обязанностей, связанных с исполнением требований Договора.

Обрабатываемые Банком персональные данные субъектов персональных данных подлежат уничтожению, по достижении указанных целей обработки или в случае утраты

необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

4.6. Бенефициар имеет право:

4.6.1. Требовать от Банка перечисления Депонируемой суммы в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления необходимых документов в соответствии с условиями статьи 3 Общих условий Договора.

4.6.2. Получать от Банка информацию по Счету в соответствии с пп. 2.8., 4.1.9. Общих условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность по Договору согласно действующему законодательству 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 (бездействиями⁴) Депонента и/или Бенефициара.

5.3. Ответственность Банка наступает только при задержке по его вине перевода денежных средств в пользу Депонента или Бенефициара, если только такая задержка не явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от воли Сторон.

5.4. 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 статье 3 Общих условий Договора, в тех случаях, когда с использованием предусмотренных банковскими правилами и Договором процедур Банк не мог установить факта выдачи распоряжения неуполномоченными лицами и/или установить недостоверность представленных документов.

5.5. Банк не несет ответственности перед Депонентом и/или Бенефициаром за несовершение / несвоевременное совершение операций по Счету (полностью или частично), предусмотренных Договором, если на Депонируемую сумму наложено ограничение в распоряжении денежными средствами в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Банк не несет ответственности за отказ от приема, за неисполнение или ненадлежащее исполнение документов Депонента и/или Бенефициара и связанные с этим убытки Депонента и/или Бенефициара в случаях, предусмотренных п.4.2.1-4.2.3., 4.2.7. Общих условий Договора.

5.7. Стороны возмещают друг другу реальный (подтвержденный документально) ущерб, возникший в результате их действия (бездействия).

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, 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 освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств.

⁴ В том числе в случае нарушения требований Федерального закона от 10.12.2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и нормативных актов Банка России.

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.

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.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор вступает в силу со дня акцепта Банком Индивидуальных условий Договора после их подписания Депонентом и Бенефициаром и действует до наступления основания его прекращения согласно п.6.2. Общих условий Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по основаниям:

6.2.1. завершения расчетов по Договору путем перечисления всей Депонируемой суммы со Счета, в том числе при наступлении последнего события:

- перечисления на счет Бенефициара, открытый в Банке;
- по истечении 5 (пяти) рабочих дней после перечисления на счет Бенефициара, открытый в иной кредитной организации (при условии отсутствия возврата денежных средств в Банк);

- учета на ссудном счете Бенефициара денежных средств, перечисленных в соответствии с Договором для оплаты обязательств по Кредитному договору Бенефициара;

6.2.2. возврата Депонируемой суммы Депоненту в случаях, предусмотренных подпунктом 4 пункта 2.2. Общих условий Договора, а если перечисление осуществляется на счет Депонента, открытый в иной кредитной организации, - по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления (при условии отсутствия возврата денежных средств в Банк);

6.2.3. отказа сторон Договора-основания от его заключения в случае открытия Счета до регистрации Договора-основания в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

6.2.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательством, в том числе указанным в пункте 6.4. Общих условий Договора.

6.3. Счет подлежит закрытию после прекращения Договора по основаниям, указанным в пункте 6.2. Общих условий Договора.

6.4. В течение срока условного депонирования (до представления Бенефициаром надлежаще оформленных документов для перечисления денежных средств со Счета) Банк имеет право на расторжение в одностороннем порядке Договора с Депонентом/Бенефициаром, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». При этом Банк в день расторжения Договора направляет уведомление о расторжении Депоненту и Бенефициару и осуществляет возврат Депонируемой суммы, находящейся на дату расторжения на Счете, Депоненту по реквизитам, указанным в Договоре, или на другой банковский счёт (с учетом режима совершения операций по счету) Депонента в Банке, если счёт Депонента, указанный в Индивидуальных условиях, закрыт.

6.5. Споры по Договору разрешаются путем предъявления письменных претензий, а при недостижении согласия по возникшему спору Стороны вправе обратиться в суд по месту ведения Счета.

6.6. Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если по ним достигнуто соглашение между Сторонами (за исключением случаев, предусмотренных

п.4.2.4. Общих условий Договора), 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.

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

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