

## Условия открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее – Условия)

Термины с заглавной буквы имеют значение, приведенное в разделе «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ», либо используются в значении, данном в законодательстве Российской Федерации и нормативных актах Банка России.

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем документе указанные ниже термины будут иметь следующие значения:

**Бенефициар (Застройщик)** – хозяйственное общество, соответствующее требованиям Закона, привлекающее денежные средства Клиентов на строительство (создание) Объекта недвижимости на основании заключенных Договоров долевого участия путем размещения таких средств на Счетах эскроу и имеющее право на получение Депонированных сумм при возникновении оснований, предусмотренных Договорами счета эскроу.

В рамках данных Условий в качестве Бенефициара выступает следующее хозяйственное общество:

Полное наименование хозяйственного общества: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»**

ИНН 7810719050, КПП 781001001

#### **Расчетные реквизиты для перечисления Депонированной суммы:**

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»

Банк Получателя: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Счет получателя: 40702810990550002985

К/с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

Основание участия Бенефициара в отношениях по Договору счета эскроу: осуществление расчетов по Договорам долевого участия.

**Единая система** – указанная в ст. 23.3 Закона единая информационная система жилищного строительства, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

**Депонент (Клиент)** – подписавшее/ заключившее с Застройщиком Договор долевого участия физическое лицо (участник долевого строительства), на имя которого открывается Счет эскроу, которое осуществляет перечисление Депонируемой суммы на Счет эскроу после регистрации Договора долевого участия и в соответствии с условиями последнего, или физическое лицо, к которому перешли права и обязанности по Договору долевого участия в результате уступки прав требования или по иным основаниям.

**Депонируемая сумма /Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые/ перечисленные Депонентом на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора долевого участия в целях передачи таких средств Эскроу – агентом Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Договор специального банковского счета эскроу** (далее- Договор счета эскроу) - трехсторонний договор, заключаемый между Банком (Эскроу-агентом), Клиентом (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Депонента Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу. Договор счета эскроу состоит из взаимосвязанных документов - настоящих Условий, Заявления об акцепте.

**Договор долевого участия** – договор участия в долевом строительстве (в том числе с дополнительным(ыми) соглашением(ями)), заключаемый между Застройщиком и Клиентом, по которому Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Клиенту, а Клиент обязуется уплатить обусловленную договором цену путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, которые установлены договором, на открытый в Банке Счет эскроу и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Реквизиты Договора долевого участия (№ и дата подписания) подлежат отражению в Заявлении об акцепте.

Договор долевого участия должен содержать:

- обязанность Клиента уплатить цену Договора долевого участия до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, которые установлены Договором долевого участия, на открытый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; ИНН: 7831000027; адрес местонахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А; адрес электронной почты: Escrow@bspb.ru; номер телефона: 7 (812) 329-50-00) Счет эскроу;

- реквизиты Соглашения, заключенного между Застройщиком и Банком, в рамках которого утверждены настоящие Условия.

- иные условия, включение которых в Договор долевого участия является обязательным в соответствии с Законом.

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости.

**Закон** - 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».

**Заявление об акцепте** - оформляемое по форме Банка и представляемое в Банк Клиентом заявление об акцепте (принятии) условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург»,

содержащее волеизъявление Клиента на принятие настоящих Условий, выступающих в качестве совместной оферты (совместного предложения) Банка и Застройщика заключить трехсторонний Договор счета эскроу, адресованной Клиентам.

**Интернет-Банк / Система «Интернет – банк»** - канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществлять взаимодействие Банка и Клиента, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с Руководством пользователя по работе в Интернет-банке, размещенным на Сайте Банка.

**Место ведения Счета** – подразделение Банка (филиалы, дополнительные офисы, операционные офисы, а также обособленные структурные подразделения Банка), в котором открыт Счет эскроу.

**Объект недвижимости**– малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (корпус б.3.), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Красносельский район, муниципальный округ Сосновая поляна, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0008501:10831, строящийся (создаваемый) Застройщиком с привлечением денежных средств Клиентов в рамках разрешения на строительство №78-008-0364-2020 от 24.12.2020г.

**Объект долевого строительства** – жилое/ нежилое помещение/ иной объект, подлежащее(ий) передаче Клиенту после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости. Характеристики Объекта долевого строительства отражаются в Договоре долевого участия.

**Росреестр**- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав на недвижимое имущество) и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

**Сайт Банка** – официальный сайт Банка в сети Интернет [www.bspb.ru](http://www.bspb.ru)

**Стороны**- лица, заключившие Договор счета эскроу в соответствии с настоящими Условиями: Банк (Эскроу-агент), Клиент (Депонент), Застройщик (Бенефициар).

**Специальный банковский счет эскроу** (далее- Счет эскроу / Счет) - специальный банковский счет, открываемый Эскроу – агентом на имя Депонента для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Эскроу-агент (Банк)** – банк, созданный в соответствии с законодательством РФ и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих установленным Правительством РФ критериям, которым в соответствии с Законом должны соответствовать банки, имеющие право на открытие Счетов эскроу для расчетов по Договору долевого участия, открывающий Счет эскроу на имя Клиента для расчетов по Договору долевого участия, осуществляющий учет и блокирование Депонированной суммы в целях ее передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

В рамках данных Условий в качестве Эскроу-агента выступает следующее юридическое лицо:

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»** (ПАО «Банк «Санкт-Петербург»), являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (лицензия на осуществление банковской деятельности № 436 от 31 декабря 2014 г.), адрес местонахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А; банковские реквизиты: ИНН: 7831000027 / КПП: 783501001, БИК: 044030790, к/с: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Условия являются совместной офертой (совместным предложением) Банка и Застройщика заключить трехсторонний Договор счета эскроу, адресованной Клиентам.

Условия регулируют отношения Сторон, возникающие по поводу предоставления Банком услуги по открытию и обслуживанию Счета в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.2. Договор счета эскроу заключается путем представления Клиентом в Банк (в подразделение Банка либо через Систему «Интернет-банк»<sup>1</sup>) подписанного (в том числе с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи) Заявления об акцепте. Информация о поступившем в Банк Заявлении об акцепте доводится Банком до Застройщика в порядке, установленном заключенным между ними соглашением **№Э/2021/17 от 31.05.2021г.** Заявление об акцепте считается полученным Банком и Застройщиком с момента его представления Клиентом в Банк.

1.3. Основанием для открытия Счета является заключение Договора счета эскроу и представление Клиентом всех документов и сведений, предусмотренных настоящими Условиями.

## 2. ПОРЯДОК ОТКРЫТИЯ И СОПРОВОЖДЕНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

2.1. Для открытия Счета Клиент должен предоставить в Банк следующие документы:

2.1.1. Документы, необходимые Банку для осуществления процедур идентификации, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Иные документы по запросу Банка.

Документы должны быть предоставлены в Банк до момента принятия Банком Заявления об акцепте.

2.2. Существенными условиями, подлежащими отражению в Договоре счета эскроу, являются:

2.2.1. Предмет.

<sup>1</sup> Заявление об акцепте может быть представлено Клиентом в Банк через Систему «Интернет-банк» при одновременном соблюдении следующих условий:

- Клиент не является несовершеннолетним/ от имени Клиента не действует представитель (в том числе на основании доверенности);

- Клиент подключен к Системе «Интернет-банк»;

- Клиент/ Застройщик направил в Банк на эл.почту: [escrow@bspb.ru](mailto:escrow@bspb.ru) либо путем заполнения соответствующей формы запроса на сайте Банка с приложением Договора долевого участия (проекта/ подписанного сторонами договора) запрос о необходимости подготовки проекта Заявления об акцепте;

- Клиент получил от Банка через Систему «Интернет – банк» проект Заявления об акцепте.

Обработка указанного выше запроса осуществляется Банком в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты его поступления в Банк.

Предметом является открытие Эскроу - агентом на имя Депонента Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

#### 2.2.2. Основания для передачи Бенефициару Депонированной суммы.

Основанием для передачи Депонированной суммы Бенефициару является предоставление Бенефициаром в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Документ, являющийся основанием для передачи Депонированной суммы Бенефициару, отправляется Эскроу – агенту на адрес электронной почты: **Escrow\_214@bspb.ru** уполномоченным сотрудником Бенефициара с адреса электронной почты: **escrow\_214@spbrealty.ru** в электронной форме в виде скан-образа (с оригинала документа) в формате PDF в цветном виде, либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу данного документа, с использованием защищенных электронных каналов связи, и принимается для проверки наступления оснований для передачи Депонированной суммы Бенефициару.

Указанный в настоящем подпункте документ формируется в отдельный файл с наименованием **Соглашение №\_\_от \_\_\_\_\_ Документы для раскрытия эскроу**. Общий размер электронного письма с вложениями не должен превышать 25 Мб.

Датой получения соответствующих документов Эскроу – агентом является дата их отправления Бенефициаром.

Стороны признают, что полученные Эскроу - агентом в рамках настоящего подпункта документы подписаны простой электронной подписью Бенефициара/ усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего их выдачу, и имеют юридическую силу, равную соответствующим документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью уполномоченных лиц Бенефициара/уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу документов, и заверенным печатью, и могут использоваться в качестве допустимых доказательств в суде.

При этом простой электронной подписью Бенефициара является ФИО и должность сотрудника (идентификатор отправителя) и отражение в реквизитах отправителя электронного письма адреса электронной почты **escrow\_214@spbrealty.ru**.

#### 2.2.3. Депонируемая сумма.

Размер Депонируемой суммы равен цене Договора долевого участия и подлежит отражению в Заявлении об акцепте.

#### 2.3. Обычными условиями Договора счета эскроу являются:

##### 2.3.1. Срок и порядок перечисления Депонируемой суммы на Счет.

Депонируемая сумма вносится/ перечисляется Депонентом на Счет после регистрации Договора долевого участия и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Для целей определения момента, после которого Депонируемая сумма может быть внесена/перечислена на Счет, Застройщик либо Депонент предоставляют в Банк зарегистрированный Договор долевого участия. Застройщик предоставляет Договор долевого участия, в том числе в форме электронного документа, содержащего специальную регистрационную надпись и подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, в порядке, предусмотренном п. 2.2.2 Условий. При этом в наименовании файла указывается **Соглашение № \_\_ от \_\_ Договор долевого участия №\_\_ от\_\_**. Депонент предоставляет зарегистрированный Договор долевого участия по Месту ведения счета. В последнем случае с оригинала зарегистрированного Договора долевого участия Банк снимает копию, а оригинал Договора долевого участия возвращает Депоненту.

2.3.2. Срок условного депонирования – **до 31.12.2023** (не может превышать более чем на 6 месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанный в проектной декларации).

#### 2.4. Порядок проверки оснований для передачи Депонированной суммы Бенефициару.

2.4.1. При представлении Бенефициаром документов, являющихся основанием для передачи Депонированной суммы до истечения Срока условного депонирования, Эскроу – агент в течение 9 (девяти) рабочих дней с даты их представления проверяет соответствие данных документов п. 2.2.2. настоящих Условий. Проверка производится по внешним признакам.

2.4.2. В случае, если по результатам проверки представленные Эскроу – агенту документы будут признаны соответствующими условиям Договора счета эскроу Эскроу – агент перечисляет Депонированную сумму (в том числе, если Депонируемая сумма внесена / перечислена на Счет эскроу не полностью) Бенефициару по реквизитам последнего, указанным в разделе Термины и Определения настоящих Условий, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем проверки указанных в настоящем подпункте документов.

2.4.3. В случае, если по результатам проверки представленных Эскроу – агенту документов, данные документы будут признаны Эскроу – агентом несоответствующими условиям Договора счета эскроу, Банк информирует об этом Бенефициара в срок не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем окончания их проверки. В последнем случае Депонированная сумма может быть перечислена Бенефициару в следующем порядке:

- при предоставлении до истечения Срока условного депонирования Эскроу – агенту надлежащих документов, по факту признания Эскроу – агентом данных исправленных и предоставленных Эскроу – агенту документов соответствующими условиям Договора счета эскроу.

2.5. Депонированная сумма подлежит возврату Депоненту по основаниям и в порядке, указанным в п. 2.5.1. – 2.5.6. Условий.

2.5.1. При не возникновении оснований для передачи Бенефициару Депонированной суммы в Срок условного депонирования, Эскроу - агент осуществляет возврат Депонированной суммы в срок, не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем истечения Срока условного депонирования.

2.5.2. При признании Эскроу - агентом после истечения Срока условного депонирования представленных в срок до истечения Срока условного депонирования документов несоответствующими условиям Договора счета эскроу, Эскроу – агент

осуществляет возврат Депонированной суммы в срок, не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем окончания проверки указанных документов Эскроу - агентом.

2.5.3. При прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 6.2.2. Условий и не возникновении оснований для передачи Бенефициару Депонированной суммы в Срок условного депонирования, Эскроу – агент осуществляет возврат Депонированной суммы в срок, не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем наступления оснований, предусмотренных п.6.2.2. Условий.

2.5.4. При прекращении Договора счета эскроу по основанию, предусмотренному п. 6.2.4. Условий, Эскроу – агент осуществляет возврат Депонированной суммы в сроки и порядке, установленные ГК РФ и (или) Законом, а если такие сроки и порядок не установлены, в срок, не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем наступления оснований, предусмотренных п.6.2.4. Условий.

2.5.5. Для возврата Депоненту Депонированной суммы Эскроу - агент использует реквизиты банковского счета Депонента зафиксированные в Заявлении об акцепте, а также реквизиты счета, отраженные в уведомлении, полученном Банком от Пенсионного фонда РФ и его территориальных органов в соответствии с ч.4 ст.10.1. Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (далее – ФЗ № 256) (применимо при использовании для оплаты цены Договора долевого участия средств материнского (семейного) капитала).

2.5.6. При возврате Депоненту Депонированной суммы по основаниям, указанным в п. 2.5.1. – 2.5.4. Условий, Банк направляет Застройщику Уведомление о возврате Депонируемой суммы в срок не превышающий одного рабочего дня с даты возврата Депонируемой суммы.

### 3. РЕЖИМ СЧЕТА

3.1. Внесение наличными/ перечисление, либо зачисление на Счет иных денежных средств, за исключением Депонируемой суммы, не допускается.

При выявлении ошибочного зачисления денежных средств на Счет(е), Банк осуществляет возврат ошибочно зачисленных денежных средств плательщику по его реквизитам, указанным в распоряжении, а в случае их отсутствия, по предоставленным плательщиком реквизитам.

3.2. Ни Клиент, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете, за исключением случаев, указанных в Договоре счета эскроу.

3.3. Банк не начисляет проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете.

3.4. Списание денежных средств со Счета осуществляется только в рамках исполнения Договора счета эскроу, в порядке и в соответствии с условиями, установленными Договором счета эскроу, а также в случаях, установленных законодательством.

### 4. ИЗМЕНЕНИЕ и РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

4.1. Изменение условий/ расторжение Договора счета эскроу возможно до истечения Срока условного депонирования, зафиксированного в рамках Договора счета эскроу.

4.2. Изменение условий/ расторжение Договора счета эскроу осуществляется по соглашению Сторон за исключением случаев, указанных в п. 4.3 Условий.

Соглашение заключается посредством представления Клиентом в Банк (в подразделение Банка либо через Систему «Интернет-банк»<sup>2</sup>) подписанного (в том числе с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи) Клиентом заявления, содержащего предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу, либо о расторжении Договора счета эскроу (далее-Предложение), и последовательного акцепта Банком и Застройщиком данного Предложения.

Банк акцептует Предложение посредством его направления Застройщику в срок, не превышающий трех рабочих дней:

- с даты получения Предложения от Клиента либо

- с даты получения от Пенсионного фонда РФ и его территориальных органов уведомления, предусмотренного ч.4 ст.10.1. ФЗ № 256 (в случае, если Предложение о расторжении Договора счета эскроу представляется Клиентом в связи с прекращением Договора долевого участия, для оплаты цены по которому использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала).

При отказе Банка от принятия Предложения Банк направляет Клиенту в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты, указанной в абз.4, 5 настоящего пункта, одно из следующих уведомлений: Уведомление об отказе во внесении изменений в условия Договора специального банковского счета эскроу / Уведомление об отказе в расторжении Договора специального банковского счета эскроу. Направление уведомлений осуществляется путем его формирования и представления Клиенту по Месту ведения Счета. Уведомление считается полученным Клиентом с момента, когда оно было сформировано и стало доступно для получения по Месту ведения Счета.

Застройщик акцептует Предложение посредством направления в Банк в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты получения такого Предложения, согласия на внесение изменений в условия Договора счета эскроу в соответствии с

<sup>2</sup> Заявление может представлено Клиентом в Банк через Систему «Интернет-банк» при одновременном соблюдении следующих условий:

- Клиент не является несовершеннолетним/ от имени Клиента не действует представитель (в том числе на основании доверенности);

- Клиент подключен к Системе «Интернет-банк»;

- Клиент сообщил в Банк информацию о данном способе направления заявления (в том числе путем направления запроса на эл.почту: [escrow@bspb.ru](mailto:escrow@bspb.ru));

- Клиент получил от Банка через Систему «Интернет – банк» проект заявления.

Проект заявления направляется Клиенту сотрудником Банка в срок, не превышающий 1 (один) рабочий день с даты получения от Клиента информации о выборе данного способа направления заявления.

Предложением / согласия на расторжение Договора счета эскроу (далее-Согласие). При отказе Застройщика от принятия полученного Предложения Застройщик направляет в Банк в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты получения Предложения одно из следующих уведомлений: Уведомление об отказе во внесении изменений в условия Договора специального банковского счета эскроу / Уведомление об отказе в расторжении Договора специального банковского счета эскроу.

Банк, получивший от Застройщика Согласие или одно из указанных в предыдущем абзаце настоящего пункта уведомлений, направляет данное согласие или уведомление Клиенту в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты, указанной в абз.4, 5 настоящего пункта.

Направление согласия/ уведомления осуществляется путем его формирования и представления Клиенту по Месту ведения Счета в срок не превышающий семи рабочих дней с даты, указанной в абз.4, 5 настоящего пункта. Уведомление считается полученным Клиентом с момента, когда оно было сформировано и стало доступно для получения по Месту ведения Счета.

Договор счета эскроу считается измененным или расторгнутым с момента получения Согласия Клиентом.

4.3. В случае уступки Клиентом прав требований по Договору долевого участия или перехода таких прав требований по иным основаниям к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Клиента по Договору долевого участия, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между Клиентом, Банком и Застройщиком.

В целях внесения изменений в условия Договора счета эскроу новый участник долевого строительства, к которому перешли права требования по Договору долевого участия, предоставляет в Банк:

- документы, указанные в пп. 2.1.1., 2.1.2.;
- заключенное соглашение (договор), на основании которого осуществлена уступка прав требований по Договору долевого участия, содержащее отметки Росреестра о государственной регистрации соглашения (договора), или документ (ы), подтверждающий переход прав требований по Договору долевого участия по иным основаниям;
- заявление, содержащее информацию о новых реквизитах банковского счета Депонента для возврата Депонированной суммы.

Банк, получивший указанные выше документы, направляет новому участнику долевого строительства, к которому перешли права требования по Договору долевого участия, уведомление, содержащее реквизиты нового Счета эскроу. Уведомление направляется путем его формирования и представления Клиенту по Месту ведения Счета в срок, не превышающий 1 (одного) рабочего дня с момента получения вышеуказанных документов от нового участника долевого строительства.

Банк информирует Застройщика о произошедшей в соответствии с настоящим пунктом замене Депонента по Договору счета эскроу в срок, не превышающий 1 (одного) рабочего дня с даты поступления указанных выше документов в Банк.

4.4. Банк вправе отказаться от Договора счета эскроу при невнесении Клиентом Депонируемой суммы на Счет в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу. Уведомления об отказе от Договора счета эскроу направляются Банком:

- Клиенту, путем его формирования и представления Клиенту по Месту ведения Счета. Уведомление считается полученным Клиентом с момента, когда оно было сформировано и стало доступно для получения по Месту ведения Счета.
- Застройщику, по электронному адресу: [escrow\\_214@spbrealty.ru](mailto:escrow_214@spbrealty.ru).

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Банк обязуется:

5.1.1. Открыть Клиенту Счет в установленном порядке в соответствии с условиями Договора счета эскроу не позднее рабочего дня, следующего за днем заключения Договора счета эскроу и представления в Банк документов, предусмотренных п. 2.1 Условий.

5.1.2. Проводить идентификацию сторон Договора счета эскроу, их представителей и (или) выгодоприобретателей (при наличии) в соответствии с Федеральным законом Федеральным законом от 07.08.2001г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативными актами ЦБ РФ, а также обновлять идентификационные данные указанных лиц.

5.1.3. Зачислить на Счет Депонируемую сумму.

5.1.4. При возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, передать Застройщику Депонированную сумму.

5.1.5. При поступлении обращения от Клиента или Застройщика, предоставить сведения по настоящему Договору счета эскроу, составляющие банковскую тайну. Сведения подлежат предоставлению в формате выписки по Счету в день обращения Клиента/Застройщика в Банк.

5.1.6. Вернуть Клиенту Депонированную сумму по основаниям и в порядке, установленном Договором счета эскроу. При этом Счет закрывается Банком после передачи Депонированной суммы Клиенту.

5.1.7. Сохранять банковскую тайну в отношении Счета и производимых по нему операций, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.1.8. На ежедневной основе не позднее 11 часов утра рабочего дня передавать Застройщику в форме реестра информацию о заключенных в рамках настоящих Условий Договорах счета эскроу, открытых Счетах эскроу и остатках денежных средств, размещенных на них, по системе Дистанционного банковского обслуживания/ по электронной почте, указанной Застройщиком в Соглашении **№Э/2021/17 от 31.05.2021г..**

5.1.9. Информировать Клиента о наличии основания для одностороннего отказа Клиента от исполнения Договора долевого участия, предусмотренного абзацем 2 настоящего пункта, в срок не позднее десяти рабочих дней после дня наступления такого основания (в случае если между Эскроу-агентом и Застройщиком заключен(о) договор (соглашение) о предоставлении целевого кредита на строительство Объекта недвижимости) или получения уведомления от Застройщика о наступлении такого основания (в случае, если договор (соглашение) о предоставлении целевого кредита на строительство Объекта недвижимости заключен(о) Застройщиком с лицом, отличным от Эскроу-агента) в порядке, предусмотренном п.5.5.6. настоящих Условий.

Основанием для отказа в одностороннем порядке Клиента от Договора долевого участия, о котором Банк информирует Клиента, является наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или праве аренды, праве субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях.

## 5.2. Банк вправе:

5.2.1. Отказать в открытии Счета в случае непредставления Клиентом и/или Застройщиком необходимых документов для осуществления процедур идентификации, предусмотренных законодательством Российской Федерации, отказать в оформлении договорных отношений с Клиентом, расторгнуть Договор счета эскроу, либо заблокировать денежные средства Клиента, либо приостановить проведение операций Клиента (за исключением операций по зачислению денежных средств, поступивших на Счет) на срок до 30 (Тридцати) суток с даты, когда распоряжение Клиента об осуществлении операции должно быть выполнено, либо отказать в выполнении распоряжения (за исключением операций по зачислению денежных средств, поступивших на Счет), в рамках исполнения законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

5.2.2. Запрашивать и получать сведения и документы в целях исполнения Банком Федерального закона от 07.08.2001г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативных актов ЦБ РФ.

5.2.3. Производить передачу Депонированной суммы Клиенту/ Застройщику в соответствии с условиями, установленными Договором счета эскроу.

5.2.4. Отказать в перечислении в пользу Застройщика Депонированной суммы в случаях, установленных Договором счета эскроу, действующим законодательством РФ, нормативными актами Банка России.

5.2.5. Требовать представления Клиентом и (или) Застройщиком документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе при проведении идентификации Клиента, Застройщика.

5.2.6. Запросить дополнительные документы и сведения, являющиеся основанием для зачисления денежных средств на Счет эскроу.

5.2.7. Списывать со Счета без распоряжения Депонента и/или Бенефициара денежные средства, ошибочно зачисленные (размещенные) на Счет.

## 5.3. Клиент обязуется:

5.3.1. Внести (перечислить) Депонируемую сумму на Счет после регистрации Договора долевого участия и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости в сроки и порядке, которые установлены Договором долевого участия.

5.3.2. Предоставлять Банку документы, необходимые для открытия и ведения Счета и проведения идентификации, в соответствии с требованиями, установленными Банком и законодательством.

5.3.3. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты, когда произошли изменения, предоставить в Банк сведения обо всех изменениях, относящихся к сведениям, сообщенным Депонентом Банку при заключении Договора счета эскроу, в том числе в связи с истечением срока действия документа, удостоверяющего личность Клиента.

5.3.4. Сообщать Банку необходимые и достоверные сведения, необходимые для исполнения Федерального закона Российской Федерации от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (при необходимости).

5.3.5. Неукоснительно соблюдать условия Договора счета эскроу.

5.3.6. В случае отмены Клиентом доверенности, содержащей полномочия на представление интересов Клиента в Банке, незамедлительно известить об этом Банк путем предоставления соответствующего заявления в любое подразделение филиальной сети Банка в письменной форме. Публикация сведений об отмене выданной Клиентом доверенности в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в которой публикуются сведения об отмене доверенностей, не снимает с Клиента обязанности известить Банк об отмене доверенности в порядке, предусмотренном Договором счета эскроу. До момента получения Банком заявления об отмене доверенности права и обязанности, приобретенные в результате действий лица, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для представляемого и его преемников (п. 2 ст. 189 ГК РФ).

5.3.7. Предоставлять по требованию Банка в течение 3 (трех) рабочих дней с момента требования все запрашиваемые документы по операциям, совершенным по Счету.

## 5.4. Клиент вправе:

5.4.1. Требовать от Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору счета эскроу.

5.4.1.1. Информация о совершенных операциях по Счету, составляющая банковскую тайну может быть доведена до сведения Клиента в форме выписки по Счету на бумажном носителе при обращении Клиента в Место ведения Счета.

5.4.2. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

5.5. Застройщик обязуется:

5.5.1. Предоставлять Банку документы, необходимые для проведения идентификации, в соответствии с требованиями, установленными Банком и законодательством, а также иные документы по запросу Банка.

5.5.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты, когда произошли изменения, предоставить в Банк сведения обо всех изменениях, относящихся к сведениям, сообщенным Застройщиком Банку.

5.5.3. Сообщать Банку необходимые и достоверные сведения, необходимые для исполнения Федерального закона Российской Федерации от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (при необходимости).

5.5.4. Неукоснительно соблюдать условия Договора счета эскроу.

5.5.5. В случае отмены Застройщиком доверенности, содержащей полномочия на представление интересов Застройщика в Банке, незамедлительно известить об этом Банк путем предоставления соответствующего заявления в любое подразделение филиальной сети Банка в письменной форме. Публикация сведений об отмене выданной Застройщиком доверенности в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в которой публикуются сведения об отмене доверенностей, не снимает с Застройщика обязанности известить Банк об отмене доверенности в порядке, предусмотренном Договором счета эскроу. До момента получения Банком заявления об отмене доверенности права и обязанности, приобретенные в результате действий лица, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для представляемого и его преемников (п. 2 ст. 189 ГК РФ).

5.5.6. Уведомить Банк о получении Застройщиком требования кредитора, отличного от Банка, о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или праве аренды, праве субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях.

Уведомление направляется Застройщиком в Банк в порядке, предусмотренном п.2.2.2. Условий. При этом в наименовании файла указывается **Соглашение № \_\_ от \_\_. Уведомление о получении требования.**

5.5.7. Уведомить Банк об изменении плановой даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с даты внесения указанных изменений в проектную декларацию, размещенной в Единой системе.

5.6. Застройщик вправе:

5.6.1. Требовать от Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору счета эскроу.

5.6.1.1. Информация о совершенных операциях по Счету, составляющая банковскую тайну может быть доведена до сведения Застройщика в форме выписки по Счету на бумажном носителе при обращении Застройщика в Место ведения Счета.

5.6.2. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

6.1. Договор счета эскроу признается заключенным между Сторонами с момента получения Банком и Застройщиком Заявления об акцепте, определяемого в соответствии с п. 1.2 настоящих Условий, и действует в течение срока, указанного в п. 2.3.2 настоящих Условий.

6.2. Договор счета эскроу прекращается:

6.2.1. по истечении срока действия Договора счета эскроу/ Срока условного депонирования;

6.2.2. при расторжении Договора счета эскроу по соглашению Сторон;

6.2.3. при перечислении Депонированной суммы Бенефициару в соответствии с пп. 2.2.2, 2.4.1, 2.4.2 Условий;

6.2.4. по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ или Законом.

## **7. СТРАХОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, РАЗМЕЩЕННЫХ НА СЧЕТЕ ЭСКРОУ**

7.1. Банк является участником системы обязательного страхования вкладов (номер в реестре банков-участников системы страхования вкладов – 219). Денежные средства, размещенные на счетах, открытых в Банке, застрахованы в порядке, размерах и на условиях, которые установлены Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации". Информация о страховании (обеспечении возврата денежных средств) размещается на стендах в Подразделениях Банка и на Сайте Банка.

7.2. В соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытом физическим лицом (Депонентом) для расчетов по Договору долевого участия, подлежат страхованию в период со дня их размещения на указанном счете до дня представления Застройщиком Банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства указанной информации либо до истечения срока условного депонирования.

7.3. При наступлении страхового случая в течение предусмотренного п. 7.2. периода страхования денежных средств, размещенных на Счете, право на получение страхового возмещения, предусмотренного Федеральным законом от 23.12.2003

№ 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", имеет физическое лицо, являющееся Депонентом, в том числе физическое лицо, к которому до наступления страхового случая перешли права и обязанности по Договору долевого участия.

7.4. Расчет страховых взносов осуществляется Банком самостоятельно.

7.5. Порядок выплат и суммы возмещения устанавливается действующим законодательством РФ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору счета эскроу Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.2. За несвоевременное зачисление Депонируемой суммы или неправомерное списание Банком денежных средств со Счета, а также ненадлежащее выполнение или невыполнение условий Договора счета эскроу о передаче Депонированной суммы со Счета Застройщику и/или Клиенту Банк несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Клиент и Застройщик несут ответственность за подлинность документов и достоверность сведений, представляемых для заключения Договора счета эскроу, а также для открытия, обслуживания Счета эскроу и совершения предусмотренных условиями Договора счета эскроу операций по Счету эскроу. В случае если в связи с недостоверностью представленных Клиентом и (или) Застройщиком документов и/или сведений Банку причинен ущерб, такой ущерб подлежит возмещению в полном объеме Стороной, представившей недостоверные сведения (документы).

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору счета эскроу, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора счета эскроу в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8.5. При возникновении обстоятельств, указанных в п. 8.4. настоящих условий, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другие Стороны.

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 счета эскроу.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Способ обмена информацией между Сторонами Договора счета эскроу.

Если иное не предусмотрено Договором счета эскроу, все уведомления, извещения и иные сообщения направляются Сторонами друг другу в следующем порядке.

Сообщения в письменной форме могут направляться Сторонами с использованием следующих средств связи: факс (с последующим предоставлением оригинала документа), телеграф (телеграмма с уведомлением о вручении), почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерская связь. В случае направления одной из Сторон сообщений с использованием телеграфа, почтовой либо курьерской связи такое сообщение считается полученным другой Стороной с момента, указанного в уведомлении о вручении. При этом корреспонденция, направленная в адрес Клиента/Застройщика и возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата, считается полученной Клиентом/Застройщиком с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае, если Банк не был заранее уведомлен об изменении адреса Клиента/Застройщика.

Банк также может направлять сообщения Клиенту/Застройщику в электронной форме следующими способами:

- на электронный адрес Застройщика, имеющийся в распоряжении Банка; на электронный адрес Клиента, указанный в разделе «Информация о Депоненте» Заявления об акцепте;

- посредством Интернет-Банка/ системы дистанционного банковского обслуживания;

- посредством направления коротких текстовых сообщений с использованием сетей подвижной радиотелефонной связи на номер мобильного телефона Клиента, указанный в Заявлении об акцепте.

В случае использования для уведомления электронной формы корреспонденция считается полученной Клиентом/Застройщиком) с момента ее направления Банком по соответствующему каналу связи. Подтверждением направления соответствующего уведомления признается бумажная копия экранной формы либо иного подтверждения отправки электронного сообщения по реквизитам, указанным в настоящем Договоре счета эскроу.

9.1.1 Стороны признают, что полученные Банком от Клиента через Систему «Интернет – банк» Заявление об акцепте (п. 1.2 Условий) и (или) заявление, содержащее предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу, либо о расторжении Договора счета эскроу (п. 4.2 Условий), имеют юридическую силу, равную соответствующим документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью Клиента и могут использоваться в качестве допустимых доказательств в суде. При этом требования п. 1.2, 4.2 Условий о наличии подписи Клиента считаются выполненными в соответствии с п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку Система «Интернет – банк» позволяет достоверно определить лицо, направившее указанные выше заявления (для доступа к Системе «Интернет – банк» Клиентом используются аутентификационные данные, носящие конфиденциальный характер).

Указанные в абз. 1 настоящего пункта положения не относятся к случаям направления Клиентом в Банк через Систему «Интернет – банк» заявлений, предусмотренных п. 1.2 и 4.2 Условий, в случае их подписания Клиентом с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. При подписании Клиентом с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи Заявления об акцепте и (или) заявления, содержащего предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу, либо о расторжении Договора счета эскроу, такие заявления имеют юридическую силу, равную соответствующим заявлениям на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью Клиента, и



могут применяться в любых правоотношениях (в т.ч. использоваться в качестве допустимых доказательств в суде) в силу положений Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

#### 9.2. Разрешение споров

9.2.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора счета эскроу, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

9.2.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, в судебных органах по месту нахождения Банка.

9.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору счета эскроу третьим лицам без письменного согласия других Сторон.

9.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором счета эскроу, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.