

## ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих Общих условиях Договора счета эскроу указанные ниже термины имеют следующие значения:

**Банк (Эскроу-агент)** – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ» (АО «АБ «РОССИЯ»), открывающее Счет Депоненту; осуществляющее блокирование денежных средств в размере Депонируемой суммы, поступивших от Депонента/Представителя Депонента; осуществляющее передачу Депонируемой суммы Бенефициару(ам)/Депоненту при наступлении основания(ий), предусмотренного(ых) Договором счета эскроу.

**Бенефициар** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АРГО-ИНВЕСТ» (ООО «СЗ «АРГО-ИНВЕСТ»), имеющее право на получение денежных средств, размещенных на Счете (Депонируемой суммы) при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу (Адрес (место нахождения): 187342, Ленинградская область, Кировский район, город Кировск, улица Советская, дом 41, помещение Н5, офис 5.4). Основанием участия Бенефициара в отношениях по Договору счета эскроу является заключенное с Банком **Соглашение № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г.** и Договор участия в долевом строительстве, заключенный с Депонентом.

**Бенефициарный владелец** – физическое лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) имеет возможность контролировать действия Депонента/Бенефициара, в том числе имеет возможность определять принимаемые решения. Бенефициарным владельцем Депонента считается сам Депонент, за исключением случаев, если имеются основания полагать, что Бенефициарным владельцем Депонента является иное физическое лицо.

**Выгодоприобретатель** – лицо, не являющееся непосредственно участником операции, к выгоде которого действует Депонент/Бенефициар, в том числе на основании агентского договора, договоров поручения, комиссии и доверительного управления, при проведении операций с денежными средствами и иным имуществом.

**Депонент** – подписавшее/заключившее с Бенефициаром (Застройщиком) Договор участия в долевом строительстве физическое лицо (участник долевого строительства), на имя которого открывается Счет эскроу; которое лично/через представителя осуществляет внесение/перечисление денежных средств на Счет эскроу в размере Депонируемой суммы, или физическое лицо, к которому перешли права и обязанности по Договору долевого участия в результате уступки прав требования или по иным основаниям.

**Депонируемая сумма** – сумма денежных средств, подлежащая внесению Депонентом на Счет в целях исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве в сроки и размере, предусмотренные в Договоре счета эскроу.

**Договор счета эскроу** – трехсторонний договор, заключаемый между Банком, Депонентом, Бенефициаром, предметом которого является открытие Банком Счета эскроу в валюте Российской Федерации для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи таких средств Бенефициару при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу. Договор счета эскроу состоит из взаимосвязанных документов, включая в качестве составных и неотъемлемых частей Общие условия и Индивидуальные условия.

**Договор участия в долевом строительстве (ДУДС)** – договор (в том числе с дополнительным(ыми) соглашением(ями)), заключенный Бенефициаром и Депонентом в письменной форме или подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями, подлежащий государственной регистрации и считающийся заключенным с момента такой регистрации. По Договору участия в долевом строительстве Застройщик (Бенефициар) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать

соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Реквизиты Договора участия в долевом строительстве подлежат отражению в Индивидуальных условиях.

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости.

**Единая система** – единая информационная система жилищного строительства, указанная в ст. 23.3 Федерального закона 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».

**Индивидуальные условия** – оформляемое по форме, утвержденной Соглашением № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г., волеизъявление Депонента на акцепт Общих условий, содержащее данные об индивидуальных условиях предоставления услуги по открытию и обслуживанию Счета эскроу, подписываемые Депонентом и передаваемые им Эскроу-агенту с целью открытия Счета эскроу.

**Место ведения Счета** – подразделение Банка (филиала, дополнительного офиса, операционного офиса или иного обособленного структурного подразделения Банка), в котором открыт Счет эскроу.

**Общие условия** – настоящие условия открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в АО «АБ «РОССИЯ», утвержденные Соглашением № 00.37/15-20 «06» мая 2020 г., являющиеся неотъемлемой частью Договора счета эскроу и совместной офертой Банка и Бенефициара заключить трехсторонний Договор счета эскроу, адресованной Депоненту, составляются в целях многократного применения и размещаются на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.abr.ru](http://www.abr.ru).

**Объект недвижимости** – Жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, в створе ул. Советская и ул. Новая, ЖК «Кировский посад» (2-й этап), жилые многоквартирные дома 8.1 и 8.2, на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0101005:1928 и на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0101005:2379 строящийся (создаваемый) Застройщиком с привлечением денежных средств Депонентов в рамках разрешения на строительство № 47-RU47509101-079К-2019 от 14.11.2019.

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

**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 Российской Федерации.

**Соглашение № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г.** – соглашение Банка и Бенефициара, которым утверждаются условия открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в АО «АБ «РОССИЯ».

**Счет эскроу (Счет)** – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Депоненту в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару при наступлении оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу, в установленный Договором счета эскроу срок условного депонирования.

**Стороны** – стороны, заключившие Договор счета эскроу в соответствии с настоящими Общими условиями и Индивидуальными условиями: Банк, Депонент, Бенефициар(ы).

**Тарифы Банка** – Тарифы комиссионного вознаграждения АО «АБ «РОССИЯ» на услуги расчетно-кассового обслуживания физических лиц, предусматривающие оказание услуг по открытию и обслуживанию специальных банковских счетов эскроу, размещаемые на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.abr.ru](http://www.abr.ru).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящие Общие условия являются совместной офертой Банка и Бенефициара заключить трехсторонний Договор счета эскроу, адресованной Депонентам, регулируют отношения между Сторонами, возникающие в связи с предоставлением Эскроу-агентом услуги по открытию и обслуживанию Счета, открываемого для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Депонента в счет уплаты цены ДУДС, в целях передачи таких средств Бенефициару(ам) при наступлении оснований и при выполнении условий, предусмотренных Индивидуальными условиями Договора счета эскроу.

2.2. Счет открывается Депоненту в рамках взаиморасчетов по сделке купли-продажи объекта недвижимости по Договору участия в долевом строительстве в многоквартирном доме и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществляется 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».

2.3. Основанием для открытия Счета является заключение Договора счета эскроу.

2.4. Договор счета эскроу заключается путем предоставления Депонентом Банку подписанных Индивидуальных условий, составленных в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, и считается заключенным с даты подписания Индивидуальных условий Банком.

### **3. РЕЖИМ СЧЕТА**

3.1. Внесение денежных средств на Счет осуществляется после государственной регистрации ДУДС, заключенного 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».

3.2. Зачисление на Счет иных денежных средств, за исключением Депонируемой суммы, указанной в п. 1 Индивидуальных условий, не допускается. В случае поступления в Банк распоряжений на перевод денежных средств на Счет в сумме, превышающей Депонируемую сумму, Банк не исполняет указанные распоряжения. При поступлении в Банк нескольких распоряжений на перевод денежных средств на Счет, Банк не исполняет распоряжение на перевод, исполнение которого повлечет превышение Депонируемой суммы.

3.3. Ни Депонент, ни Бенефициар(ы) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете, за исключением случаев, указанных в Договоре счета эскроу.

3.4. Начисление процентов на остаток денежных средств, размещенных на Счете, не осуществляется.

3.5. Списание денежных средств со Счета осуществляется только в рамках исполнения Договора счета эскроу, в порядке и в соответствии с условиями, установленными Договором счета эскроу.

3.6. Приостановление операций по Счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на Счете эскроу, по обязательствам Депонента перед третьими лицами и по обязательствам Бенефициара не допускаются.

3.7. Операции по Счету эскроу осуществляются с учетом требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Признание Депонента банкротом не препятствует исполнению Эскроу-агентом обязательства по передаче Депонируемой суммы Бенефициару(ам) в целях исполнения обязательства Депонента по Договору счета эскроу. Если указанные в Договоре счета эскроу основания передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) в течение 6 (шести) месяцев с момента введения конкурсного производства не возникают, Депонируемая сумма по Договору счета эскроу подлежит включению в конкурсную массу.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. Банк (Эскроу-агент) обязан:**

4.1.1. Открыть Депоненту Счет в установленном порядке в соответствии с условиями Договора счета эскроу не позднее рабочего дня, следующего за датой заключения Договора счета эскроу.

4.1.2. Проводить идентификацию сторон Договора счета эскроу в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативными актами Банка России.

4.1.3. Зачислить на Счет Депонируемую сумму, перечисленную Депонентом (поступившую от Депонента), в размере и в порядке согласно Договору счета эскроу.

4.1.4. При поступлении обращения от Депонента или Бенефициара(ов), предоставить сведения по настоящему Договору счета эскроу, составляющие банковскую тайну. Сведения подлежат предоставлению в формате выписки по Счету в день обращения Депонента/Бенефициара(ов) в Банк.

4.1.5. Ознакомить Депонента/Бенефициара(ов) с Тарифами Банка.

4.1.6. Сохранять банковскую тайну в отношении Счета и производимых по нему операций, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. В целях проверки наступления оснований для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) по Договору счета эскроу обращаться к электронным ресурсам Росреестра, Единой системе.

4.1.8. Произвести передачу Депонируемой суммы Депоненту/Бенефициару(ам) в соответствии с условиями, установленными Договором счета эскроу, при условии выполнения Депонентом обязательства по обеспечению на Счете Депонируемой суммы.

4.1.9. При истечении Срока условного депонирования, установленного Договором счета эскроу, при отсутствии оснований для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам), а также в случае прекращения Договора счета эскроу по иным основаниям, возвратить Депонируемую сумму Депоненту в срок, установленный Договором счета эскроу, путем перечисления Депонируемой суммы по реквизитам Депонента, указанным в Договоре счета эскроу. При этом Счет закрывается Банком после передачи Депонируемой суммы Депоненту.

4.1.10. Отказать в открытии Счета в случае непредставления Депонентом и/или Бенефициаром(ами) необходимых документов для осуществления процедур идентификации, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.11. В случае если Банку станут доступны сведения о наступлении оснований для одностороннего отказа Бенефициара от исполнения ДУДС, о размещении Бенефициаром в Единой системе оснований для одностороннего отказа Депонента или Бенефициара от исполнения ДУДС информировать Депонента о наличии таких оснований посредством телефонной связи или иным способом, предусмотренным Договором счета эскроу.

#### **4.2. Банк (Эскроу-агент) вправе:**

4.2.1. Производить передачу Депонируемой суммы Депоненту/Бенефициару(ам) в соответствии с условиями, установленными Договором счета эскроу.

4.2.2. Отказать в переводе в пользу Бенефициара(ов) Депонируемой суммы в случаях, установленных Договором счета эскроу, действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России.

4.2.3. Требовать представления Депонентом и (или) Бенефициаром(ами) документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе при проведении идентификации Депонента, Бенефициара(ов), включая представление сведений о Выгодоприобретателе (в случае совершения операций к выгоде третьих лиц) и Бенефициарном владельце в объеме и порядке, предусмотренных Банком.

4.2.4. Изменять, при необходимости, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, реквизиты Счета, предварительно письменно уведомив Депонента и Бенефициара(ов) не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты такого изменения заказным письмом по адресам, указанным в Индивидуальных условиях, или уведомлением под расписку при личном обращении Депонента и Бенефициара(ов) в Банк.

4.2.5. Списывать без распоряжений Депонента ошибочно зачисленные на Счет денежные средства. Указанное в настоящем пункте право, предоставленное Депонентом Банку, рассматривается Сторонами как заранее данный акцепт Депонента, предусматривающий возможность частичного исполнения расчетного документа.

#### **4.3. Депонент обязан:**

4.3.1. Внести Депонируемую сумму на Счет в размере и в сроки, указанные в Индивидуальных условиях.

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

4.3.3. Оплачивать Банку стоимость оказываемых услуг в рамках Договора счета эскроу в соответствии с Тарифами Банка.

4.3.4. Предоставить в Банк сведения обо всех изменениях, относящихся к сведениям, сообщенным Депонентом Банку при заключении Договора счета эскроу, включая идентификационную информацию с приложением документов, подтверждающих данные изменения, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда произошли указанные изменения, в том числе в связи с истечением срока действия документа, удостоверяющего личность Депонента.

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

4.3.6. Неукоснительно соблюдать условия Договора счета эскроу.

4.3.7. В случае отмены Депонентом доверенности, содержащей полномочия на представление интересов Депонента в Банке, незамедлительно известить об этом Банк путем предоставления соответствующего заявления в любое подразделение филиальной сети Банка в письменной форме. 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).

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

4.3.9. Письменно уведомлять Банк о подаче Депонентом или в отношении Депонента заявления о признании его банкротом, введении в отношении Депонента процедур банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

#### **4.4. Депонент вправе:**

4.4.1. Требовать от Банка предоставления сведений по Договору счета эскроу, составляющих банковскую тайну. Информация о совершенных операциях по Счету, составляющая банковскую тайну, может быть доведена до сведения Депонента в форме выписки по Счету на бумажном носителе при обращении Депонента в Место ведения Счета.

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

#### **4.5. Бенефициар обязан:**

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

4.5.2. Предоставить в Банк сведения обо всех изменениях, относящихся к сведениям, сообщенным Бенефициаром Банку при заключении Договора счета эскроу, включая идентификационную информацию с приложением документов, подтверждающих данные изменения, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда произошли указанные изменения.

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

4.5.4. Неукоснительно соблюдать условия Договора счета эскроу.

4.5.5. В случае отмены Бенефициаром доверенности, содержащей полномочия на представление интересов Бенефициара в Банке, незамедлительно известить об этом Банк путем предоставления соответствующего заявления в любое подразделение филиальной сети Банка в письменной форме. 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).

4.5.6. Письменно уведомлять Эскроу-агента о наличии и размещении в Единой системе оснований для одностороннего отказа Бенефициара от исполнения ДУДС.

4.5.7. Письменно уведомлять Эскроу-агента о наличии и размещении в Единой системе информации, являющейся основанием для одностороннего отказа Депонента от исполнения ДУДС, о наличии требования кредитора о досрочном исполнении Бенефициаром обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Бенефициару на праве собственности, или право аренды, право 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.

4.5.8. Письменно уведомлять Эскроу-агента о подаче Бенефициаром или в отношении Бенефициара заявления о признании его банкротом, введении в отношении Бенефициара процедур банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

#### **4.6. Бенефициар вправе:**

4.6.1. Требовать от Банка предоставления сведений по Договору счета эскроу, составляющих банковскую тайну. Информация о совершенных операциях по Счету, составляющая банковскую тайну, может быть доведена до сведения Бенефициара в форме выписки по Счету на бумажном носителе при обращении Бенефициара в Место ведения Счета, либо в форме отчета, предоставляемого в электронном виде с использованием защищенных каналов связи.

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

## 5. ПОРЯДОК ОТКРЫТИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ СЧЕТА

5.1. Для оформления договорных отношений с Эскроу-агентом по открытию Счета Депонент и Бенефициар(ы) должны предоставить в Банк следующие документы/сведения:

5.1.1. Документы, необходимые Эскроу-агенту для осуществления процедур идентификации Депонента и Бенефициара(ов) в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 07.01.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативными актами Банка России.

5.1.2. ДУДС с отметкой о государственной регистрации, проставленной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним подписанный Депонентом и Бенефициаром(ами), содержащий:

- адресованное Банку предложение Бенефициара и Депонента заключить Договор счета эскроу на Общих условиях, Индивидуальных условиях и условиях Договора участия в долевом строительстве;

- обязанность Клиента уплатить цену ДУДС до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные ДУДС, на открытый в Банке Счет эскроу;

- Срок условного депонирования (не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанный в проектной декларации);

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

- иные условия, включение которых в ДУДС является обязательным 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».

5.1.3. Иные сведения, необходимые Эскроу-агенту для раскрытия информации об основаниях участия Депонента и Бенефициара(ов) в отношениях по Договору счета эскроу. Сведения подлежат отражению в составе Индивидуальных условий.

5.1.4. Иные документы по запросу Эскроу-агента.

5.2. Существенными условиями, подлежащими отражению в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу, являются:

5.2.1. Размер денежных средств (Депонируемая сумма), размещаемых Депонентом на Счете с указанием валюты, подлежащих передаче Бенефициару(ам) при наступлении оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу.

5.2.2. Порядок зачисления денежных средств на Счет в размере Депонируемой суммы.

Денежные средства вносятся на Счет после государственной регистрации ДУДС.

Для определения момента, после которого Депонируемая сумма может быть внесена/перечислена на Счет, Бенефициар или Депонент предоставляют в Банк зарегистрированный ДУДС.

Бенефициар направляет ДУДС в форме электронного документа, содержащего специальную регистрационную надпись и подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, сообщением на адрес электронной почты Банка <...> (с проставленными параметрами «Уведомление о доставке», «Уведомление о прочтении», в теме сообщения/наименовании файла указывается **Соглашение № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г. ДУДС № \_\_\_ от \_\_\_\_\_**. В случае отсутствия у Бенефициара возможности предоставления ДУДС в электронном виде, либо у Банка технической возможности проверить электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги электронной регистрации, ДУДС, прошедший государственную регистрацию, предоставляется в Банк на бумажном носителе, заверенный нотариусом/органом, осуществляющим государственную регистрацию.

Депонент предоставляет ДУДС с отметкой о государственной регистрации, проставленной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по Месту ведения счета. В последнем случае с оригинала зарегистрированного ДУДС Банк снимает копию, а оригинал ДУДС возвращает Депоненту.

5.2.3. Срок условного депонирования – срок, в течение которого ожидается к наступлению основание(я) для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) (срок, в течение которого Эскроу-агенту должны быть предоставлены документы для проверки наступления основания(ий) для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару(ам) по Договору счета эскроу).

Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,

указанных в проектной декларации Застройщика, с учетом срока, указанного в п. 8.1 настоящего Договора.

5.2.4. Основания и порядок передачи Бенефициару(ам)/возврата Депоненту Депонируемой суммы, с указанием параметров проверки их наступления.

При наступлении в Срок условного депонирования оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу, Депонируемая сумма подлежит передаче Бенефициару(ам).

При ненаступлении в Срок условного депонирования оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу, Депонируемая сумма подлежит передаче Депоненту.

При этом в Договоре счета эскроу фиксируются банковские реквизиты Бенефициара(ов)/Депонента, по которым будет осуществляться перечисление денежных средств в размере Депонируемой суммы при наступлении оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу.

5.3. Порядок проверки наступления оснований по Договору счета эскроу.

5.3.1. Срок проверки Банком представленных документов (сведений) составляет не более 9 (девяти) рабочих дней с даты их предоставления Бенефициаром.

Перечисление Депонируемой суммы Бенефициару(ам) по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях, осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Бенефициаром(ами) в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, и сведений (выписки) из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении объекта долевого строительства или любого иного объекта долевого строительства, расположенного в этом же многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, либо сведений о размещении в Единой системе вышеуказанной информации.

Документы (сведения), являющиеся основанием передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам), направляются уполномоченным сотрудником Бенефициара с адреса электронной почты <...> на адрес электронной почты Банка <...> в электронной форме в виде скан-образов (с оригиналов документов) в формате PDF в цветном виде, либо в форме электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных сотрудников органа(ов), осуществляющего(их) выдачу данных документов, с использованием защищенных электронных каналов связи (с проставленными параметрами «Уведомление о доставке», «Уведомление о прочтении», в теме сообщения/наименовании файла указывается **Соглашение № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г. Документы для раскрытия эскроу**) и принимаются для проверки наступления оснований для передачи Депонированной суммы Бенефициару Банком с составлением описи и фиксированием в ней даты приема документов. Датой получения документов Банком является дата их отправления Бенефициаром.

Стороны признают, что полученные Банком 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 <...> Бенефициара.

В случае отсутствия у Бенефициара возможности предоставления документов (сведений) в электронном виде, либо у Банка технической возможности проверить электронные документы (файлы), документы, являющиеся основанием передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам), могут быть предоставлены в Банк на бумажных носителях в виде оригиналов или нотариально удостоверенных копий или копий, заверенных уполномоченным представителем Депонента/Бенефициара.

5.3.2. При представлении документов, являющихся основанием для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам), в срок, установленный п. 3 Индивидуальных условий, Эскроу-агент проверяет, в том числе визуально, соответствие указанных документов условиям Договора счета эскроу.

5.3.3. В целях передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) Эскроу-агент проверяет представленные документы в контексте самого документа, других документов, являющихся основанием для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам), а также использует электронные сервисы Росреестра, Единую систему в целях проверки наступления оснований для передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) по Договору счета эскроу.

Эскроу-агент не осуществляет проверку подлинности представленных документов и не несет ответственности в случае передачи Депонируемой суммы Бенефициару(ам) на основании представленных Эскроу-агенту не подлинных документов, если такие документы формально соответствовали условиям Договора счета эскроу, но впоследствии выяснится, что они были признаны поддельными и/или аннулированы/отменены, признаны недействительными.

5.3.4. В случае, если по результатам проверки представленные Эскроу-агенту документы будут признаны соответствующими условиям Договора счета эскроу, при условии выполнения Депонентом обязательств по внесению Депонируемой суммы на Счет в размере согласно п. 1 Индивидуальных условий, Эскроу-агент передает Депонируемую сумму Бенефициару(ам) в порядке и в соответствии с условиями согласно п. 4 Индивидуальных условий.

5.3.5. В случае, если по результатам проверки представленных Эскроу-агенту в Срок условного депонирования документов данные документы будут признаны Эскроу-агентом несоответствующими условиям Договора счета эскроу, Депонируемая сумма может быть передана Бенефициару(ам) в соответствии с условиями п. 4 Индивидуальных условий в следующем порядке:

– при повторном предоставлении Эскроу-агенту документов в Срок условного депонирования, по факту признания Эскроу-агентом исправленных документов соответствующими условиям Договора счета эскроу.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

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

6.2. При предоставлении Депонентом в Банк договора о переуступке прав требования по ДУДС с отметкой о государственной регистрации заключается дополнительное соглашение к Договору счета эскроу посредством составления и подписания Депонентом в подразделении Эскроу-агента по Месту ведения счета заявления по форме, утвержденной Соглашением № 00.37/15-20 от «06» мая 2020 г. (далее – Заявление), содержащего предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу на условиях ДУДС в соответствии с Заявлением.

Информация о положительном/отрицательном решении о внесении изменений в условия Договора счета эскроу фиксируется Эскроу-агентом в Заявлении. Эскроу-агент информирует Депонента и Бенефициара(ов) о принятом решении в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения Эскроу-агентом Заявления путем предоставления копии Заявления с отметкой Банка Депоненту и Бенефициару(ам) по Месту ведения Счета. Информация о принятом решении о внесении изменений в Договор счета эскроу считается доведенной до сведения Депонента и Бенефициара(ов) с момента, когда копия Заявления с отметкой Банка стала доступна для получения по Месту ведения Счета.

6.3. Расторжение Договора счета эскроу возможно до истечения Срока условного депонирования, зафиксированного в рамках Договора счета эскроу, в случаях, предусмотренных 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»:

6.3.1. при расторжении ДУДС;

6.3.2. при отказе Депонента или Бенефициара(ов) от исполнения ДУДС в одностороннем порядке.

6.4. В случае наступления основания для отказа Бенефициара от исполнения ДУДС в одностороннем порядке, Бенефициар письменно уведомляет Эскроу-агента о размещении информации о наличии таких оснований в Единой системе. Эскроу-агент информирует Депонента о наступлении оснований для отказа Бенефициара от исполнения в одностороннем порядке ДУДС посредством телефонной связи или иным способом, предусмотренным Договором счета эскроу.

6.5. В случае наступления основания для отказа Депонента от исполнения ДУДС в одностороннем порядке при наличии требования кредитора о досрочном исполнении Бенефициаром обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Бенефициару на праве собственности, или право аренды, право 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, Бенефициар письменно уведомляет Эскроу-агента о размещении информации о наличии таких оснований в Единой системе. Эскроу-агент информирует Депонента о наступлении оснований для его отказа от исполнения в одностороннем порядке ДУДС посредством телефонной связи или иным способом, предусмотренным Договором счета эскроу.



6.6. Изменение условий Договора счета эскроу в случае внесения изменений/дополнений в ДУДС осуществляется на условиях предоставленного в Банк ДУДС (в том числе с дополнительным(ыми) соглашением(ями)) с отметкой о государственной регистрации в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

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

7.1. Денежные средства, размещенные на Счете, открытом для расчетов по Договору участия в долевом строительстве, подлежат страхованию 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» в период со дня их размещения на Счете до дня представления Бенефициаром Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в котором размещен объект долевого строительства, и сведений (выписки) из ЕГРН, 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 системе указанной информации либо до истечения Срока условного депонирования.

7.2. Расчет страховых взносов осуществляется Банком самостоятельно.

7.3. Порядок выплат и суммы возмещения устанавливаются действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.1. Договор счета эскроу считается заключенным с даты подписания Индивидуальных условий Банком и действует до даты, которая наступит раньше согласно п. 8.2 Общих условий, но не более 5 (пяти) лет.

8.2. Договор счета эскроу прекращается, а Счет закрывается при наступлении следующих оснований:

8.2.1. непоступление/незачисление Депонируемой суммы на Счет от Депонента в размере и в сроки, установленные Индивидуальными условиями (при отсутствии денежных средств на Счете);

8.2.2. передача Депонируемой суммы в размере согласно п. 1 Индивидуальных условий Бенефициару(ам) в случае наступления оснований, предусмотренных Договором счета эскроу;

8.2.3. передача Депонируемой суммы согласно п. 1 Индивидуальных условий Депоненту в случае наступления оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Для прекращения Договора счета эскроу по основаниям, указанным в настоящем пункте, каких-либо дополнительных заявлений/соглашений Сторон не требуется.

Договор счета эскроу считается прекращенным с даты наступления одного из перечисленных в настоящем пункте обстоятельств (того, которое наступит раньше).

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

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

9.2. 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 Депонируемой суммы со Счета Бенефициару(ам) и/или Депоненту Банк несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

9.4. 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.

9.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.4 Общих 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.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Способ обмена информацией между Сторонами Договора счета эскроу.

Если иное не предусмотрено Общими условиями, все уведомления, извещения и иные сообщения направляются Сторонами друг другу в письменной форме посредством следующих каналов связи: почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи, системы дистанционного банковского обслуживания физических и юридических лиц (при наличии заключенного с Банком договора дистанционного банковского обслуживания физических лиц в АО «АБ «РОССИЯ» с использованием Системы «Интернет-Банк»/при присоединении к Правилам АО «АБ «РОССИЯ» обмена электронными документами с использованием Системы «Клиент-Банк» для корпоративных клиентов), личный кабинет партнера (при наличии заключенного соглашения). В случае направления одной из Сторон сообщений посредством почтовой либо курьерской связи, такое сообщение считается полученным другой Стороной с момента, указанного в уведомлении о вручении. При этом сообщения, направленные в адрес Депонента/Бенефициара(ов) и возвращенные с почтовой отметкой об отсутствии адресата, считаются полученными Депонентом/Бенефициаром(ами) с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае, если Банк не был заранее уведомлен об изменении адреса Депонента/Бенефициара(ов).

В случаях, предусмотренных настоящими Общими условиями, информация может направляться в электронной форме в виде скан-образов (с оригиналов документов) в формате PDF в цветном виде, либо в форме электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных сотрудников органа(ов), осуществляющего(их) выдачу данных документов, Сообщения/документы, содержащие конфиденциальную информацию, направляются в зашифрованном виде. Информация, направленная в электронном виде, считается полученной в дату ее направления по соответствующему каналу связи. Подтверждением направления соответствующего уведомления признается бумажная копия экранной формы либо иного подтверждения отправки электронного сообщения.

Банк может осуществлять информирование Депонента и (или) Бенефициара посредством телефонной связи в случае несоответствия представленных документов условиям Договора счета эскроу либо возврата Депонируемой суммы Депоненту в связи с истечением Срока условного депонирования (п. 3 Индивидуальных условий)/срока размещения (внесения) денежных средств (п. 2 Индивидуальных условий). При невозможности дозвониться до Депонента и (или) Бенефициара по номеру телефона Депонента/Бенефициара, информирование осуществляется по электронным адресам.

Для обмена информацией Стороны используют контактные данные, указанные в Индивидуальных условиях.

10.2. Стороны обязаны использовать персональные данные, ставшие им доступными при заключении и в период действия Договора счета эскроу, исключительно в целях исполнения Договора счета эскроу.

10.3. Стороны обязаны соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, требования к защите передаваемых и обрабатываемых персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», и использовать полученные персональные данные лишь в целях, для которых они сообщены.

10.4. Содержащиеся в настоящем Договоре счета эскроу персональные данные обрабатываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Банком, расположенным по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А, с целью заключения и исполнения настоящего Договора. Все содержащиеся в настоящем Договоре персональные данные получены Банком от Депонента и Бенефициара(ов) и обрабатываются Банком с момента подписания настоящего Договора и до истечения 5 (пяти) лет после исполнения обязательств по Договору счета эскроу, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Перечень персональных данных Депонента и представителя Бенефициара, передаваемых Банку на обработку:

- ФИО;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- дата рождения;
- место рождения;
- адрес регистрации/места пребывания;

– иные персональные данные, содержащиеся в настоящем Договоре счета эскроу.

Обработка персональных данных осуществляется Банком как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, путем совершения таких действий как сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), удаление, уничтожение.

10.5. Разрешение споров.

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

10.5.2. В случае неурегулирования споров путем переговоров, они разрешаются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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