



Правила открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ»

действуют с 20.01.2021

1. Общие положения

- 1.1. Правила специального банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Правила) определяют порядок открытия/закрытия БАНКОМ ДЕПОНЕНТУ Счета эскроу и условия осуществления расчетного обслуживания, а также возникающие в этой связи права, обязанности и ответственность Сторон в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, законодательством РФ.
- 1.2. Текст настоящих Правил размещается на Сайте БАНКА.
- 1.3. Договор специального банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Договор) состоит из настоящих Правил, Заявления БЕНЕФИЦИАРА по форме Приложения № 1, Заявления ДЕПОНЕНТА по форме Приложения № 2. Договор заключается тремя Сторонами: БАНКОМ, ДЕПОНЕНТОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ.
- 1.4. Заключение Договора осуществляется после представления в БАНК: ДЕПОНЕНТОМ или БЕНЕФИЦИАРОМ:
 - Договора-основания;ДЕПОНЕНТОМ И БЕНЕФИЦИАРОМ:
 - документов, предоставляемых юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами, занимающимися в установленном законодательством РФ порядке частной практикой для открытия счета, перечень которых размещен на Сайте БАНКА.
- 1.5. Фактом заключения Договора является открытие ДЕПОНЕНТУ Счета эскроу.
- 1.6. В целях подтверждения факта заключения Договора и открытия Счета эскроу БАНК осуществляет передачу ДЕПОНЕНТУ уведомления об открытии Счета эскроу по форме БАНКА (далее – Уведомление) и передачу БЕНЕФИЦИАРУ копии Уведомления об открытии счета ДЕПОНЕНТУ.
При наличии между БАНКОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ и/или БАНКОМ и ДЕПОНЕНТОМ Договора о подключении системы «Клиент-Банк» Уведомление может быть передано БАНКОМ в электронном виде.
- 1.7. Стороны договорились, что все отношения Сторон, связанные с заключением Договора, открытием и ведением Счета эскроу, сроком действия и порядком расторжения Договора определяются Договором, а также действующим законодательством РФ.
- 1.8. В рамках исполнения настоящего Договора обработка персональных данных осуществляется Акционерным обществом «Акционерный Банк «РОССИЯ», зарегистрированным по адресу: 191124, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А, в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ с целью исполнения настоящего Договора с использованием средств автоматизации и без их использования путем совершения следующих действий - сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством РФ.
Обработка персональных данных осуществляется с даты получения /БАНКОМ персональных данных и по истечении 5 (пяти) лет после прекращения действия договора. Согласие может быть отозвано путем предоставления в БАНК письменного заявления БЕНЕФИЦИАРА / ДЕПОНЕНТА. В случае отзыва согласия БАНК уничтожает персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней, за исключением случаев, когда дальнейшая обработка персональных данных является обязанностью БАНКА, установленной законодательством РФ.
БАНК обязуется соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом № 152-ФЗ, обеспечивать конфиденциальность и

безопасность персональных данных при их обработке, а именно: принимать необходимые и достаточные правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления персональных данных и от иных неправомерных действий в отношении персональных данных, а также соблюдать все требования к защите персональных данных, установленные Федеральным законом № 152-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

2. Термины и определения

БАНК – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ» (АО «АБ «РОССИЯ»).

БЕНЕФИЦИАР – юридическое лицо, являющееся застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

ДЕПОНЕНТ – владелец счета Эскроу – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством РФ порядке частной практикой, являющееся участником долевого строительства, который в соответствии с Договором-основанием переводит Депонированную сумму на Счет эскроу для ее учета и блокирования в рамках Федерального закона № 214-ФЗ.

Депонируемая сумма – денежные средства в валюте РФ, размер которых установлен в Заявлении ДЕПОНЕНТА в соответствии с Договором-основанием, перечисленные ДЕПОНЕНТОМ на Счет эскроу в целях передачи БЕНЕФИЦИАРУ при наступлении оснований.

Договор о подключении Системы «Клиент-Банк» – договор, определяющий общие условия предоставления услуг электронного документооборота с использованием Системы «Клиент-Банк», состоящий из Правил АО «АБ «РОССИЯ» обмена электронными документами с использованием Системы «Клиент-Банк» для корпоративных клиентов и заявления о присоединении к ним, размещенных на Сайте БАНКА либо договор о порядке обмена электронными документами с использованием Системы «Клиент-Банк», заключенный в форме единого документа, подписанного Сторонами.

Договор-основание – Договор участия в долевом строительстве между ДЕПОНЕНТОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ, оформляемый в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

Заявление БЕНЕФИЦИАРА – Заявление по форме Приложения № 1 к настоящим Правилам, содержащее предложение (оферту) БЕНЕФИЦИАРА заключить Договор, с указанием существенных условий Договора. Заявление БЕНЕФИЦИАРА является неотъемлемой частью Договора, заключенного в соответствии с настоящими Правилами.

Заявление ДЕПОНЕНТА – Заявление по форме Приложения № 2 к настоящим Правилам, содержащее предложение (оферту) ДЕПОНЕНТА заключить Договор, с указанием существенных условий Договора. Заявление ДЕПОНЕНТА является неотъемлемой частью Договора, заключенного в соответствии с настоящими Правилами.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче ДЕПОНЕНТУ после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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 и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

Сайт БАНКА – официальный сайт БАНКА в сети Интернет по адресу www.abr.ru.

Система «Клиент-Банк» - автоматизированная система электронного документооборота (прием/передача документов и сообщений в электронном виде), предоставляющая возможность удаленного управления счетами, а также получения банковских продуктов и услуг.

Стороны – БАНК, ДЕПОНЕНТ и БЕНЕФИЦИАР (совместно или по отдельности).

Счет эскроу – специальный счет эскроу в рублях РФ для учета и блокирования денежных средств, полученных БАНКОМ от ДЕПОНЕНТА в целях передачи их БЕНЕФИЦИАРУ при наступлении оснований.

Уполномоченный представитель – физическое лицо (Представитель ДЕПОНЕНТА, БЕНЕФИЦИАРА, БАНКА), которому Сторонами предоставлены полномочия на заключение Договора. Предоставление полномочий подтверждается соответствующими документами (доверенностями, учредительными документами и др.).

Федеральный закон № 115-ФЗ – Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Федеральный закон № 152-ФЗ – Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Федеральный закон № 161-ФЗ – Федеральный закон от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе».

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

3. Порядок открытия и общие условия ведения счета

- 3.1. БАНК открывает ДЕПОНЕНТУ Счет эскроу на основании Договора после представления ДЕПОНЕНТОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ документов (сведений) в соответствии с п. 1.4 Правил, проведения БАНКОМ идентификации ДЕПОНЕНТА и БЕНЕФИЦИАРА, их представителей, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев в соответствии с требованиями Федерального закона № 115-ФЗ, нормативных актов Банка России. В случае наличия в БАНКЕ полного и актуального на дату открытия Счета эскроу пакета документов (сведений) ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА повторное предоставление ДЕПОНЕНТОМ/БЕНЕФИЦИАРОМ документов (сведений) не требуется.
- 3.2. Заключение Договора осуществляются в следующем порядке:
 - 3.2.1. БЕНЕФИЦИАР направляет в БАНК Заявление БЕНЕФИЦИАРА, подписанное Уполномоченным представителем БЕНЕФИЦИАРА и заверенное оттиском печати (при наличии). Заявление БЕНЕФИЦИАРА направляется однократно по каждому Объекту долевого строительства. До получения Заявления БЕНЕФИЦИАРА, БАНК не принимает Заявления ДЕПОНЕНТОВ.
 - 3.2.2. После получения БАНКОМ Заявления БЕНЕФИЦИАРА БАНК принимает от ДЕПОНЕНТОВ Заявления ДЕПОНЕНТА.
 - 3.2.3. Договор считается заключенным с даты открытия БАНКОМ Счета эскроу ДЕПОНЕНТУ.
- 3.3. Заявление БЕНЕФИЦИАРА и/или Заявление ДЕПОНЕНТА может быть передано в БАНК:
 - 3.3.1. На бумажном носителе. БЕНЕФИЦИАР и/или ДЕПОНЕНТ передает в БАНК Заявление БЕНЕФИЦИАРА/ Заявление ДЕПОНЕНТА в 2 (двух) экземплярах, подписанное БЕНЕФИЦИАРОМ (Уполномоченным представителем БЕНЕФИЦИАРА) /ДЕПОНЕНТОМ (Уполномоченным представителем ДЕПОНЕНТА) и заверенное оттиском печати (при наличии).
 - 3.3.2. С использованием Системы «Клиент-Банк» при наличии у БЕНЕФИЦИАРА (Уполномоченного представителя БЕНЕФИЦИАРА) /ДЕПОНЕНТА (Уполномоченного представителя ДЕПОНЕНТА) действующих ключей электронной подписи (термин ключ электронной подписи применяется в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»). БЕНЕФИЦИАР/ДЕПОНЕНТ передает в БАНК Заявление БЕНЕФИЦИАРА/ Заявление ДЕПОНЕНТА в виде сканированного образа, оформленного и подписанного Уполномоченным представителем БЕНЕФИЦИАРА/ДЕПОНЕНТА, идентификация которого была проведена БАНКОМ и срок действия полномочий которого не истек и заверенного оттиском печати (при

наличии), на отдельный адрес «Отдел открытия счетов» с указанием в поле «Тема» сообщения наименования вложенного заявления. Такое Заявление БЕНЕФИЦИАРА/Заявление ДЕПОНЕНТА признается Сторонами достаточным доказательством волеизъявления БЕНЕФИЦИАРА и/или ДЕПОНЕНТА заключить Договор и открыть Счет эскроу и приравнивается к документу в письменной форме.

3.4. Денежные средства вносятся на Счет эскроу после государственной регистрации Договора-основания.

Для определения момента, после которого Депонируемая сумма может быть внесена/перечислена на Счет эскроу, БЕНЕФИЦИАР или ДЕПОНЕНТ предоставляют в БАНК зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке Договор-основание.

3.5. Счет эскроу носит целевой характер и предназначен исключительно для проведения операций, установленных Договором.

3.6. Режим Счета эскроу устанавливается БАНКОМ в соответствии с действующим законодательством РФ, нормативными актами Центрального банка РФ, а также разделом 4 настоящих Правил.

3.7. Плата за услуги БАНКА по открытию и ведению Счета эскроу не взимается.

3.8. На денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, проценты не начисляются и не выплачиваются.

4. Режим обслуживания счета

4.1. БАНК зачисляет на Счет эскроу поступившую от ДЕПОНЕНТА Депонируемую сумму.

4.2. БАНК обеспечивает учет и блокирование Депонируемой суммы до момента наступления оснований для ее передачи БЕНЕФИЦИАРУ/ возврата ДЕПОНЕНТУ в соответствии с условиями Договора.

4.3. Зачисление на Счет эскроу иных денежных средств, за исключением Депонируемой суммы, указанной в Заявлении ДЕПОНЕНТА, не допускается.

4.4. Ни ДЕПОНЕНТ, ни БЕНЕФИЦИАР не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу.

4.5. Денежные средства со Счета эскроу перечисляются БЕНЕФИЦИАРУ в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, на основании заявления на выплату денежных средств по форме Приложения № 3 к настоящим Правилам (далее – Заявление на выплату денежных средств), после предоставления БЕНЕФИЦИАРОМ БАНКУ:

– разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

или

– сведений о размещении вышеуказанной информации в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ путем проставления БЕНЕФИЦИАРОМ соответствующей отметки в заявлении на выплату денежных средств по форме Приложения № 3 к настоящим Правилам.

Документы предоставляются БЕНЕФИЦИАРОМ в виде оригиналов или копий, заверенных в порядке, установленном законодательством РФ. При наличии между БАНКОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ заключенного Договора о подключении системы «Клиент-Банк», документы, могут быть представлены в БАНК в электронном виде.

При приеме на бумажном носителе документов, являющихся основанием для передачи Депонируемой суммы БЕНЕФИЦИАРУ, БАНК составляет опись по форме Приложения № 4 к настоящим Правилам и фиксирует в ней дату приема документов.

4.6. БАНК проверяет представленные БЕНЕФИЦИАРОМ документы с разумной тщательностью с тем, чтобы удостовериться, что документы соответствуют требованиям законодательства РФ, и условиям Договора и не содержат противоречий между собой, а также использует электронные сервисы Росреестра в целях проверки наступления оснований для передачи Депонируемой суммы БЕНЕФИЦИАРУ по Договору.

- 4.7. Срок проведения БАНКОМ проверки документов составляет 10 (десять) рабочих дней с даты их приема (включая указанную дату).
- 4.7.1. Если по результатам проверки документов/сведений БАНКОМ установлено их соответствие требованиям Договора и Договора-основания, отсутствие противоречий между собой, то БАНК осуществляет перечисление Депонируемой суммы не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты приема документов /даты предоставления сведений.
- 4.7.2. Если по результатам проверки документов /сведений БАНКОМ установлено их несоответствие требованиям Договора и Договора-основания и/или представлены не все документы /сведения, то БАНК уведомляет об этом БЕНЕФИЦИАРА и направляет письменное уведомление о выявленных расхождениях и об отказе от оплаты в адрес БЕНЕФИЦИАРА и ДЕПОНЕНТА. При этом документы, признанные БАНКОМ не соответствующими указанным требованиям и условиям, не подлежат возврату БЕНЕФИЦИАРУ/передаче ДЕПОНЕНТУ.
- 4.8. БЕНЕФИЦИАР вправе повторно представить документы/сведения, предусмотренные п. 4.5 Правил, в пределах срока, определенного в Заявлении БЕНЕФИЦИАРА. Повторная проверка документов осуществляется БАНКОМ в соответствии с п. 4.7 Правил.
- 4.9. В случае отличия адреса Объекта долевого строительства, указанного в Договоре-основании (строительного адреса), от адреса Объекта долевого строительства, указанного в любом из документов, перечисленных в п. 4.5 Правил (почтового адреса), перевод БАНКОМ Депонируемой суммы возможен после предоставления БЕНЕФИЦИАРОМ документов, подтверждающих соответствие данных адресов.
- 4.10. Денежные средства со Счета эскроу перечисляются ДЕПОНЕНТУ в случае истечения срока условного депонирования, расторжения Договора-основания или одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора-основания в следующем порядке:
- на залоговый счет ДЕПОНЕНТА, указанный в Заявлении ДЕПОНЕНТА в случае непоступления в БАНК заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет ДЕПОНЕНТА по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора-основания;
 - на залоговый счет ДЕПОНЕНТА, указанный в заявлении залогодержателя, в случае поступления в БАНК заявления залогодержателя в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора-основания;
 - на банковский счет ДЕПОНЕНТА по реквизитам, указанным в Заявлении ДЕПОНЕНТА в случае отсутствия указания в Договоре-основании на использование ДЕПОНЕНТОМ заемных средств для оплаты цены такого договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора-основания.
- 4.11. Расчетные документы, необходимые для проведения операций по Счету эскроу, составляются, нумеруются и подписываются БАНКОМ.
- 4.12. Платежные требования и/или инкассовые поручения, предъявляемые к Счету эскроу, подлежат возврату без исполнения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5. Права и обязанности Банка

5.1. БАНК обязуется:

- 5.1.1. По факту открытия счета направить Уведомление в соответствии с п. 1.6 Правил.

- 5.1.2. Зачислить поступившие от ДЕПОНЕНТА денежные средства в размере и в срок, установленный Заявлением ДЕПОНЕНТА, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.
- 5.1.3. Отказать в зачислении денежных средств, поступивших от ДЕПОНЕНТА, в случае, если в БАНК не представлен зарегистрированный Договор-основание.
- 5.1.4. Обеспечить учет и блокирование Депонируемой суммы с момента поступления на Счет эскроу до момента наступления оснований для ее передачи БЕНЕФИЦИАРУ/ возврата ДЕПОНЕНТУ в соответствии с условиями Договора.
- 5.1.5. В случае, если сумма денежных средств, перечисленная на Счет ДЕПОНЕНТОМ в срок, установленный Договором, не соответствует сумме, указанной в Заявлении ДЕПОНЕНТА, вернуть ДЕПОНЕНТУ по реквизитам, указанным в Заявлении ДЕПОНЕНТА, денежные средства:
- в размере всей суммы, находящейся на Счете, если сумма денежных средств меньше суммы, указанной в Заявлении ДЕПОНЕНТА;
 - в размере превышения суммы, указанной в Заявлении ДЕПОНЕНТА, если сумма денежных средств больше суммы, указанной в Заявлении ДЕПОНЕНТА.
- 5.1.6. Приостановить зачисление денежных средств на Счет эскроу в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ и запросить документы, подтверждающие обоснованность получения переведенных денежных средств.
- 5.1.7. Уведомлять ДЕПОНЕНТА любым доступным способом, в т.ч. по Системе «Клиент-Банк», в виде SMS-сообщений по телефонным номерам, адресам e-mail, полученным БАНКОМ при идентификации ДЕПОНЕНТА, о приостановлении зачисления в соответствии с требованиями Федерального закона № 161-ФЗ.
- 5.1.8. Гарантировать тайну операций по Счету эскроу и сведений о ДЕПОНЕНТЕ / БЕНЕФИЦИАРЕ. Предоставлять информацию, составляющую банковскую тайну ДЕПОНЕНТУ/ БЕНЕФИЦИАРУ по запросу, а также третьим лицам в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.1.9. Принять подтверждающие документы, установленные п. 4.5 Правил, от БЕНЕФИЦИАРА и осуществить в порядке и сроки, установленные п.п. 4.7 - 4.8 Правил, проверку соответствия указанных документов и их реквизитов требованиям Договора.
- 5.1.10. В целях проверки наступления оснований для передачи Депонируемой суммы БЕНЕФИЦИАРУ по Договору обращаться к электронным ресурсам Росреестра.
- 5.1.11. Перечислить денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, при наступлении оснований и предоставления документов /сведений в БАНК, перечисленных в п. 4.5 Правил не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления полного пакета документов БЕНЕФИЦИАРУ на расчетный счет застройщика либо направить на оплату обязательств БЕНЕФИЦИАРА по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение БЕНЕФИЦИАРА БАНКУ об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств БЕНЕФИЦИАРА по кредитному договору, или на открытый в БАНКЕ залоговый счет БЕНЕФИЦИАРА, права по которому переданы в залог БАНКУ, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.
- 5.1.12. Перечислить денежные средства, находящиеся на Счете эскроу на счет ДЕПОНЕНТА, в соответствии с п. 4.10 Правил в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания.
- 5.1.13. Уведомить ДЕПОНЕНТА о наличии оснований для одностороннего отказа ДЕПОНЕНТА от исполнения Договора-основания любым доступным способом, в т.ч. по Системе «Клиент-Банк», заказным письмом с уведомлением о вручении, курьером с проставлением отметки ДЕПОНЕНТА о его получении.
- 5.2. БАНК имеет право:**
- 5.2.1. Отказать в открытии Счета эскроу в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.2.2. Списывать без распоряжений ДЕПОНЕНТА ошибочно зачисленные на Счет эскроу денежные средства.

Указанное в настоящем пункте право, предоставленное ДЕПОНЕНТОМ БАНКУ, рассматривается Сторонами как заранее данный акцепт ДЕПОНЕНТА.

- 5.2.3. Отказаться от перевода Депонируемой суммы БЕНЕФИЦИАРУ в случае предоставления БЕНЕФИЦИАРОМ документов / сведений, не соответствующих требованиям законодательства РФ и/или условиям Договора, и/или представленных с нарушением срока, предусмотренного Договором.
- 5.2.4. Изменять Тарифы БАНКА, не противоречащие законодательству РФ, в одностороннем порядке, уведомляя об этом ДЕПОНЕНТА/ БЕНЕФИЦИАРА не позднее, чем за 20 (двадцать) календарных дней до даты изменения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в помещениях БАНКА, на официальном сайте БАНКА www.abr.ru, за исключением тарифов по услугам, перечисленным в п. 3.6 Правил.
- 5.2.5. Изменить в одностороннем порядке номер Счета эскроу и /или условия Договора, предварительно уведомив ДЕПОНЕНТА/ БЕНЕФИЦИАРА, если необходимость таких изменений вызвана обязательными для БАНКА положениями законодательства РФ и/или указаниями Банка России.
- 5.2.6. В соответствии с требованиями законодательства РФ запрашивать у ДЕПОНЕНТА/ БЕНЕФИЦИАРА документы, необходимые для идентификации ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА, их представителей и/или выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев, а также в целях обновления идентификационных сведений.
- 5.2.7. Запрашивать предоставление в БАНК согласия на обработку (как с использованием средств автоматизации, так и без их использования) персональных данных уполномоченных представителей ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА, персональные данные которых содержатся в представляемых ДЕПОНЕНТОМ/БЕНЕФИЦИАРОМ БАНКУ документах с целью исполнения Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в т.ч. Федерального закона № 152-ФЗ.

6. Права и обязанности Депонента

6.1. ДЕПОНЕНТ обязуется:

- 6.1.1. Предоставить БАНКУ все необходимые для открытия Счета эскроу и проведения идентификации документы в соответствии с перечнем, устанавливаемым БАНКОМ согласно п. 1.4 Правил. Предоставлять БАНКУ информацию, необходимую для исполнения БАНКОМ требований законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения, включая информацию о своих выгодоприобретателях, учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах.
- 6.1.2. По согласованию с БЕНЕФИЦИАРОМ предоставить в БАНК зарегистрированный Договор-основание.
- 6.1.3. Обеспечить наличие Депонируемой суммы на Счете эскроу не позднее даты, установленной Заявлением ДЕПОНЕНТА, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.
- 6.1.4. Письменно уведомлять БАНК обо всех изменениях в документах/ сведениях, представленных БАНКУ при идентификации ДЕПОНЕНТА, его представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев ДЕПОНЕНТОВ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу (введения) изменений, с предоставлением в БАНК оригиналов либо надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих изменения, в т.ч. заверенных аналогом собственноручной подписи Уполномоченного представителя ДЕПОНЕНТА, включая сведения:
 - об изменении документов, удостоверяющих личность представителя ДЕПОНЕНТА, местонахождения и адреса ДЕПОНЕНТА, номеров телефона и пр.;
 - о внесении изменений в учредительные и регистрационные документы.

- 6.1.5. В случае отсутствия изменений, указанных в пп. 6.1.4 Правил по запросу БАНКА представлять в БАНК письменное подтверждение отсутствия соответствующих изменений на дату представления подтверждения.
- 6.1.6. По требованию БАНКА обеспечить предоставление в БАНК согласия на обработку (как с использованием средств автоматизации, так и без их использования) персональных данных уполномоченными лицами ДЕПОНЕНТА, персональные данные которых содержатся в представляемых ДЕПОНЕНТОМ БАНКУ документах с целью исполнения Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в т.ч. Федерального закона № 152-ФЗ.
- 6.1.7. Предоставлять по запросу БАНКА иные документы по своей деятельности для осуществления БАНКОМ контроля в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения.
- 6.1.8. Соблюдать установленный БАНКОМ порядок документооборота, пропускной режим при посещении БАНКА.
- 6.2. **ДЕПОНЕНТ имеет право:**
- 6.2.1. Получать от БАНКА сведения, составляющие банковскую тайну по Договору.
- 6.2.2. Получать консультации по вопросам обслуживания Счета эскроу.
- 6.2.3. Требовать возврата денежных средств в случаях, установленных Договором.

7. Права и обязанности Бенефициара

7.1. БЕНЕФИЦИАР обязуется:

- 7.1.1. Предоставить БАНКУ все необходимые для открытия Счета эскроу и проведения идентификации документы в соответствии с перечнем, устанавливаемым БАНКОМ согласно п. 1.4 Правил. Предоставлять БАНКУ информацию, необходимую для исполнения БАНКОМ требований законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения, включая информацию о своих выгодоприобретателях, учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах.
- 7.1.2. По согласованию с ДЕПОНЕНТОМ предоставить в БАНК зарегистрированный Договор-основание.
- 7.1.3. Предоставить БАНКУ Заявление на выплату денежных средств и пакет документов /сведения, указанные в п. 4.5 Правил, подтверждающий основания для передачи денежных средств в соответствии с Договором.
- 7.1.4. Письменно уведомлять БАНК обо всех изменениях в документах/ сведениях, представленных БАНКУ при идентификации БЕНЕФИЦИАРА, его представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев БЕНЕФИЦИАРА, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу (введения) изменений, посредством предоставления в БАНК оригиналов либо надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих изменения, в т.ч. заверенных аналогом собственноручной подписи Уполномоченного представителя БЕНЕФИЦИАРА, включая сведения :
- об изменении документов, удостоверяющих личность представителя БЕНЕФИЦИАРА, местонахождения и адреса БЕНЕФИЦИАРА, номеров телефона и пр.;
 - о внесении изменений в учредительные и регистрационные документы.
- 7.1.5. В случае отсутствия изменений, указанных в пп. 7.1.4 Правил по запросу БАНКА представлять в БАНК письменное подтверждение отсутствия соответствующих изменений на дату представления подтверждения.
- 7.1.6. Уведомлять БАНК о наличии требований кредитора о досрочном исполнении БЕНЕФИЦИАРОМ обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий БЕНЕФИЦИАРУ 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.

- 7.1.7. По требованию БАНКА обеспечить предоставление в БАНК согласия на обработку (как с использованием средств автоматизации, так и без их использования) персональных данных уполномоченными лицами БЕНЕФИЦИАРА, персональные данные которых содержатся в представляемых БЕНЕФИЦИАРОМ БАНКУ документах с целью исполнения Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в т.ч. Федерального закона № 152-ФЗ.
- 7.1.8. Предоставлять по запросу БАНКА иные документы по своей деятельности для осуществления БАНКОМ контроля в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения.
- 7.1.9. Соблюдать установленный БАНКОМ порядок документооборота, пропускной режим при посещении БАНКА.
- 7.2. **БЕНЕФИЦИАР имеет право:**
 - 7.2.1. Получать от БАНКА сведения, составляющие банковскую тайну по Договору.
 - 7.2.2. Получать консультации по вопросам обслуживания Счета эскроу.
 - 7.2.3. Требовать перечисления денежных средств в случаях, установленных Договором.

8. Ответственность сторон

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. БАНК не несет ответственности за ошибки или задержки переводов денежных средств, допущенные другими банками, а также не отвечает за последствия, связанные с их финансовым положением.
- 8.3. БАНК не несет ответственности за правильность и достоверность информации, содержащейся в документах ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА.
- 8.4. БАНК не несет ответственность перед ДЕПОНЕНТОМ /БЕНЕФИЦИАРОМ за убытки ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА, возникшие в результате неполучения от ДЕПОНЕНТА/БЕНЕФИЦИАРА документов, указанных в пп. 6.1.4/7.1.4 Правил.
- 8.5. БАНК не несет гражданско-правовую ответственность за осуществление действий, связанных с отказом от заключения Договора, расторжением Договора, по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 115-ФЗ.
- 8.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких, которые невозможно ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами: стихийные бедствия, аварии, пожар, военные действия, массовые беспорядки, противоправные действия третьих лиц и прочее. При возникновении вышеуказанных обстоятельств Стороны обязаны информировать друг друга не позднее 7 (семи) дней с момента наступления и прекращения таких обстоятельств, если они не являются общеизвестными. При этом срок исполнения Сторонами обязательств по Договору сдвигается соразмерно времени действия обязательств непреодолимой силы и времени, необходимого для ликвидации их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения Договора без возникновения обязательств по возмещению убытков, связанных с прекращением Договора.
Несвоевременное уведомление лишает соответствующую Сторону права ссылаться на указанные в настоящем пункте обстоятельства.

9. Опубликование информации. Порядок внесения и/или дополнений в Правила

- 9.1. Под опубликованием Правил понимается размещение БАНКОМ информации на Сайте БАНКА. Датой опубликования Правил считается дата первого размещения Правил на Сайте БАНКА.
- 9.2. БАНК информирует ДЕПОНЕНТА и БЕНЕФИЦИАРА об изменениях и/или дополнениях, вносимых в Правила посредством размещения информации в подразделениях БАНКА, осуществляющих обслуживание КЛИЕНТОВ, и на Сайте БАНКА не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до вступления в силу новой редакции;
- 9.3. БАНК не несет ответственности, если информация об изменении и/или дополнении Правил, опубликованная в порядке и в сроки, установленные Правилами, не была получена и/или изучена и/или правильно истолкована ДЕПОНЕНТОМ/БЕНЕФИЦИАРОМ.
- 9.4. БАНК в праве осуществлять дополнительное информирование об изменениях и/или дополнениях, вносимых в Правила в электронном виде по используемой ДЕПОНЕНТОМ/БЕНЕФИЦИАРОМ Системе «Клиент-Банк».
- 9.5. Любые изменения и/или дополнения в Правила, в т.ч. утвержденная БАНКОМ новая редакция Правил, с момента вступления их в силу равно распространяются на всех лиц, заключивших Договор, в т.ч. ранее даты вступления в силу изменений и/или дополнений.

10. Порядок изменения и расторжения Договора. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключается на срок условного депонирования денежных средств, указанный в Заявлении ДЕПОНЕНТА и Заявлении БЕНЕФИЦИАРА и действует до даты перечисления денежных средств БЕНЕФИЦИАРУ после предоставления полного пакета документов, указанного в п. 4.5 Правил, либо возврата денежных средств ДЕПОНЕНТУ, в соответствии с условиями Договора.
- 10.2. Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, за исключением случаев, предусмотренных разделом 9 Правил, а также п. 10.4.
- 10.3. При заключении, изменении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны могут использовать документооборот с применением электронной подписи в соответствии с законодательством РФ.
Документ, подписанный электронной подписью в соответствии с законодательством РФ, признается Сторонами достаточным доказательством волеизъявления Сторон и приравнивается к документу в письменной форме.
- 10.4. В случае уступки ДЕПОНЕНТОМ прав требований по Договору-основанию или переходе таких прав требований по иным основаниям, в т.ч. в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору.
Замена ДЕПОНЕНТА осуществляется при обращении нового участника долевого строительства в БАНК. Новый участник долевого строительства предоставляет в БАНК заявление о переходе прав требования по договору участия в долевом строительстве по форме Приложения № 5 к настоящим Правилам, документы в соответствии с п. 1.4 настоящих Правил и зарегистрированный договор уступки прав требования участника долевого строительства / сведения о договоре уступки прав требования участника долевого строительства, размещенные в Единой информационной системе жилищного строительства.

- 10.5. Договор может быть прекращен при расторжении Договора-основания, а также при отказе от Договора-основания в одностороннем порядке.
- 10.6. БАНК имеет право отказаться от Договора в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на Счет эскроу в течение более 3 (трех) месяцев с даты заключения Договора.
- 10.7. Прекращение действия Договора является основанием для закрытия Счета эскроу.

11. Порядок разрешения споров

Стороны будут стремиться урегулировать споры, возникающие из условий Договора, путем проведения переговоров. В случае если Стороны не придут к соглашению, спор подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ в суде по месту нахождения БАНКА или его филиала (дополнительного или операционного офиса).

12. Особые условия

- 12.1. ДЕПОНЕНТ/БЕНЕФИЦИАР уведомлен, что БАНК обязан, в соответствии с законодательством РФ, выполнять функции, связанные с противодействием легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения и обязуется оказать содействие и выполнить все требования БАНКА, связанные выполнением указанных функций.
- 12.2. Стороны соблюдают конфиденциальность информации, в т.ч. персональных данных, переданных одной Стороной другой Стороне.
- 12.3. Денежные средства, размещенные на Счетах эскроу ДЕПОНЕНТАМИ, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации», застрахованы в порядке, размерах и на условиях, установленных вышеуказанным Федеральным законом. Информацию о страховании денежных средств можно получить в офисах БАНКА, а также на сайте www.abg.ru.
- 12.4. Стороны соблюдают нормы законодательства РФ в области противодействия коррупции, не совершают каких-либо действий, которые противоречат законодательству в области противодействия коррупции и прилагают необходимые и допустимые законодательством РФ усилия для обеспечения соблюдения законодательства РФ в области противодействия коррупции.

Стороны гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора ни они, ни их работники (при наличии таковых) не совершали коррупционных действий, связанных с заключением и/или исполнением настоящего Договора.

Стороны обязуются не совершать коррупционных действий при осуществлении своих прав и обязанностей по настоящему Договору, в т.ч. обеспечивая соблюдение указанного условия со стороны своих работников (при наличии таковых).

Под коррупционными действиями для целей настоящего пункта понимаются следующие действия, совершенные прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любом виде и форме:

- предоставление или обещание предоставить любую имущественную и/или иную выгоду/преимущество с целью побуждения принятия решения в пользу лица, предоставляющего такую выгоду/преимущество, или связанного с ним лица;
- получение, согласие получить, просьба предоставить имущественную и/или иную выгоду/преимущество с целью побуждения принятия решения в пользу лица, предоставляющего такую выгоду/преимущество, или связанного с ним лица;
- незаконное использование своего должностного положения вопреки законным интересам Сторон, общества, государства в целях получения финансовой или иной выгоды/преимущества;

– любые иные действия, нарушающие применимое законодательство, направленное на противодействие коррупции.

- 12.5. Арест, приостановление операций по Счету эскроу или списание денежных средств, находящихся на Счете эскроу, по обязательствам ДЕПОНЕНТА перед третьими лицами и по обязательствам БЕНЕФИЦИАРА не допускается.
- 12.6. Обмен информацией между БАНКОМ и ДЕПОНЕНТОМ или между БАНКОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ может осуществляться любым из следующих способов: по Системе «Клиент-Банк», посредством телефонной, почтовой связи и/или посредством личной явки в подразделение БАНКА по месту ведения Счета эскроу - для ДЕПОНЕНТА /по месту ведения расчетного счета БЕНЕФИЦИАРА – для БЕНЕФИЦИАРА. Кроме того, БАНК может направлять информацию ДЕПОНЕНТУ и/или БЕНЕФИЦИАРУ посредством SMS-сообщений. Обмен информацией осуществляется в соответствии с контактными данными, указанными Сторонами при заключении Договора. При использовании почтовой связи уведомление/сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по адресу, указанному в Заявлении ДЕПОНЕНТА/Заявлении БЕНЕФИЦИАРА.
- 12.7. Вопросы, прямо не урегулированные Договором, решаются Сторонами в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Приложение № 1
к Правилам открытия и обслуживания банковского счета эскроу
для расчетов по договору участия в долевом строительстве
для корпоративных клиентов
Заявление БЕНЕФИЦИАРА

**ЗАЯВЛЕНИЕ БЕНЕФИЦИАРА О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ ПО
ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

| | | | |
|---|---|--|--|
| БЕНЕФИЦИАР | <small>указывается полное наименование застройщика, включая организационно-правовую форму</small> | | |
| в лице | | | |
| действующий на основании | | | |
| ИНН | | | |
| Адрес местонахождения | | | |
| Тел.: | + 7 - | | |
| | - | | |
| | адрес электронной почты (e-mail) | | |
| НАСТОЯЩИМ ЗАЯВЛЕНИЕМ БЕНЕФИЦИАР: | | | |
| 1. Просит АО «АБ «РОССИЯ» заключить с БЕНЕФИЦИАРОМ и каждым из ДЕПОНЕНТОВ договоры счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве и открыть на имя каждого из ДЕПОНЕНТОВ Счет эскроу на следующих условиях: | | | |
| Объект долевого строительства | <small>Указывается наименование и адрес строящегося объекта:</small> | | |
| Разрешение на строительство | № _____ от «__» _____ 20__ г. Срок действия разрешения на строительство: | | |
| Дата окончания срока условного депонирования денежных средств | «__» _____ 20__ г. | | |
| Депонируемая сумма | По каждому счету эскроу устанавливается в сумме, равной цене конкретного Договора-основания | | |
| 2. Подтверждает, что ознакомлен с Правилами открытия и обслуживания банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов, понимает их текст, выражает свое согласие с ними и обязуется их выполнять | | | |

ПОДПИСЬ БЕНЕФИЦИАРА

Бенефициар подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем Заявлении.

_____ подпись
М.П.

_____ дата

ОТМЕТКИ БАНКА*

Настоящее Заявление принято _____
дата

Подпись

ФИО

М.П.

ОТМЕТКИ БАНКА*

Настоящее Заявление принято _____
дата

Подпись

ФИО

М.П.

Приложение № 4
к Правилам открытия и обслуживания банковского счета эскроу
для расчетов по договору участия в долевом строительстве
для корпоративных клиентов.
Опись документов

Опись документов, принятых на проверку

в целях исполнения Договора № _____ от «__» _____ 20__ г. и перечисления
Депонируемой суммы Бенефициару:

(указать наименование Бенефициара по договору счета эскроу)

| № п/п | Наименование документа | Количество листов | Примечание |
|-------|--|-------------------|------------|
| 1 | Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости | | |
| 2 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | | |
| 3 | Сведения, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, размещенные в единой информационной системе жилищного строительства | | |

Документы предоставлены:

(указать ФИО лица, предоставившего документы)

ОТМЕТКИ БАНКА

Комплект документов принял:

_____ / _____ / _____ / _____
должность / подпись / ФИО / дата

Комплект документов проверил:

_____ / _____ / _____ / _____
должность / подпись / ФИО / дата

Приложение № 5
к Правилам открытия и обслуживания банковского счета эскроу
для расчетов по договору участия в долевом строительстве
для корпоративных клиентов.

Заявление о переходе прав требования по договору участия в долевом строительстве
Заполняется новым ДЕПОНЕНТОМ

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

| | | | |
|---|--|--|--|
| ДЕПОНЕНТ | | <small>указывается полное наименование организации, включая организационно-правовую форму / ФИО индивидуального предпринимателя / физического лица, занимающегося частной практикой.</small> | |
| в лице | | | |
| действующий на основании | | | |
| ИНН | | | |
| Адрес местонахождения | | | |
| Тел.: | | адрес электронной почты (e-mail) | |
| Реквизиты ДЕПОНЕНТА для возврата БАНКОМ Депонируемой суммы при наступлении оснований, указанных в п. 4.10 Договора. | | Счет № _____ открытый в _____ <small>указать наименование банка</small> | |
| Информация о залогодержателе <i>(при условии, если Договор-основание содержит указание на использование ДЕПОНЕНТОМ заемных средств для оплаты Депонируемой суммы)</i> Наименование залогодержателя | | | |
| Реквизиты залогового счета для возврата БАНКОМ Депонируемой суммы при наступлении оснований, указанных в п. 4.10 Договора | | Счет № _____ открытый в _____ <small>указать наименование банка</small> | |
| БЕНЕФИЦИАР | | <small>указывается полное наименование застройщика, включая организационно-правовую форму</small> | |
| в лице | | | |
| действующий на основании | | | |
| ИНН | | | |
| Настоящим ДЕПОНЕНТ уведомляет БАНК о переходе прав требований | | | |
| Договор-основание | | № _____ от «__» _____ 20__ г. | |
| от депонента | | _____ <small>указывается наименование предыдущего депонента</small> | |
| к новому депоненту | | _____ <small>указывается наименование нового ДЕПОНЕНТА</small> | |
| на основании | | _____ <small>указывается зарегистрированный договор уступки прав требования участника долевого строительства или иные документы, подтверждающие переход прав требований</small> | |
| ДЕПОНЕНТ просит считать себя ДЕПОНЕНТОМ по Договору специального банковского счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве для корпоративных клиентов в АО «АБ «РОССИЯ» № _____ от «__» _____ 20__ г. | | | |
| ДЕПОНЕНТ подтверждает, что ознакомлен с Правилами, понимает их текст выражает свое согласие с ними и обязуется их выполнять. | | | |

ПОДПИСЬ ДЕПОНЕНТА

Депонент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем Заявлении.

_____ подпись
М.П.

_____ дата

ОТМЕТКИ БАНКА*

Настоящее Заявление принято _____
дата

Подпись

ФИО

М.П.