

**Условия открытия и обслуживания специального счета эскроу  
(для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
для корпоративных клиентов**

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Термины, приведенные в настоящих Условиях открытия и обслуживания специального счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» для корпоративных клиентов (далее – Условия) имеют следующие значения:

**Банк (Эскроу-агент)** - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

**Бенефициар (Застройщик)** – юридическое лицо, осуществляющее в соответствии с Законом № 214-ФЗ деятельность застройщика по строительству Объекта недвижимости, являющийся стороной по Договору ДДУ и по Договору счета эскроу, на основании которых Депоненту открывается Счет эскроу.

**Договор ДДУ** – договор участия в долевом строительстве со всеми изменениями и дополнениями, подписанный/заключенный между Застройщиком и Депонентом в соответствии с Законом №214-ФЗ, содержащий условия проведения расчетов по договору участия в долевом строительстве через Счет эскроу.

Реквизиты договора участия в долевом строительстве (№ и дата) подлежат отражению в Заявлении.

**Депонент (Клиент)** – владелец Счета эскроу - участник долевого строительства (юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством порядке частной практикой), подписавший/ заключивший с Застройщиком Договор ДДУ, в оплату цены которого Депонируемая сумма перечисляется на Счет эскроу, или лицо, к которому перешли права и обязанности по Договору ДДУ в результате уступки прав требования или по иным основаниям.

**Депонируемая/Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые/перечисленные Депонентом на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора ДДУ, блокируемые (условно депонируемые) Банком для дальнейшего перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Договор счета эскроу** - трехсторонний договор, заключенный между Банком (Эскроу-агентом), Депонентом (Клиентом) и Бенефициаром (Застройщиком) в рамках Закона 214-ФЗ, в целях открытия Счета эскроу для расчетов по Договору ДДУ.

**Единая система** - Единая информационная система жилищного строительства.

**Заявление** - представляемое Депонентом в Банк заявление, содержащее предложение (оферту) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Условиями, адресованное Застройщику и Банку.

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

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

**Объект недвижимости** – многоквартирный дом/иной объект, указанный Депонентом в Заявлении, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в Договоре ДДУ, информация о котором содержится в Перечне Застройщиков и Объектов недвижимости (приложение №1 к Условиям).

**Объект долевого строительства** – жилое/ нежилое помещение/ иной объект, характеристики которого указаны в Договоре ДДУ.

**Перечень Застройщиков и Объектов недвижимости** – документ, содержащий информацию о застройщиках, заключивших с Банком Соглашение, Объектах недвижимости в состав которых входят Объекты долевого строительства, расчеты за которые осуществляются с использованием Счетов эскроу, а также реквизитах Застройщиков. Настоящий перечень размещается на Сайте Банка в составе настоящих Условий (Приложение № 1 к Условиям).

**Сайт Банка** – сайт Банка <http://www.bspb.ru> в сети Интернет.

**Стороны**- при совместном упоминании: Банк (Эскроу-агент), Депонент (Клиент), Бенефициар (Застройщик).

**Соглашение** – соглашение, заключенное между Банком и Застройщиком об обмене документами при заключении, исполнении и прекращении Договоров счета эскроу с использованием электронного документооборота и защищенных каналов связи.

**Срок условного депонирования** – срок, не позднее которого Бенефициаром должны быть предоставлены в Банк документы, являющиеся основанием для перечисления Депонированной суммы (суммы остатка денежных средств на Счете эскроу) в пользу Бенефициара, указанный в Договоре счета эскроу (Заявлении).

**Счет эскроу (Счет)** - специальный счет, открываемый Банком (Эскроу – агентом) Депоненту (Клиенту) для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее перечисления Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Система «Интернет – банк»/ «Интернет-банк i2B»** – совокупность программно-аппаратных средств, предназначенных для обеспечения подготовки, защиты, отправки, приема, проверки и обработки расчетных и/или иных документов в электронном виде, применяемых в Банке. Система «Интернет-банк i2B» предоставляет клиенту возможность удаленного управления счетами, а также получения банковских услуг.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

2.1. Банк (Эскроу-агент) открывает Депоненту (Клиенту) Счет эскроу в валюте Российской Федерации для учета и блокирования Депонированной суммы, в целях перечисления Банком (Эскроу-агентом) указанной суммы Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

## **3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ**

3.1. Договор счета эскроу состоит из взаимосвязанных документов – настоящих Условий, Заявления. Условия публикуются Банком на Сайте Банка.

3.2. Договор счета эскроу заключается путем представления Депонентом в Банк заявления, содержащего предложение (оферту) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Условиями, адресованное Бенефициару и Банку (Заявление), и последовательного акцепта указанными лицами данного предложения (оферты). Заявление оформляется Депонентом по форме Банка (Заявление в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» для корпоративных клиентов) и содержит отметку «заключить Договор счета эскроу».

В тот же день (день получения Заявления) Банк в соответствии с поручением Депонента направляет Заявление Бенефициару для акцепта последним предложения (оферты) Депонента.

В случае, если в течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем получения Бенефициаром Заявления, Банк не получил от Бенефициара уведомление об отказе в принятии предложения (оферты), предложение Депонента считается принятым (акцептованным) Бенефициаром.

Банк акцептует предложение (оферту) Депонента после его акцепта Бенефициаром путем открытия Счета эскроу.

Об открытии счета эскроу Банк уведомляет:

- Застройщика в порядке, предусмотренном п. 10.4 Условий;
- Депонента одним из способов, предусмотренных разделом 10 Условий.

3.3. Для открытия Счета эскроу Депонент помимо Заявления должен предоставить в Банк Договор ДДУ, а также все документы и информацию согласно перечню, определенному Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ, включая информацию о своих представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах.

Информация о перечне документов, необходимых для открытия Счета эскроу, размещается Банком на Сайте Банка, а также может быть предоставлена Банком дополнительно по просьбе Депонента в любом подразделении Банка.

Все документы, предоставленные для открытия Счета эскроу, должны быть действительными на дату их предъявления в Банк.

3.4. При наличии ограничений на открытие банковских счетов Депоненту, предусмотренных законодательством Российской Федерации, отсутствии заключенного между Банком и Бенефициаром Соглашения, Договор счета эскроу Сторонами не заключается. Перечень Бенефициаров, с которыми заключено Соглашение, доводится до Депонентов в Приложении № 1 к настоящим Условиям путем размещения Условий с приложениями на Сайте Банка

## **4. РЕЖИМ СЧЕТА И ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО СЧЕТУ**

4.1. Режим Счета эскроу устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором счета эскроу.

4.2. Депонируемая сумма перечисляется Депонентом на Счет эскроу после регистрации Договора ДДУ и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости в сроки и порядке, которые установлены Договором ДДУ.

Для целей определения момента, после которого Депонируемая сумма может быть зачислена на Счет эскроу, Бенефициар либо Депонент предоставляют в Банк Договор ДДУ, содержащий отметку Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (далее - Росреестр) о государственной регистрации такого договора. Порядок предоставления в Банк зарегистрированного Договора ДДУ определяется п. 10.5 настоящих Условий.

4.3. При наличии в Договоре ДДУ графика внесения Депонируемой суммы (частями), Банк не осуществляет контроль соблюдения Депонентом порядка, сроков и размеров оплаты каждой части Депонируемой суммы, установленной в Договоре ДДУ.

4.4. Зачисление на Счет эскроу иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.

4.5. Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу.

4.6. Списание денежных средств со Счета эскроу осуществляется Банком без дополнительных распоряжений Депонента/Бенефициара в размере Депонированной суммы или остатка денежных средств на Счете эскроу (в случае, если сумма остатка денежных средств на Счете оказалась меньше Депонируемой суммы):

4.6.1. для перечисления в пользу Бенефициара, при возникновении оснований в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящих Условий по реквизитам Бенефициара, указанным в Приложении № 1 к настоящим Условиям;

4.6.2. для возврата Депоненту, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящих Условий по реквизитам Депонента, указанным в Заявлении либо уведомлении, предусмотренном п. 6.3 Условий.

4.7. Банк вправе списывать со Счета в порядке расчетов по инкассо на основании банковского ордера, денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет. Под ошибочным зачислением понимается операция по зачислению денежных средств на Счет, не соответствующая распоряжению плательщика и/или расчетным (платежным) документам.

4.8. Осуществление иных операций по Счету эскроу (за исключением, перечисленных в п.4.2.; 4.6.- 4.7. настоящих Условий) не допускается.

4.9. На денежные средства, находящиеся на Счете, проценты не начисляются.

4.10. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Счета эскроу не взимается.

4.11. Обслуживание Депонента производится в подразделении Банка по месту ведения Счета эскроу, в течение установленного в Банке операционного времени, информация о продолжительности которого размещена на Сайте Банка.

4.12. Банк имеет право изменять продолжительность операционного времени, в том числе по техническим и организационным причинам. Информация об изменении продолжительности операционного времени размещается на Сайте Банка, доводится до Депонента и Бенефициара по системе дистанционного банковского обслуживания в случае обслуживания Депонента/Бенефициара с использованием Системы «Интернет-банк i2B».

4.13. Банк зачисляет на Счет эскроу поступающие от Депонента денежные средства, в соответствии с п 4.2. настоящих Условий не позднее операционного дня, следующего за днем поступления денежных средств в Банк, при условии получения Банком надлежащим образом оформленных распоряжений. При этом реквизиты распоряжения считаются заполненными корректно при совпадении:

- Номера счета получателя;

- ИНН получателя или наименования получателя;

с данными Депонента, зарегистрированными в Банке.

4.14. В случае если реквизиты Депонента, указанные в п. 4.13 настоящих Условий в переводе указаны некорректно, поступившие денежные средства не зачисляются Банком на Счет эскроу. Банк принимает меры к зачислению сумм по назначению, путем направления не позднее операционного дня, следующего за днем поступления средств на корреспондентский счет Банка, уточняющего запроса в банк отправителя платежа. Если в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств на корреспондентский счет Банка не будет получен документ, однозначно позволяющий определить получателя средств, Банк возвращает поступившие денежные средства в банк отправитель платежа.

4.15. Денежные средства, поступившие в соответствии с п. 4.2. Условий, не зачисляются Банком на Счет эскроу и возвращаются отправителю (Депоненту) не позднее операционного дня, следующего за днем их поступления на корреспондентский счет Банка, в случае превышения суммы, указанной в распоряжении на зачисление, Депонируемой суммы указанной в Договоре счета эскроу(Заявлении) и/или в случае, если после исполнения распоряжения на зачисление Банком, остаток денежных средств на Счете эскроу будет превышать размер Депонируемой суммы, указанной в Договоре счета эскроу (Заявлении).

4.16. В случае получения Банком от банка плательщика уведомления о приостановлении зачисления денежных средств на Счет эскроу открытый Депоненту, Банк приостанавливает на срок до 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого уведомления зачисление денежных средств на Счет эскроу, при условии, что указанное уведомление было получено Банком до осуществления зачисления денежных средств на Счет эскроу.

4.17. Банк осуществляет перечисление денежных средств со Счета эскроу в соответствии с п. 4.6.1.- 4.6.2. Условий, расторжение Договора(-ов) счета эскроу в соответствии п. 8.2-8.4 Условий и закрытие Счета(-ов) эскроу в соответствии с п. 8.5. настоящих Условий.

## **5. УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ**

5.1. Банк осуществляет перечисление со Счета Эскроу Депонированной суммы в пользу Бенефициара, с учетом п. 4.6.1. настоящих Условий, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Бенефициаром в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при одновременном выполнении следующих условий:

5.1.1. документ предоставлен Бенефициаром в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Бенефициаром Соглашением;

5.1.2. по результатам проверки полученного Банком документа, сделан вывод о его соответствии условиям Договора счета эскроу.

5.2. Банк осуществляет проверку документа в течение 9 (девяти) рабочих дней с даты его предоставления по внешним признакам. В случае, если в результате проверки предоставленного Бенефициаром документа, Банком было установлено несоответствие документа условиям Договора счета эскроу, Банк уведомляет об этом Бенефициара в срок не превышающий одного рабочего дня, следующего за днем окончания проверки.

5.3. Бенефициар вправе повторно представить документ, предусмотренный п. 5.1. настоящих Условий, в пределах Срока условного депонирования. Повторная проверка документа осуществляется Банком в соответствии с п. 5.2. Условий.

5.4. В случае, если размер Депонированной суммы на Счете эскроу на момент признания Банком предоставленного Бенефициаром документа соответствующего требованиям Договора счета эскроу, законодательства Российской Федерации, не соответствует размеру (меньше) Депонированной суммы, указанной в Договоре счета эскроу (Заявлении), Банк осуществляет перечисление Депонированной суммы в пользу Бенефициара, в размере остатка денежных средств на Счете эскроу.

5.5. Депонированная сумма подлежит возврату Депоненту по основаниям и в порядке, указанным в п. 5.6.1 – 5.6.3 Условий.

5.6.

5.6.1. При прекращении Договора счета эскроу по основанию, указанному в п. 8.2.2. Условий и отсутствии оснований для перечисления Депонированной суммы в пользу Бенефициара, Банк осуществляет перечисление Депонированной

суммы не позднее операционного дня, следующего за днем истечения Срока условного депонирования или не позднее операционного дня, следующего за днем окончания проверки документов в случае признания Банком по истечении Срока условного депонирования, представленных Бенефициаром документов/сведений до истечения Срока условного депонирования, не соответствующими условиям Договора счета эскроу.

5.6.2. При прекращении Договора счета эскроу по основанию, предусмотренному п. 8.2.3 Условий и невозникновении оснований для перечисления Бенефициару Депонированной суммы, Банк осуществляет возврат Депонированной суммы в срок, не превышающий один операционный день, следующий за днем наступления оснований прекращения Договора счета эскроу.

5.6.3. При прекращении Договора счета эскроу по основанию, предусмотренному п. 8.2.4, 8.2.5. Условий, Банк осуществляет возврат Депонированной суммы в порядке и в сроки, установленные Гражданским кодексом РФ и (или) Законом № 214-ФЗ, а если такие сроки и порядок не установлены, не позднее операционного дня, следующего за днем наступления оснований, предусмотренных п.8.2.4, 8.2.5 Условий.

5.7. При возврате Депонированной суммы Депоненту по основаниям, указанным в п. 5.6.1. – 5.6.3. настоящих Условий, Банк направляет Бенефициару уведомление о возврате Депонируемой суммы в срок не превышающий одного рабочего дня с даты возврата Депонированной суммы.

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

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

6.2. Изменение условий/ расторжение Договора счета эскроу осуществляется по соглашению Сторон за исключением случаев, указанных в п. 6.3, 6.4, а также п. 7.1.11, 7.2.5. настоящих Условий.

Соглашение заключается посредством представления Депонентом в подразделение Банка по месту ведения Счета эскроу подписанного Заявления с отметкой «внести изменения в Договор счета эскроу»/ «расторгнуть Договор счета эскроу», содержащего предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу/ расторжении Договора счета эскроу, и последовательного акцепта Банком и Застройщиком данного Заявления на изменение/ расторжение Договора счета эскроу.

Банк акцептует Заявление на изменение/ расторжение посредством его направления Застройщику в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты получения Заявления на изменение/ расторжение от Депонента.

Бенефициар (Застройщик) акцептует Заявление на изменение/ расторжение посредством направления в Банк в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты получения от Банка Заявления на изменение/ расторжение, согласия на внесение изменений в условия Договора счета эскроу указанных в Заявлении на изменение/ согласия на расторжение Договора счета эскроу. В случае отказа Бенефициара (Застройщика) от принятия предложения Депонента, содержащегося в Заявлении на изменение/ расторжение, Застройщик направляет в Банк в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты получения Заявления уведомление об отказе на внесение изменений в условия Договора счета эскроу/ уведомление об отказе в расторжении Договора счета эскроу.

В случае если в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Эскроу-агентом от Депонента Заявления на изменение/ расторжение Договора счета эскроу Банк не направил в адрес Депонента в порядке, предусмотренном в разделе 10 Условий, Уведомление об отказе во внесении изменений в условия Договора счета эскроу/ Уведомление об отказе в расторжении Договора счета эскроу, предложение о внесении изменений в условия Договора счета эскроу в соответствии с Заявлением, либо о расторжении Договора счета эскроу считается принятым (акцептованным) Эскроу – агентом.

Обмен документами между Банком и застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном в Соглашении.

6.3. Для изменения банковских реквизитов Депонента, необходимых в случае возврата Депонированной суммы в адрес Депонента, Депонент вправе обратиться в Банк с уведомлением об изменении реквизитов, указанных в Заявлении, не позднее даты возникновения оснований для возврата Депонированной суммы Депоненту, путем предоставления в Банк Заявления на изменение с указанием новых реквизитов на бумажном носителе.

При изменении банковских реквизитов Бенефициара, необходимых в случае перечисления Депонированной суммы в адрес Бенефициара, Бенефициар вправе обратиться в Банк с уведомлением об изменении реквизитов, указанных в Приложении № 1 к настоящим Условьям, не позднее даты предоставления Бенефициаром в Банк документов, являющихся основанием для перечисления депонированной суммы Бенефициару в соответствии с п. 5.1. настоящих условий. Уведомление об изменении реквизитов предоставляется Бенефициаром в Банк в порядке, предусмотренном Соглашением.

6.4. В случае уступки Депонентом прав требований по Договору ДДУ 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 Депонента по Договору ДДУ, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между Депонентом, Банком и Бенефициаром (Застройщиком).

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

- документы, указанные в пп. 3.3. настоящих Условий;

- заключенное соглашение (договор), на основании которого осуществлена уступка прав требований по Договору ДДУ, содержащее отметки Росреестра о государственной регистрации соглашения (договора), или документ(ы), подтверждающий переход прав требований по Договору ДДУ по иным основаниям;

- заявление, содержащее информацию о новых реквизитах банковского счета Депонента для возврата Депонированной суммы.

Банк, получив указанные выше документы:

- открывает на имя нового участника долевого строительства, к которому перешли права требования по Договору ДДУ, новый счет эскроу. Открытие счета эскроу возможно при отсутствии ограничений на открытие банковских счетов на имя нового участника долевого строительства, к которому перешли права требования по Договору ДДУ, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- направляет новому участнику долевого строительства, к которому перешли права требования по Договору долевого участия, уведомление, содержащее реквизиты нового Счета эскроу. Уведомление направляется в порядке, предусмотренном в разделе 10 Условий 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.

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

- Депоненту, в порядке, предусмотренном в разделе 10 Условий;
- Бенефициару, в порядке, предусмотренном Соглашением.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Банк обязуется:**

7.1.1. В случае получения подтверждения принятия Бенефициаром предложения (оферты) Депонента и представления Депонентом в Банк всех документов, предусмотренных п. 3.3. настоящих Условий, заключить Договор счета эскроу и открыть Депоненту Счет Эскроу.

7.1.2. Зачислять на Счет/перечислять со Счета денежные средства в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ и Договором счета эскроу.

7.1.3. Обеспечить учет и блокирование Депонированной суммы, находящейся на Счете эскроу с момента её поступления на Счет до наступления оснований для перечисления Бенефициару.

7.1.4. При возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, перечислить Бенефициару Депонированную сумму (сумму остатка денежных средств на Счете эскроу (в случае, если сумма остатка денежных средств на Счете оказалась меньше Депонируемой суммы)).

7.1.5. Вернуть Депоненту денежные средства, находящиеся на Счете эскроу по основаниям и в порядке, установленном Договором счета эскроу.

7.1.6. Предоставлять Депоненту выписки по Счету эскроу в электронном виде с использованием Системы «Интернет-банк i2B», в случае обслуживания Депонента с использованием Системы «Интернет-банк i2B». Выписки на бумажном носителе могут быть предоставлены Депоненту/Бенефициару на основании письменного запроса Депонента/Бенефициара.

7.1.7. Закрыть Счет эскроу в соответствии с п. 8.5. Условий.

7.1.8. Соблюдать тайну Счета эскроу, операций по Счету эскроу, сведений о Депоненте и Бенефициаре. Предоставление Банком сведений о состоянии Счета эскроу и операций по нему по требованию третьих лиц не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7.1.9. В случае рефинансирования (перекредитования) Бенефициара в другом банке:

- прекратить открытие Счетов эскроу Депонентам, предоставившим Договоры ДДУ с датой заключения после даты заключения соответствующего договора кредита в целях рефинансирования Бенефициара другим банком;
- разместить на официальном Сайте Банка информацию о прекращении открытия Счетов эскроу в пользу Бенефициара.

7.1.10. Передавать Бенефициару (Застройщику) информацию о заключенных в рамках настоящих Условий Договорах счета эскроу, открытых Счетах эскроу, остатках денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном в Соглашении.

7.1.11. Информировать Депонента и Бенефициара (Застройщика) о внесении изменений в настоящие Условия не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до введения в действие изменений посредством размещения новой редакции Условий на Сайте Банка, за исключением изменений к Условиям в части Перечня Застройщиков и Объектов недвижимости (Приложение № 1 к Условиям).

Информация о внесении изменений в Условия в части Перечня Застройщиков и Объектов недвижимости размещается на Сайте Банка за 1 (один) календарный день до введения в действие таких изменений. Бенефициар/Депонент может получить новую редакцию Условий, включая приложения к ним, на бумажном носителе, обратившись в подразделение Банка.

7.1.12. Информировать Депонента о наличии основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения Договора ДДУ - требования Банка/другого банка о досрочном исполнении Бенефициаром обязательств по кредитному договору и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Бенефициару на праве собственности, или

право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, являющихся предметом залога, обеспечивающим исполнение соответствующего договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления такого основания или получения уведомления от Бенефициара (если кредитором Бенефициара является другой банк).

## **7.2. Банк вправе:**

7.2.1. С целью выполнения требований законодательства РФ запрашивать у Депонента:

– сведения и документы, необходимые для исполнения Банком требований Федерального закона № 115-ФЗ, включая информацию о представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах, а также информацию и документы, необходимые для раскрытия смысла операций и сделок Депонента и подтверждающие законность их проведения;

– сведения и документы, необходимые для исполнения Банком требований Федерального закона от 28.06.2014 № 173-ФЗ;

– иные сведения и документы.

7.2.2. Приостановить совершение операций по Счету эскроу (за исключением операций по зачислению денежных средств, поступивших на Счет эскроу), заблокировать денежные средства на Счете эскроу в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ.

Приостановить на срок до 5 (пяти) рабочих дней зачисление денежных средств на Счет эскроу со дня получения от банка отправителя платежа уведомления о приостановлении зачисления денежных средств на Счет эскроу, открытый Депоненту в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» и в соответствии с п. 4.16 Условий.

7.2.3. Отказать в перечислении в пользу Бенефициара Депонированной суммы в случаях, установленных Договором счета эскроу, действующим законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ.

7.2.4. Списывать со Счета эскроу в порядке расчетов по инкассо на основании банковского ордера денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет эскроу.

7.2.5. В одностороннем порядке определять порядок обслуживания клиентов (включая график работы и операционное время Банка), вносить изменения в настоящие Условия в соответствии с п. 7.1.11. Условий.

7.2.6. В одностороннем порядке исключить из Перечня Застройщиков и Объектов недвижимости информацию об Объекте недвижимости, Бенефициаре и его платежных реквизитах для перечисления Депонированной суммы в случае ввода в эксплуатацию такого Объекта недвижимости, замены банка, уполномоченного на открытие счетов эскроу, а также в иных установленных Законом № 214-ФЗ случаях, при которых Банк прекращает открытие новых Счетов эскроу в пользу Бенефициара по соответствующему Объекту недвижимости.

7.2.7. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора счета эскроу в порядке и в соответствии с п. 6.5. настоящих Условий.

## **7.3. Депонент обязуется:**

7.3.1. Обеспечить на Счете эскроу денежные средства в размере и сроки, предусмотренные Договором счета эскроу, с учетом п. 4.2. настоящих Условий.

7.3.2. Обеспечить:

– предоставление физическими лицами, уполномоченными Депонентом получать от Банка информацию о состоянии Счета эскроу или иную информацию в связи с наличием Счета эскроу, своих персональных данных Банку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

– предоставление вышеуказанными и иными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых депонентом Банку документах, согласия на проверку и обработку (включая автоматизированную обработку) этих данных Банком в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;

– предоставление Банку информации, необходимой для исполнения Банком требований Федерального закона от 28.06.2014 № 173-ФЗ «Об особенностях осуществления финансовых операций с иностранными гражданами и юридическими лицами, о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее Федеральный закон от 28.06.2014 № 173-ФЗ), Федерального закона № 115-ФЗ, включая информацию о своих представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах, иных требований законодательства РФ.

7.3.3. Предоставлять в Банк надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих какие-либо изменения имеющихся в Банке сведений о Депоненте (в том числе наименования, организационно-правовой формы, местонахождения, почтового адреса, номеров контактных телефонов, о лицах, имеющих право получения информации по Счету эскроу, сведений о введении в отношении Депонента процедур, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», сведений о ликвидации и т.д.), не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента принятия указанных изменений. Отсутствие письменного уведомления от Депонента означает подтверждение Депонентом действительности и актуальности данных, предоставленных при заключении Договора счета эскроу.

7.3.4. В порядке, установленном в п. 6.3. настоящих Условий, уведомлять Банк об изменении своих реквизитов для возврата Депонированной суммы, указанные в Заявлении при заключении Договора счета эскроу.

## **7.4. Депонент вправе:**

7.4.1. Требовать от Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору счета эскроу.  
7.4.2. Получать информацию о совершенных операциях по Счету эскроу, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения Депонента в форме выписки по Счету эскроу в электронном виде в соответствии с п. 7.1.6. настоящих Условий или на бумажном носителе при обращении Депонента в подразделение Банка по месту ведения Счета.

7.4.3. Получать консультации и направлять письменные запросы в Банк по вопросам обслуживания Счета эскроу.

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

#### **7.5. Бенефициар обязуется:**

7.5.1. Предоставить Банку документы и/или сведения, подтверждающие возникновение оснований для перечисления Депонированной суммы, находящейся на Счете эскроу в пользу Бенефициара.

7.5.2. В период действия Договора счета эскроу предоставлять в Банк надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающие какие-либо изменения имеющихся в Банке сведений о Бенефициаре (в том числе наименования, организационно-правовой формы, местонахождения, банковских реквизитов, о лицах, имеющих право получения информации по Счету эскроу, сведений о введении в отношении Бенефициара процедур, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», сведений о ликвидации, и т.д.) не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента принятия указанных изменений. Предоставлять в Банк в указанный срок информацию об изменении почтового адреса, номеров контактных телефонов.

Отсутствие письменного уведомления от Бенефициара означает подтверждение Бенефициаром действительности и актуальности данных, предоставленных при заключении Договора эскроу.

7.5.3. В порядке, установленном в п. 6.3. настоящих Условий, уведомлять Банк об изменении своих реквизитов, необходимых Банку, для перечисления Депонированной суммы в пользу Бенефициара.

7.5.4. Обеспечить:

– предоставление физическими лицами, уполномоченными Бенефициаром получать от Банка информацию о состоянии Счета эскроу или иную информацию в связи с наличием Счета эскроу, своих персональных данных Банку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

– предоставление вышеуказанными и иными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых Бенефициаром Банку документах, согласия на проверку и обработку (включая автоматизированную обработку) этих данных Банком в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;

– предоставление Банку информации, необходимой для исполнения Банком требований Федерального закона от 28.06.2014 № 173-ФЗ «Об особенностях осуществления финансовых операций с иностранными гражданами и юридическими лицами, о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее Федеральный закон от 28.06.2014 № 173-ФЗ), Федерального закона № 115-ФЗ, включая информацию о своих представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах, иных требований законодательства РФ.

7.5.5. Уведомить Банк о наличии требования кредитора (в случае если кредитором Бенефициара является другой банк) о досрочном исполнении Бенефициаром обязательств по кредитному договору и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Бенефициару на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, и о наличии в связи с этим основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения Договора ДДУ, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления такого события

7.5.6. 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, размещенную в Единой системе, если иное не предусмотрено в рамках кредитного договора, заключенного между Банком и Бенефициаром.

#### **7.6. Бенефициар вправе:**

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

7.6.2. Получать информацию о совершенных операциях по Счету эскроу, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения Бенефициара в форме выписки по Счету эскроу в соответствии с п. 7.1.6. настоящих Условий.

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

### **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

8.1. Договор счета эскроу признается заключенным с момента принятия (акцепта) Банком предложения (оферты) Депонента путем открытия Счета эскроу и действует в течение Срока условного депонирования.

8.2. Договор счета эскроу прекращается:

8.2.1. при перечислении Депонированной суммы Бенефициару в соответствии с п. 5.1 – 5.6 Условий;

8.2.2. по истечении Срока условного депонирования, указанного в Договоре счета эскроу (Заявлении);

8.2.3. при расторжении Договора счета эскроу по соглашению Сторон;

8.2.4. при расторжении Договора счета эскроу по инициативе Банка в случаях, установленных законодательством РФ;

8.2.5. по иным основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ или Законом № 214-ФЗ.

8.3. Договор счета эскроу может быть расторгнут Банком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

8.4. Счет эскроу подлежит закрытию:

8.4.1. Не позднее рабочего дня, следующего за днем прекращения Договора счета эскроу по основаниям, указанным в п. 8.2. Условий;

8.4.2. В течение Срока условного депонирования (до предоставления Бенефициаром документов, являющихся основанием для перечисления депонированной суммы в пользу Бенефициара) в случае расторжения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 8.2.4. Условий.

## 9. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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 Депонированной суммы со Счета Бенефициару и/или Депоненту Банк несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Депонент и Бенефициар 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 Депонентом и (или) Бенефициаром 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 возникновении обстоятельств, указанных в п. 9.4. настоящих условий, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другие Стороны.

9.6. 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.

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

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

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

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

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Если иное не предусмотрено настоящими Условиями, все уведомления Банка и Депонента друг другу, считаются направленными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Банка или Депонента, и направлены заказным почтовым отправлением по адресам, указанным в Заявлении, или вручены под расписку уполномоченному представителю Депонента или Банка. Соответственно датой отправки уведомления считается дата, проставленная в почтовой квитанции отправителя или дата, проставленная уполномоченным лицом Банка или Депонента в день получения уведомления.

Уведомление считается полученным Стороной:

– по истечении 6 календарных дней с даты направления уведомления заказным почтовым отправлением по адресам, указанным в Заявлении;

– в дату вручения уведомления под расписку уполномоченному представителю Банка или Депонента;

10.2. Банк также может направлять сообщения Депоненту в электронной форме следующими способами:

– на электронный адрес Депонента, указанный в Заявлении;

– посредством Системы «Интернет-банк i2B»/ «Интернет – банк» (для клиентов- физических лиц), в случае обслуживания Депонента с использованием Системы «Интернет-банк i2B»;

– посредством направления коротких текстовых сообщений с использованием сетей подвижной радиотелефонной связи на номер мобильного телефона Депонента, указанный в Заявлении.

В случае использования уведомлений электронной формы, корреспонденция считается полученной Депонентом с момента ее направления Банком по соответствующему каналу связи.



10.3. Уведомления Банка и Бенефициара друг другу направляются в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Бенефициаром Соглашением, за исключением случая, предусмотренного п. 10.4. настоящих Условий.

10.4. Направление Бенефициару уведомлений об открытии Депоненту Счета эскроу в соответствии с п. 3.2. настоящих Условий осуществляется Банком с использованием Системы «Интернет-банк i2B». Соответственно датой получения уведомления считается дата отправки уведомления с использованием Системы «Интернет-банк i2B».

10.5. Договор ДДУ с отметкой о регистрации в Росреестре может быть предоставлен в Банк Депонентом или Бенефициаром. При этом Депонент предъявляет в Банк зарегистрированный в Росреестре Договор ДДУ по месту ведения Счета эскроу, Бенефициар, в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Бенефициаром Соглашением.

10.6. Приложения к Условиям:

Приложение №1 Перечень Застройщиков и Объектов недвижимости;

**Приложение № 1**

к Условиям открытия и обслуживания  
специального счета эскроу (для расчетов  
по договору участия в долевом  
строительстве) в ПАО «Банк «Санкт-  
Петербург» для корпоративных клиентов

**Перечень Застройщиков и Объектов недвижимости**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование Бенефициара (Застройщика)</b>	<b>Объект недвижимости</b>	<b>Платежные реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонированной суммы</b>