

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ
открытия и использования счета эскроу в ПАО РОСБАНК
(Филиал ПАО РОСБАНК «Росбанк Дом»)

1. ТЕРМИНЫ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. **Банк** – ПАО РОСБАНК.
- 1.2. **Договор** – трехсторонний договор счета эскроу, заключаемый между Банком, Депонентом и Бенефициаром по установленной Банком форме.
- 1.3. **Договор приобретения прав** - договор купли-продажи недвижимого имущества, договор паенакопления, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве или иной договор, влекущий возникновение права, расчеты по которым осуществляются, в том числе с использованием кредитных денежных средств, предоставленных Банком.
- 1.4. **Депонент** – физическое лицо, являющееся покупателем по договору купли-продажи или участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве или цессионарием по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, на имя которого открыт счет эскроу в соответствии с Договором.
- 1.5. **Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права Банка: право на получение исполнения по кредитному договору, указанному в Договоре, и право залога имущества и/или права требования на оформление имущества в собственность, залог (ипотека) которых является обеспечением по такому кредиту.
- 1.6. **Бенефициар** – лицо, являющееся продавцом по договору купли-продажи, или застройщиком по договору участия в долевом строительстве, или цедентом по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве.
- 1.7. **Клиенты** – Депонент, Бенефициар.
- 1.8. **Общие условия** – настоящие Общие условия открытия и использования счета эскроу в ПАО РОСБАНК (Филиал ПАО РОСБАНК «Росбанк Дом»).
- 1.9. **Счет эскроу** – специальный банковский счет, открываемый Банком Депоненту в соответствии с условиями Договора для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях передачи их Бенефициару в соответствии с условиями Договора для осуществления расчетов по Договору приобретения прав.
- 1.10. **Тарифы** – документ Банка, определяющий размер вознаграждения Банка за осуществление банковских операций и за оказание дополнительных услуг.
- 1.11. **Срок депонирования** – срок учета и блокирования денежных средств на Счете эскроу в целях осуществления расчетов по Договору приобретения прав в соответствии с условиями Договора.
- 1.12. **Федеральный 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".
- 1.13. **Депонируемая сумма** – сумма денежных средств, подлежащая внесению Депонентом на Счет эскроу в размере, установленном Договором, в целях исполнения обязательств по Договору приобретения прав.
- 1.14. Вознаграждение Банка за совершение предусмотренных Договором и Общими условиями операций, связанных с использованием Счета эскроу, устанавливается в соответствии с Тарифами, действующими на дату подписания Договора.
- 1.15. Срок депонирования и/или условия передачи Депонируемой суммы Бенефициару счета, предусмотренные Договором, могут быть изменены путем заключения Банком и Клиентами дополнительного соглашения к Договору, если иное не предусмотрено Договором в соответствии с законодательством.
- 1.16. Заключение Договора осуществляется в форме присоединения Депонента и Бенефициара в целом к Общим условиям путем подписания Договора.
- 1.17. Банк для ознакомления Клиентов с Общими условиями и Тарифами размещает их в свободном доступе в помещениях Банка и/или использует иные способы доведения Общих условий и Тарифов до Клиентов, позволяющие Клиентам получить информацию и установить, что она исходит от Банка.
- 1.18. Отношения Банка и Клиентов регулируются Договором, Общими условиями и Тарифами.
- 1.19. Все операции, предусмотренные Договором и Общими условиями, осуществляются Банком в рабочие дни. В случае если дата окончания Срока депонирования приходится на нерабочий день, указанные в п.2.1 Договора документы могут быть предоставлены в Банк в первый рабочий день, следующий за датой окончания Срока депонирования.

2. РЕЖИМ СЧЕТА ЭСКРОУ

- 2.1. По Счету эскроу допускается совершение следующих операций:
- 2.1.1. внесение/перечисление Депонентом денежных средств в размере Депонируемой суммы в целях исполнения обязательств по Договору приобретения прав. Зачисление на Счет эскроу денежных средств, превышающих размер Депонируемой суммы, указанный в Договоре, не допускается. В случае безналичного перечисления денежных средств в размере, превышающем размер Депонируемой суммы, Банк осуществляет возврат всей поступившей суммы отправителю не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления в Банк соответствующего платежного документа;
- 2.1.2. перечисление денежных средств Депоненту, по реквизитам, указанным в Договоре, по истечении Срока депонирования, если основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару не наступили, и в иных случаях, указанных в п. 2.2 Договора.
- 2.1.3. выдача/перечисление денежных средств Бенефициару при условии предоставления в течение Срока депонирования документов, указанных в Договоре в качестве основания для передачи Банком Депонируемой суммы Бенефициару. Указанная в настоящем пункте Общих условий операция производится Банком в течение десяти календарных дней со дня предоставления Бенефициаром соответствующих документов;

2.1.5. списание ошибочно зачисленных на Счет эскроу денежных средств;

2.1.6. иные операции, прямо предусмотренные действующим законодательством РФ.

Другие операции по Счету эскроу, в том числе операции по распоряжению Депонента или Бенефициара не осуществляются.

2.2. Постановления об аресте денежных средств, приостановлении операций по Счету эскроу, платежные требования и/или инкассовые поручения как по обязательствам Депонента перед третьими лицами, так и по обязательствам Бенефициара, предъявляемые к Счету эскроу возвращаются Банком без исполнения, в порядке, предусмотренном законодательством.

2.3. Представленные Бенефициаром для получения Депонируемой суммы документы проверяются Банком с тем, чтобы удостовериться, что по внешним признакам документы соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, условиям Договора и не содержат противоречий между собой. Срок проведения проверки Банком документов указан в Договоре.

2.4. В случае, если условием передачи денежных средств Бенефициару в соответствии с Договором является получение Банком сведений из ЕГРН, Банк в течение трех рабочих дней с момента исполнения иных условий для передачи средств Бенефициару запрашивает и получает в установленные действующим законодательством сроки в органе регистрации прав соответствующие сведения из ЕГРН в электронной форме, после чего передает денежные средства Бенефициару.

При этом Бенефициар вправе самостоятельно предоставить Банку оригинал или нотариально удостоверенную копию выписки из ЕГРН, содержащей сведения, указанные в Договоре, одновременно с предъявлением иных документов, указанных в Договоре.

В случае представления для передачи денежных средств Бенефициару Договора приобретения прав в виде скан-копии, сведения из ЕГРН запрашиваются Банком самостоятельно.

2.5. При представлении документов в электронном виде (в случае если это предусмотрено Договором), документы считаются представленными Банку при одновременном выполнении следующих условий:

- направление документов в электронном виде по предусмотренному Договором электронному адресу, в том числе, адресу электронной почты;

- возможность установить содержание документов в электронном виде (должно быть четким и читаемым) и провести их проверку на соответствие условиям Договора;

- возможность установить отправителя документов (адрес электронной почты, с которого Бенефициаром направляются документы, должен соответствовать адресу, указанному в Договоре).

2.6. В случае выявления несоответствия предоставленных Бенефициаром документов по внешним признакам или наличия противоречий в документах, а также при наличии иных обстоятельств, делающих невозможным передачу Бенефициару Депонируемой суммы в соответствии с Договором или законодательством, Банк не осуществляет соответствующую операцию.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ РАСЧЕТОВ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ № 214-ФЗ

3.1. В случае уступки Депонентом прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки права требования, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по договору участия в долевом строительстве переходят все права и обязанности по Договору.

3.2. в течение Срока депонирования до представления Бенефициаром надлежаще оформленных документов для перечисления денежных средств со Счета эскроу Банк имеет право на расторжение в одностороннем порядке Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». При этом Банк не позднее дня расторжения Договора направляет уведомление о расторжении Депоненту и Бенефициару и осуществляет возврат Депонируемой суммы, находящейся на дату расторжения на Счете, Депоненту по реквизитам, указанным в Договоре.

3.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Банку не выплачивается.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. В случае несвоевременного выполнения операций, предусмотренных Договором и Общими условиями, Банк уплачивает соответствующей Стороне Договора неустойку в размере 0.1% от соответствующей суммы за каждый день просрочки.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Договор вступает в силу в дату его заключения Сторонами и прекращает свое действие по следующим основаниям:

5.1.1. после перечисления или выдачи (в случаях, предусмотренных Договором) Депонируемой суммы Бенефициару;

5.1.2. возврат Депонируемой суммы Депоненту в случаях, предусмотренных Договором;

5.1.3. истечение Срока депонирования;

5.1.4. в случае, указанном в п. 3.2 Общих условий, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Счет эскроу подлежит закрытию не позднее дня, следующего за днем наступления одного из оснований прекращения Договора, указанных в настоящем пункте Общих условий.

5.2. Предназначенная для Клиента корреспонденция направляется ему по адресу, указанному в Договоре, либо по иному адресу, указанному в письменном уведомлении Клиента об изменении его данных, письмом, телеграммой или вручается лично. При этом датой получения корреспонденции считается дата, проставленная на почтовом конверте или на копии письма при вручении. Если Банку будет возвращено письмо с указанием о фактическом отсутствии Клиента по адресу, предусмотренному настоящим пунктом, то предусмотренные Общими условиями последствия получения Клиентом корреспонденции Банка и надлежащего уведомления Банком Клиента считаются наступившими в дату, указанную в почтовом штампе об отправлении письма Клиенту. Предназначенная для Клиента информация может по усмотрению Банка доводиться до сведения Клиента с использованием

системы дистанционного банковского обслуживания (далее – ДБО), а также направляться Клиенту по электронной почте или факсимильной связи, путем направления телефонограммы, телеграммы, СМС-сообщения, либо с использованием иных средств связи, по контактному данным, указанным Клиентом в предоставленных Банку документах, а также в письменном уведомлении Клиента. При этом датой получения информации считается дата ее размещения Банком в системе ДБО, либо дата отправки Банком соответствующего сообщения Клиенту в зависимости от способа направления информации. Банк вправе направлять предназначенную для Клиента корреспонденцию иными способами и/или по иным известным ему адресам.

5.3. По вопросам, не урегулированным Договором и Общими условиями, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.4. Вся информация, связанная с заключением и исполнением Договора, является конфиденциальной и не подлежит передаче третьим лицам без письменного согласия сторон Договора кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.5. Все возможные спорные ситуации между Клиентами разрешаются Клиентами самостоятельно без участия Банка.

5.6. Споры между Банком и Клиентами по Договору подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.