

УСЛОВИЯ ОТКРЫТИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 30.12.2004 № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

1. ТЕРМИНЫ

Бенефициар – застройщик, являющийся хозяйственным обществом, отвечающий требованиям Закона № 214-ФЗ, и имеющий право на получение денежных средств со Счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Депонент – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой – владелец Счета эскроу (Клиент), являющийся участником долевого строительства и осуществляющий внесение денежных средств на Счет эскроу в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого он является.

Договор участия в долевом строительстве (ДУДС) – договор участия в долевом строительстве, заключенный между Депонентом и Бенефициаром в соответствии с Законом № 214-ФЗ, зарегистрированный в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Едином государственном реестре недвижимости и содержащий условие об открытии Счета эскроу в Банке.

Депонируемая сумма – сумма денежных средств в валюте Российской Федерации, подлежащая внесению Депонентом на Счет эскроу в целях исполнения им своих обязательств по ДУДС в порядке, размере и сроки, которые установлены ДУДС, и указанная в Заявлении об открытии счета эскроу.

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

ЕИСЖС (Единая информационная система жилищного строительства) - система, функционирующая в соответствии с Законом № 214-ФЗ на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

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».

Заявление об открытии счета эскроу – заявления по установленным Банком формам об открытии Счета эскроу, подписанные в установленном в соответствии с настоящими Условиями порядке Клиентом (Депонентом), Бенефициаром с целью заключения Договора счета эскроу путем присоединения к Правилам в целом и к настоящим Условиям в частности (при совместном упоминании – **Заявления об открытии счета эскроу**, а по отдельности – **Заявление Бенефициара об открытии счета эскроу** и **Заявление Депонента об открытии счета эскроу**).

Объект долевого строительства – жилое помещение и/или нежилое помещение и/или машино-место, подлежащее в соответствии с условиями ДУДС передаче Депоненту после получения Бенефициаром разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости.

Объект недвижимости - многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства и строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ и указанный в Заявлении на открытие счета эскроу.

Срок условного депонирования (срок) – срок учета и блокирования денежных средств на Счете эскроу в соответствии с условиями ДУДС.

Перечень (Перечни) – перечень документов, предоставляемых Депонентом и Бенефициаром в соответствии с:

Приложениями № 1а, № 1б, № 1в к Правилам банковского обслуживания юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, занимающихся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, в АО «СМП Банк».

Стороны – стороны Договора счета эскроу: Депонент, Бенефициар, Банк.

Счет эскроу – счет, открываемый Банком для учета и блокирования денежных средств, полученных от Клиента (Депонента) в счет уплаты цены ДУДС в целях передачи Банком таких средств Бенефициару в соответствии с Законом № 214-ФЗ при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Целевой кредит – кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Бенефициаром и Банком

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Условия регулируют отношения между Сторонами, связанные с заключением, изменением и прекращением действия Договора счета эскроу, а также возникающие по поводу предоставления Банком (эскроу-агентом) услуги по открытию и ведению Счета эскроу, открываемого для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком (эскроу-агентом) от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований и выполнении условий, предусмотренных Договором счета эскроу.
- 2.2. На основании Договора счета эскроу Банк (эскроу-агент) открывает Депоненту Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в счет уплаты цены ДУДС в целях их передачи Бенефициару, при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, в порядке, установленном Правилами, настоящими Условиями и Заявлением об открытии Счета эскроу, а также в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 2.3. Банк не открывает Счет эскроу Депоненту при наличии в отношении Депонента решения налогового органа о приостановлении операций по счетам налогоплательщика-организации и переводов его электронных денежных средств в банке, решения таможенного органа о приостановлении операций по счетам плательщика (лица, несущего солидарную обязанность) в банке и переводов его электронных денежных средств.
- 2.4. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу, до возникновения оснований, установленных Договором счета эскроу и законодательством Российской Федерации.
- 2.5. Права на денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, принадлежат Депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств Бенефициару, а после указанной даты – Бенефициару.
- 2.6. Вознаграждение Банку (эскроу-агенту) за открытие и ведение Счета эскроу не выплачивается.
- 2.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются и не выплачиваются.
- 2.8. Счет эскроу открывается Банком в валюте Российской Федерации.
- 2.9. Счет эскроу открывается при соблюдении следующих условий:
 - 2.9.1. Депонентом и Бенефициаром представлены в Банк документы, необходимые для заключения

Договора счета эскроу и открытия Счета эскроу:

а) Депонент и Бенефициар представляют в Банк документы в соответствии с Перечнями, установленными Банком и необходимыми для заключения Договора счета эскроу. Банк вправе запросить у Бенефициара проектную документацию либо часть проектной документации по Объекту строительства в случае её отсутствия в ЕИСЖС или невозможности получения из ЕИСЖС.

б) Депонент предоставляет в Банк ДУДС, который должен отвечать следующим требованиям:

- ДУДС заключен между Депонентом и Бенефициаром, являющимися сторонами указанного договора;
- условия ДУДС предусматривают открытие Счета эскроу в Банке;
- ДУДС зарегистрирован в ЕГРН в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае если ДУДС зарегистрирован органом регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – орган регистрации прав) путем проставления специальной регистрационной надписи, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации и содержащей, в том числе, усиленную квалифицированную электронную подпись органа регистрации прав на электронном документе, подписанном усиленными квалифицированными электронными подписями сторон ДУДС, либо электронном образе, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью удостоверившего ДУДС нотариуса, ДУДС представляется одним из следующих способов:

а) при наличии технической возможности с использованием формы, размещенной на сайте Банка <https://smpbank.ru> не позднее даты поступления в Банк Заявления Депонента об открытии счета эскроу в виде электронного документа,.

б) в виде документа на бумажном носителе, в отношении которого нотариусом в порядке, установленном законом, удостоверена равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу, зарегистрированному органом регистрации прав.

2.9.2. Между Банком, Депонентом и Бенефициаром заключен Договор счета эскроу. Договор счета эскроу заключается в следующем порядке:

2.9.2.1. Депонентом и Бенефициаром в Банк представляются надлежащим образом оформленные и подписанные в порядке, предусмотренном пунктом 2.13 настоящих Условий, Заявление Депонента об открытии счета эскроу и Заявление Бенефициара об открытии счета эскроу соответственно;

2.9.2.2. Офертой признается Заявление Депонента об открытии счета эскроу или Заявление Бенефициара об открытии счета эскроу – в зависимости от того, какое из них представлено в Банк ранее. Заявление, представленное в Банк позднее, признается акцептом соответствующей стороны (Депонента/Бенефициара);

Банк принимает (акцептует) Заявление об открытии Счета эскроу в порядке статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации путем открытия Счета эскроу.

2.10. Договор счета эскроу считается заключенным и вступает в силу с даты открытия Банком Счета эскроу. Датой заключения Договора счета эскроу является дата открытия Счета эскроу.

2.11. Номер и дата Договора счета эскроу и номер Счета эскроу направляются Банком Депоненту и Бенефициару в форме уведомления Банка по электронным каналам связи (в частности, но не ограничиваясь: по электронной почте, указанной в Заявлении об открытии счета эскроу, Системе ДБО или иным согласованным Сторонами каналам связи).

2.12. В части, не урегулированной настоящими Условиями, действуют положения Договора банковского обслуживания юридического лица, индивидуального предпринимателя и физического лица, занимающегося в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, в АО «СМП Банк».

2.13. Заявление об открытии счета эскроу (Заявление Бенефициара об открытии счета эскроу и Заявление Депонента об открытии счета эскроу):

2.13.1. Должны соответствовать формам, установленным Банком.

2.13.2. Должны быть подписаны Депонентом и Бенефициаром следующими способами:

- а) собственноручной подписью, заверенной оттиском печати (если применимо);
- б) электронной подписью с использованием Системы ДБО.

Настоящим Стороны пришли к соглашению, что Заявление Бенефициара об открытии счета эскроу может быть подписано путем проставления аналога собственноручной подписи (изображения подписи Бенефициара и оттиска печати Бенефициара, воспроизведенные с использованием электронно-технических средств). Договор счета эскроу, заключенный таким способом, признается Сторонами равнозначным документу, подписанному собственноручной подписью Бенефициара и содержащему оттиск печати Бенефициара.

3. РЕЖИМ СЧЕТА ЭСКРОУ

3.1. Перечень операций, совершаемых по Счету эскроу:

3.1.1. Зачисление на Счет эскроу денежных средств Депонента и их блокирование на Срок условного депонирования, указанный в Заявлении об открытии счета эскроу в соответствии с ДУДС.

На Счет эскроу допускается зачисление денежных средств как в наличной, так и безналичной форме в сумме, равной Депонируемой сумме или ее части, в сроки и размере, которые установлены ДУДС.

Депонируемая сумма в целом или по частям, в зависимости от условий ДУДС, вносится Депонентом на Счет эскроу после государственной регистрации ДУДС и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в Заявлении об открытии счета эскроу. Банк не осуществляет контроль условий и порядка поступления денежных средств на Счет эскроу положениям ДУДС, за исключением поступления денежных средств на Счет эскроу в размере, превышающем Депонируемую сумму. При поступлении денежных средств в размере, превышающем Депонируемую сумму, Банк осуществляет возврат плательщику денежных средств в размере, превышающем Депонируемую сумму.

Возможные источники формирования Депонируемой суммы:

- а) собственные средства Депонента;
- б) ипотечный кредит, предоставленный Депоненту Банком/иной кредитной организацией.

Банк не зачисляет поступающие на Счет эскроу денежные средства и осуществляет возврат всей поступившей в безналичном порядке суммы отправителю не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления в Банк соответствующего платежного документа, в следующих случаях:

- а) при поступлении денежных средств на Счет эскроу в валюте, отличной от валюты Счета эскроу;
- б) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Перевод со Счета эскроу:

3.1.2.1. Перевод со Счета эскроу денежных средств в пользу Бенефициара осуществляется на основании распоряжения Банка в течение Срока условного депонирования при наступлении оснований, предусмотренных пунктом 3.3 настоящих Условий:

- а) на банковский счет Бенефициара;
- б) в оплату обязательств Бенефициара по Целевому кредиту, если кредитный договор содержит поручение Бенефициара Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору;
- в) на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара, имущественные права (требования) по которому переданы в залог Банку, предоставившему Бенефициару Целевой кредит, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.1.2.2. Перевод/выдача денежных средств со Счета эскроу в пользу Депонента осуществляются исключительно в следующих случаях:

- а) возврат излишне зачисленных денежных средств по распоряжению Депонента;
- б) прекращение/расторжение Договора счета эскроу без возникновения у Бенефициара прав в отношении Депонируемой суммы в соответствии с пунктом 3.2 настоящих Условий,.

3.1.3. Иные операции, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Другие операции по Счету эскроу не осуществляются.

- 3.2. Порядок и основания перевода/выдачи денежных средств в пользу Депонента (Депонируемой суммы либо суммы, находящейся на Счете эскроу в случае если на момент возврата Депонируемая сумма размещена Депонентом на Счете эскроу не в полном объеме (далее также – фактический остаток):
- 3.2.1. Возврат Депоненту Депонируемой суммы (фактического остатка), осуществляется Банком в безналичной форме.
- Перевод со Счета эскроу Депонируемой суммы (фактического остатка) Депоненту осуществляется при прекращении действия Договора счета эскроу в следующих случаях:
- а) окончание Срока условного депонирования, указанного в Заявлении об открытии счета эскроу;
 - б) расторжение ДУДС по соглашению между Бенефициаром и Депонентом;
 - в) отказ Депонента/Бенефициара в одностороннем порядке от исполнения ДУДС в случаях и порядке, предусмотренных ДУДС либо законодательством Российской Федерации;
 - г) иные случаи прекращения/расторжения Договора счета эскроу без возникновения у Бенефициара прав на депонируемые на Счете эскроу денежные средства.
- 3.2.2. Депонируемая сумма (фактический остаток), находящаяся на Счете эскроу, возвращается Депоненту в безналичном порядке без его дополнительного распоряжения в случаях, предусмотренных пунктом 3.2.1 настоящих Условий в следующие сроки:
- а) при расторжении ДУДС либо одностороннем отказе Депонента/Бенефициара от ДУДС
 - в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты размещения в ЕИСЖС сведений о погашении записи о государственной регистрации ДУДС (если ДУДС не содержит указание на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены ДУДС);
 - в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты размещения в ЕИСЖС сведений о погашении записи о государственной регистрации ДУДС (если ДУДС не содержит указание на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены ДУДС);
 - в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты размещения в ЕИСЖС сведений о погашении записи о государственной регистрации ДУДС (если ДУДС содержит указание на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены ДУДС и в Заявлении об открытии счета эскроу указаны реквизиты залогового счета Депонента для возврата Депоненту денежных средств со счета эскроу);
 - б) при истечении Срока условного депонирования – в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем истечения Срока условного депонирования;
 - в) при представлении Бенефициаром в Банк до истечения Срока условного депонирования документов, указанных в пункте 3.3.2 пункта 3 настоящих Условий, – в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем направления Банком Бенефициару и Депоненту письменного уведомления об отрицательном результате проверки документов Бенефициара и отказе в выплате, если на момент направления такого уведомления Срок условного депонирования истек;
 - г) по иным основаниям – в срок, не превышающий 3 (Трех) рабочих дней.
- 3.2.3. Возврат Депоненту Депонируемой суммы (фактического остатка) осуществляется Банком путем безналичного перевода со Счета эскроу денежных средств по реквизитам, указанным в Заявлении Депонента об открытии счета эскроу/заявлении залогодержателя, в том числе в установленных Законом № 214-ФЗ случаях, на залоговый счет Депонента, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим Депоненту денежные средства для оплаты цены ДУДС (кредитор), если такое условие предусмотрено договором между Депонентом и кредитором.
- 3.2.4. Депонент вправе внести изменения в реквизиты счета для возврата средств, за исключением реквизитов залогового счета, предоставив в Банк уведомление в письменном виде до истечения Срока условного депонирования.

Изменения в реквизиты залогового счета для возврата средств могут быть внесены Депонентом только при наличии письменного согласия кредитора Депонента - залогодержателя, либо самим залогодержателем, путем подачи соответствующего заявления в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ в срок не позднее 14 (четырнадцать) рабочих дней с даты размещения в ЕИСЖС сведений о погашении записи о государственной регистрации ДУДС.

- 3.3. Основания и порядок перевода денежных средств в пользу Бенефициара:
- 3.3.1. Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу.
- 3.3.2. Внесенные на Счет эскроу денежные средства переводятся в пользу Бенефициара по реквизитам, указанным в требовании о выплате денежных средств со Счета эскроу, за исключением перевода денежных средств со Счета эскроу в соответствии с пунктами 3.6, 3.7 настоящего раздела Условий, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром в Банк способом, предусмотренным настоящими Условиями, следующего комплекта документов:
- а) разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства или сведений, подтверждающих размещение в единой информационной системе жилищного строительства разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства. Банк вправе запросить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, в случае отсутствия у Банка возможности проверить наличие указанного разрешения в единой информационной системе жилищного строительства;
 - б) требования о выплате денежных средств со Счета эскроу по установленной Банком форме, содержащего ссылку на разрешение на строительство Объекта недвижимости, указанного в ДУДС, в соответствии с которым заключался Договор счета эскроу;
 - в) документов, подтверждающие полномочия лица, подписавшего требование о выплате денежных средств со Счета эскроу от имени Бенефициара, а также иные документы, необходимые Банку в соответствии с банковскими правилами, законодательством Российской Федерации, в том числе в случае произошедших изменений документов и/или сведений о Бенефициаре, предоставленных ранее при принятии Банком Заявления Бенефициара об открытии Счета;
 - г) иных документов, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.
- 3.3.3. Документы, указанные в подпункте 3.3.2 пункта 3.3 настоящих Условий, представляются Бенефициаром в Банк до истечения Срока условного депонирования, но не ранее даты, до которой Депонент обязан обеспечить наличие на Счете эскроу Депонируемой суммы.
- 3.3.4. Документы, указанные в подпункте 3.3.2 пункта 3.3 настоящих Условий, представляются Бенефициаром в Банк:
- а) на бумажном носителе в офис Банка, в котором открыт Счет эскроу, в виде оригиналов или нотариально удостоверенных копий. Банк вправе запросить оригиналы документов для сверки с их копиями. Документы, необходимые Банку для идентификации представителя Бенефициара, а также проверки его полномочий, представляются в Банк исключительно указанным в настоящем абзаце способом;
 - б) по Системе ДБО, за исключением документов, необходимость представления которых на бумажном носителе в виде оригиналов или надлежащим образом заверенных копий, предусмотрена законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 3.3.5. Представленные Бенефициаром документы проверяются Банком с разумной тщательностью, по внешним признакам на предмет их соответствия требованиям законодательства Российской Федерации, Заявления об открытии счета эскроу, ДУДС и настоящим Условиям, а также на предмет отсутствия противоречий между ними. При проведении проверки Банк исходит из буквального толкования информации, а также слов и выражений, указанных в ДУДС и представленных Бенефициаром документах. Срок проведения Банком проверки – не более 10 (десяти) рабочих дней.
- 3.3.6. При отрицательном результате проверки Банк письменно уведомляет Бенефициара и Депонента одним из способов, предусмотренных пунктом 2.11 настоящих Условий, об отрицательных результатах проверки и отказе в выплате с указанием выявленных недостатков (неполный

комплект документов, противоречия в документах/информации и т.д.), которые могут быть устранены Бенефициаром в рамках Срока условного депонирования. Документы, признанные Банком не соответствующими, возврату не подлежат. Бенефициар вправе повторно представить документы, предусмотренные подпунктом 3.3.2 пункта 3.3 настоящих Условий, в пределах Срока условного депонирования. Повторная проверка документов осуществляется Банком в соответствии с подпунктом 3.3.5 пункта 3.3 настоящих Условий.

3.3.7. При положительном результате проверки Банк осуществляет безналичный перевод Депонируемой суммы, находящейся на Счете эскроу, в соответствии с подпунктом 3.1.2.1 пункта 3.1 настоящих Условий. При этом Счет эскроу подлежит закрытию.

Если на момент положительной проверки Банком представленных Бенефициаром документов Депонируемая сумма размещена Депонентом не в полном объеме, Банк перечисляет сумму, находящуюся на Счете эскроу на момент перечисления, в порядке, предусмотренном подпунктом 3.1.2.1 пункта 3.1 настоящих Условий. При этом Счет эскроу подлежит закрытию, повторное предоставление документов Бенефициаром невозможно.

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

3.5. Настоящим Депонент и Бенефициар предоставляют Банку право и уполномочивают Банк без их дополнительного распоряжения на основании инкассового поручения Банка, списывать со Счета эскроу ошибочно зачисленные на Счет эскроу денежные средства в размере ошибочно зачисленных сумм. Указанное полномочие предоставляется Банку на весь период действия Договора счета эскроу.

3.6. Настоящим Бенефициар поручает Банку перевести денежные средства со Счета эскроу в размере фактического остатка либо его части, в оплату обязательств Бенефициара по Целевому кредиту при наступлении оснований, предусмотренных пунктом 3.3 настоящих Условий, если заключенный между Банком и Бенефициаром кредитный договор содержит поручение Бенефициара Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору, и уполномочивает Банк на составление распоряжения о переводе. Банк обязан исполнить настоящее поручение независимо от платежных инструкций, содержащихся в требовании о выплате денежных средств со Счета эскроу.

3.7. Настоящим Бенефициар поручает Банку перевести денежные средства со Счета эскроу в размере фактического остатка на основании распоряжения Банка на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара, имущественные права (требования) по которому переданы в залог Банку, предоставившему Бенефициару Целевой кредит, при наступлении оснований, предусмотренных пунктом 3.3 настоящих Условий, в случае, если это предусмотрено заключенным между Банком и Бенефициаром кредитным договором. Банк обязан исполнить настоящее поручение независимо от платежных инструкций, содержащихся в требовании о выплате денежных средств со Счета эскроу.

3.8. Списание в соответствии с пунктом 2.15 Общих условий открытия и ведения счетов (Приложение № 2 к Правилам банковского обслуживания юридических лиц индивидуальных предпринимателей и физических лиц, занимающихся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, в АО «СМП Банк») по Счету эскроу не осуществляется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Депонент вправе:

4.1.1. Переводить/вносить денежные средства в целях формирования Депонируемой суммы на Счете эскроу в размере, сроки и порядке, указанные в ДУДС, Заявлении Депонента на открытие счета эскроу и настоящих Условиях.

4.1.2. Передать права и обязанности по Договору счета эскроу одновременно с передачей прав и обязанностей по ДУДС в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать от Банка предоставления информации по Счету эскроу (выписок, справок об операциях и состоянии Счета эскроу).

- 4.1.4. Требовать от Банка перевода/выдачи Депонируемой суммы в свою пользу соответствии с пунктом 3.2 настоящих Условий.
- 4.2. Депонент обязан:
- 4.2.1. Обеспечить наличие Депонируемой суммы на Счете эскроу в размере и в сроки, установленные ДУДС, Заявлением Депонента на открытие счета эскроу и настоящими Условиями.
- 4.2.2. Осуществлять операции по Счету эскроу исключительно в соответствии с перечнем операций, указанным в пункте 3.1 настоящих Условий.
- 4.2.3. Не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты, когда произошли изменения в сведениях/документах, ранее представленных Банку, уведомить Банк о произошедших изменениях, в том числе, но не исключительно: об изменениях в учредительные документы; о введении в отношении Депонента процедур банкротства; об изменении в ДУДС; об изменении реквизитов для перевода денежных средств, зачисленных на Счет эскроу, в случае возникновения оснований для перевода Депонированной суммы в пользу Депонента.
- 4.3. Бенефициар вправе:
- 4.3.1. Требовать от Банка предоставления сведений, справочной информации по Счету эскроу (выписки, справки об операциях и состоянии Счета эскроу).
- 4.3.2. Требовать перевода Депонируемой суммы в свою пользу при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу и законодательством Российской Федерации, в порядке и на основаниях, установленных пунктом 3.3 настоящих Условий.
- 4.3.3. Требовать перевода Депонируемой суммы в соответствии с поручениями Банку, выданными в соответствии с пунктами 3.6 и 3.7 раздела 3 настоящих Условий при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу и законодательством Российской Федерации, в порядке и на основаниях, установленных пунктом 3.3 настоящих Условий.
- 4.4. Бенефициар обязан:
- 4.4.1. Не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты, когда произошли изменения в сведениях/документах/информации, ранее предоставленных Банку, уведомить Банк о произошедших изменениях с приложением подтверждающих документов, в том числе (но не исключительно): об изменении в ДУДС; изменении статуса; изменении в учредительных документах; изменениях в перечне лиц, имеющих право действовать от имени Бенефициара и прочие.
- 4.4.2. Предоставить до истечения Срока условного депонирования после получения уведомления Банка об отрицательном результате проверки представленных Бенефициаром документов и отказе в выплате корректные документы и/или мотивированное пояснение относительно выявленных разночтений (противоречий).
- 4.4.3. Представить Банку документы, подтверждающие возникновение основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару, в том числе путем исполнения поручений Бенефициара, содержащихся в пунктах 3.6, 3.7 раздела 3 настоящих Условий.
- 4.4.4. Уведомить Банк о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ основания для отказа в одностороннем порядке Депонента от ДУДС не позднее 5 рабочих дней после дня наступления такого основания.
- 4.5. Банк вправе:
- 4.5.1. Проводить проверку документов, представленных Бенефициаром в целях перевода в его пользу Депонируемой суммы в соответствии с пунктом 3.3 настоящих Условий, а также запрашивать у Бенефициара документы, соответствующие требованиям законодательством Российской Федерации, в частности Закона № 214-ФЗ и Договора счета эскроу, и/или пояснения относительно выявленных в представленных документах недостатков (разночтений, противоречий).
- 4.5.2. Отказать Бенефициару в переводе Депонируемой суммы в случаях, установленных пунктом 3.3 настоящих Условий, законодательством Российской Федерации, включая нормативные акты Банка России.
- 4.5.3. Приостановить/отказать в совершении операции по Счету эскроу, а также отказать Депоненту или Бенефициару в совершении операций по Счету эскроу в случаях, установленных

- законодательством Российской Федерации или Договором счета эскроу, а также в совершении операций, не предусмотренных Договором счета эскроу.
- 4.5.4. Отказать Бенефициару в осуществлении перевода денежных средств по истечении Срока условного депонирования.
 - 4.5.5. Списывать со Счета эскроу без дополнительных распоряжений Депонента и Бенефициара ошибочно зачисленные на Счет денежные средства в соответствии с пунктом 3.5 настоящих Условий.
 - 4.5.6. Самостоятельно изменить номер Счета эскроу в связи с требованиями законодательства Российской Федерации, а также нормативных актов Банка России, в частности, но не ограничиваясь: вследствие реорганизации Депонента/Банка, изменения порядка ведения бухгалтерского учета, изменения Плана счетов бухгалтерского учета в кредитных организациях, а также в связи с регистрацией в установленном порядке уступки прав требования по ДУДС или перехода таких прав требований по иным основаниям лицу, лицевой счет которого подлежит открытию Банком на иной балансовой позиции в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета в кредитных организациях.
 - 4.5.7. Отказаться от от Договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу.
- 4.6. Банк обязан:
- 4.6.1. Открыть Счет эскроу после подписания и представления в Банк в установленных настоящими Условиями порядке и форме Заявления об открытии счета эскроу и документов, предусмотренных настоящими Условиями.
 - 4.6.2. Осуществлять операции по Счету эскроу в соответствии с разделом 3 настоящего Договора счета эскроу в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и Договором счета эскроу.
 - 4.6.3. Обеспечить учет и блокирование Депонируемой суммы с момента ее поступления на Счет эскроу до наступления оснований передачи прав распоряжения Депонируемой суммой Бенефициару либо ее возврата Депоненту в соответствии с Договором счета эскроу, законодательством Российской Федерации, Законом № 214-ФЗ.
 - 4.6.4. При возникновении оснований и предоставлении документов, предусмотренных Договором счета эскроу, исполнить распоряжение Бенефициара о переводе Депонируемой суммы в пользу Бенефициара, а также поручение Бенефициара, выданное им Банку в соответствии с пунктами 3.6, 3.7 раздела 3 настоящих Условий.
 - 4.6.5. При поступлении запроса Депонента/Бенефициара предоставить сведения по Договору счета эскроу, сведения и справочную информацию по Счету эскроу (выписки, справки об операциях и состоянии Счета эскроу), на бумажном носителе в офисе Банка, где открыт Счет эскроу, или по Системе ДБО (при наличии Соглашения ДБО).
 - 4.6.6. Возвратить Депоненту Депонируемую сумму в случаях и в порядке, установленном Договором счета эскроу, законодательством Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ.
 - 4.6.7. Являясь кредитором Бенефициара по Целевому кредиту, информировать Депонента в порядке, установленном Правилами, о наличии основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения ДУДС, не позднее десяти рабочих дней после дня наступления такого основания.
 - 4.6.8. Информировать Депонента в порядке, установленном Правилами, о наличии основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения ДУДС, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления от Бенефициара, полученного в соответствии с подпунктом 4.4.4 пункта 4.4 настоящих Условий.
5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору счета эскроу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
 - 5.2. Бенефициар/Депонент несут ответственность за непредоставление или несвоевременное предоставление Банку документов/уведомлений/сведений/информации, указанных Договоре счета эскроу, а равно все связанные с этим негативные последствия и риски.

- 5.3. Банк не несет ответственности за любые действия или бездействие, совершенные или допущенные им на основании документов/уведомлений/сведений/информации, предоставленных Депонентом/Бенефициаром, а также за подлинность подписей на представленных Депонентом/Бенефициаром документах, указанных в разделе 3 настоящих Условий, в тех случаях, когда с использованием предусмотренных банковскими правилами и настоящими Условиями процедур Банк не мог установить факта выдачи распоряжения неуполномоченными лицами и/или подписания документа неуполномоченными лицами и/или выявить их недостоверность.
- 5.4. Банк не несет ответственности перед Депонентом и/или Бенефициаром за несовершение / несвоевременное совершение операций по Счету эскроу (полностью или частично), предусмотренных Договором счета эскроу, если на права требования в отношении Депонируемой суммы либо её части наложены законодательные ограничения, обращено взыскание, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 5.5. Банк освобождается от ответственности в связи неполучением/несвоевременным получением от Депонента/Бенефициара сведений/информации/документов/уведомлений о произошедших изменениях, представление которых Банку предусмотрено Договором счета эскроу.
- 5.6. Банк не несет ответственности за действия третьих лиц и иные обстоятельства, находящиеся вне зоны контроля Банка, в том числе за задержки в расчетах, возникающие в результате действий / бездействия третьих лиц, а также при взимании указанными лицами комиссий и иных форм платежей за совершение операций.
6. ЗАКРЫТИЕ СЧЕТА ЭСКРОУ
- 6.1. Учет и блокирование денежных средств на Счете эскроу осуществляется на установленный в соответствии с ДУДС Срок условного депонирования, указанный в Заявлении об открытии счета эскроу. При этом Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.
- 6.2. Закрытие Счета эскроу осуществляется Банком по истечении Срока условного депонирования, а также при прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным настоящими Условиями и/или действующим законодательством Российской Федерации после завершения расчетов и перечисления денежных средств со Счета эскроу в полном объеме.
- 6.3. Договор счета эскроу вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты его прекращения в соответствии с пунктом 6.4 настоящих Условий.
- 6.4. Договор счета эскроу прекращается, а Счет эскроу закрывается исключительно при наступлении следующих оснований:
- а) истечение Срока условного депонирования;
 - б) завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром в соответствии с пунктом 3.3 настоящих Условий;
 - в) расторжение ДУДС;
 - г) отказ Депонента/Бенефициара от ДУДС в одностороннем порядке;
 - д) 6.4.5. отказ Банка от Договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу;
 - е) иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 6.5. Прекращение Договора счета эскроу по заявлению Депонента и/или Бенефициара не допускается.
7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 7.1. Кодовое слово по настоящему Договору счета эскроу не назначается. Сведения по Счету эскроу предоставляются в виде выписки/справки по Счету, получаемых уполномоченными лицами Бенефициара/Депонента лично в офисе Банка, в котором открыт Счет эскроу, либо по Системе ДБО (при наличии).
- 7.2. Если иное не установлено настоящими Условиями, способ обмена информацией между Сторонами Договора счета эскроу устанавливается Правилами банковского обслуживания юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, занимающихся в установленном

законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, в АО «СМП Банк».

- 7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Банк имеет право направлять Депоненту/Бенефициару сообщения в электронном виде посредством электронной почты по электронным адресам, указанным в Заявлении об открытии счета эскроу.

Указанные в предыдущем абзаце сообщения считаются полученными Депонентом/Бенефициаром в момент их направления Банком.

- 7.4. В случае необходимости внесения в Договор счета эскроу изменений (за исключением изменений, предусмотренных пунктами 7.7 и 7.8 настоящих Условий) Бенефициар/Депонент направляют в Банк следующие документы:

а) заявление о внесении изменений в Договор счета эскроу (заявление Депонента и заявление Бенефициара) на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах каждое, подписанное и содержащее предложение Бенефициара/Депонента об изменении условий Договора счета эскроу;

б) надлежащим образом заверенную копию дополнительного соглашения о внесении изменений в ДУДС, зарегистрированного в ЕГРН в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Банк подтверждает принятие документов путем проставления в заявлениях о внесении изменений в Договор счета эскроу отметки об их принятии.

- 7.5. В случае если дополнительное соглашение о внесении изменений в ДУДС не содержит необходимых для внесения изменений в Договор счета эскроу сведений либо его условия не отвечают требованиям Правил банковского обслуживания юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, занимающихся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, в АО «СМП Банк», Банк не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем принятия последнего заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу, сообщает об отказе в акцепте указанного в пункте 7.4 настоящих Условий заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу.

- 7.6. В случае принятия Банком решения об акцепте заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу, указанного в пункте 7.4 настоящих Условий, акцепт совершается путем проставления в полях для отметок Банка даты акцепта, подписи уполномоченного лица Банка, печати (штампа) Банка, предусмотренной для данных целей. Договор счета эскроу считается измененным в дату акцепта Банком заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу, указанного в пункте 7.4. настоящих Условий.

Один экземпляр заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу остается в Банке, по одному экземпляру заявления о внесении изменений в Договор счета эскроу, содержащего отметки Банка об акцепте, Банк направляет Бенефициару и Депоненту соответственно в порядке, предусмотренном в Правилах, при этом Бенефициару вся корреспонденция на бумажном носителе при отправке почтовым сообщением направляется по адресу, указанному в Заявлении Бенефициара на открытие счета эскроу.

- 7.7. В случае если изменения ДУДС влекут за собой изменение Договора счета эскроу, но Бенефициар, Депонент и Банк не внесли изменения в Договор счета эскроу, Банк продолжает исполнять Договор счета эскроу на прежних условиях без учета изменений, внесенных в ДУДС.

- 7.8. В случае изменения в период действия Договора счета эскроу законодательства Российской Федерации, в том числе Закона № 214-ФЗ, связанного с документами, являющимися основанием для передачи денежных средств Бенефициару со Счета эскроу, перечнем допустимых операций, проводимых по Счету эскроу, и/или порядком их проведения, либо изменением иных положений Договора счета эскроу, Банк осуществляет операции по Счету эскроу и исполняет Договор счета эскроу, руководствуясь законодательством Российской Федерации, действующим на дату проведения операции/возникновения соответствующих обстоятельств.

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях Договор счета эскроу считается измененным соответствующим образом с даты вступления в силу изменений законодательства Российской Федерации, в том числе Закона № 214-ФЗ, без заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору счета эскроу.

- 7.9. В случае уступки Депонентом прав требований по ДУДС 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 соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участником долевого строительства по ДУДС, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по ДУДС, переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному Депонентом в рамках Договора счета эскроу.

Порядок и сроки уведомления Банка о состоявшейся уступке прав требования по ДУДС и предоставления документов и информации, связанных с переходом прав требований по ДУДС (сведения о новом Депоненте (ФИО (ОРГН, ИНН – в отношении юридического лица), адрес, контактные данные), оригинал договора (соглашения) об уступке прав требований по ДУДС, содержащий отметки о его государственной регистрации, или документ (ы), подтверждающий переход прав требований по ДУДС по иным основаниям; документы/сведения, определяемые в соответствии с Перечнями и касающиеся нового Депонента и т.д.) определяются соглашением (договором) между новым Депонентом и Депонентом. В случае перехода прав требования по иным основаниям, в том числе в силу закона, указанные в настоящем абзаце информацию и документы предоставляет в Банк лицо, к которому перешли права и обязанности по Договору счета эскроу.

В случае не представления в Банк уведомления о состоявшемся переходе прав требований по ДУДС, новый Депонент несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Банк вправе не исполнять обязательства по Договору счета эскроу новому Депоненту до предоставления в Банк документов, предусмотренных настоящим пунктом Условий.

В случае если на стороне нового Депонента выступает физическое лицо, Договор счета эскроу с новым Депонентом считается измененным и заключенным на условиях Правил комплексного банковского обслуживания физических лиц в АО «СМП Банк»¹ с момента перехода прав по Договору счета эскроу к новому Депоненту.

¹ Размещены на официальном сайте Банка в сети Интернет <https://smpbank.ru>