

## Общие условия договора счета эскроу

### **Термины и определения, применяемые в Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу**

**Банк** (публичное акционерное общество «Сбербанк России», генеральная лицензия № 1481 от 11.08.2015 г., адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19) – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

**Бенефициар** – застройщик (юридическое лицо), являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

**Депонент** – владелец счета эскроу - участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу, в том числе:

**Депонент ФЛ** - физическое лицо (частный клиент);

**Депонент ЮЛ** - юридическое лицо / индивидуальный предприниматель / физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой (корпоративный клиент).

**Договор** - договор счета эскроу, заключенный между Банком, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента, в целях передачи их Бенефициару.

**Договор-основание** – договор участия в долевом строительстве, заключаемый/заключенный между Депонентом и Бенефициаром 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».

**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».

**Кредитный договор Бенефициара** – кредитный договор, заключенный между Банком и Бенефициаром, содержащий поручение Бенефициара Банку об использовании денежных средств на счетах эскроу для оплаты обязательств по Кредитному договору при возникновении оснований, предусмотренных Договором.

**Счет** - счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и 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. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

1.1. Индивидуальные условия договора счета эскроу (далее – Индивидуальные условия Договора), надлежащим образом подписанные Депонентом и Бенефициаром, являются совместным предложением (офертой) Депонента и Бенефициара Банку заключить Договор.

Индивидуальные условия Договора могут быть подписаны Депонентом и Бенефициаром следующими способами:

### 1.1.1. В отношении Счетов Депонентов ФЛ:

- собственноручными подписями Депонента и представителя Бенефициара, подпись представителя Бенефициара скреплена печатью Бенефициара (при наличии);

или

- собственноручной подписью Депонента и аналогом собственноручной подписи (далее – АСП) представителя Бенефициара, скрепленным изображением оригинального оттиска печати Бенефициара (при наличии);

или

- **при оформлении Индивидуальных условий Договора в виде электронного документа:** простой электронной подписью (ПЭП) Депонента и простой электронной подписью (ПЭП)/усиленной неквалифицированной электронной подписью (УНЭП)/усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) Бенефициара.

АСП представителя Бенефициара (при использовании АСП) и изображением оригинального оттиска печати Бенефициара являются изображения подписи представителя Бенефициара и оттиска печати Бенефициара на Договоре, полученные с использованием технических средств<sup>1</sup>.

О возможности использования представителем Бенефициара АСП и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара Стороны договариваются следующим образом: Депонент и Бенефициар путем указания на возможность такого использования в совместном предложении, Банк путем принятия указанного предложения.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием АСП представителя Бенефициара и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара на Договоре, в случае достижения согласия об этом между сторонами Договора признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

ПЭП Депонента является подтверждение Депонентом подписания в автоматизированной системе Банка и любое из следующих действий/результатов:

- ввод ПИН при считывании банковской карты Депонента, открытой в Банке, электронным терминалом,

- ввод одноразового пароля на электронном терминале/мобильном рабочем месте работника Банка, полученного в SMS-сообщении с номера 900 на номер мобильного телефона Депонента,

- подтверждение в Мобильном приложении Сбербанк Онлайн.

О возможности использования УКЭП/УНЭП/ПЭП Бенефициара и ПЭП Депонента Стороны договариваются следующим образом: Депонент и Бенефициар путем указания на возможность такого использования в совместном предложении, Банк путем принятия указанного предложения.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием УКЭП/УНЭП/ПЭП Бенефициара и ПЭП Депонента, в случае достижения согласия об этом между сторонами Договора признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью

---

<sup>1</sup>Здесь и далее: Допускается отсутствие изображения оригинального оттиска печати или оттиска печати, полученные с использованием технических средств.

Бенефициара, собственноручной подписью Депонента, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

**1.1.2. В отношении Счетов Депонентов ЮЛ:**

- собственноручными подписями представителя Депонента и представителя Бенефициара, скрепленными печатями Депонента и/или Бенефициара (при наличии);  
или

- **при оформлении Индивидуальных условий Договора в виде электронного документа:** УНЭП/ УКЭП представителя Депонента и УНЭП/УКЭП представителя Бенефициара.

Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием УНЭП/УКЭП представителя Бенефициара и УНЭП/УКЭП представителя Депонента (в отношении УНЭП - в случае достижения согласия об использовании УНЭП между сторонами Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации) признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью представителя Бенефициара, скрепленной печатью Бенефициара (при наличии), собственноручной подписью Депонента (представителя Депонента), скрепленной печатью Депонента (при наличии), и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством.

Банк подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

Настоящие Общие условия договора счета эскроу (далее по тексту – Общие условия Договора) в совокупности с Индивидуальными условиями Договора, надлежащим образом подписанными Депонентом и Бенефициаром, а также акцептованными Банком, являются заключенным между Банком, Депонентом и Бенефициаром Договором.

1.2. Банк открывает в присутствии Депонента (его представителя) на имя Депонента Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора (далее – Депонируемая сумма), в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и Договором. При наличии технической возможности Счет может быть открыт с использованием каналов дистанционного банковского обслуживания (далее - ДБО) без личной явки Депонента в Банк в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Номер Счета указывается в уведомлении, направляемом Банком Депоненту и Бенефициару одним из способов, указанных в п.2.9 Общих условий Договора, после акцепта Банком Индивидуальных условий Договора, подписанных Депонентом и Бенефициаром, не позднее рабочего дня, следующего за днем их подписания. Акцептом со стороны Банка является открытие Счета.

1.3. Денежные средства на Счет вносятся Депонентом в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора, и в сроки, установленные Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

1.4. Валюта счета – российский рубль.

1.5. Основанием участия Бенефициара в качестве Стороны в отношениях по Договору является Договор-основание (подписанный Бенефициаром и Депонентом – при открытии Счета до регистрации Договора-основания, либо подписанный Бенефициаром и Депонентом и зарегистрированный в установленном законодательством порядке – при открытии Счета после регистрации Договора-основания), в соответствии с которым в будущем у Депонента возникает право собственности на объект долевого строительства, указанный в Договоре-основании (далее – объект долевого строительства).

1.6. Банк открывает Счет при условии предоставления в Банк документов, необходимых для открытия и ведения Счета.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковских счетов, размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru).

Все документы, представленные при открытии Счета, должны быть действительными на дату их предъявления в Банк.

## 2. ПОРЯДОК ОБСЛУЖИВАНИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ

2.1. Комиссионное вознаграждение за предоставление Банком услуг по открытию и сопровождению Счета не взимается.

2.2. По Счету могут совершаться следующие операции:

1) внесение наличными/ зачисление Депонентом Депонируемой суммы или ее части на Счет в целях исполнения обязательств по Договору-основанию и Договору перед Бенефициаром.

2) **при предоставлении Банком кредита Бенефициару и наличии по нему ссудной задолженности:** перевод денежных средств на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара, заключенному между Бенефициаром и Банком, либо по Кредитному договору Бенефициара, который может быть заключен в будущем, - если Кредитный договор содержит соответствующее поручение Бенефициара (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара); платежные реквизиты для погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара указываются Бенефициаром в соответствии с положениями Кредитного договора Бенефициара, в том числе в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными статьей 3 Общих условий Договора.

3) **при отсутствии у Бенефициара кредита в Банке/задолженности по кредиту в Банке:** перевод денежных средств на расчетный счет Бенефициара при выполнении им условий, указанных в статье 3 Общих условий Договора;

4) возврат денежных средств Депоненту в случае прекращения условного депонирования денежных средств, в том числе по основаниям:

а) истечения срока условного депонирования, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.1.5. Общих условий Договора;

б) расторжения либо одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора-основания на основании:

- размещения сведений о погашении записи о регистрации Договора-основания в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС),  
либо, в случае отсутствия в ЕИСЖС данной информации:
- уведомления из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о регистрации Договора-основания в случаях, предусмотренным Законом №214-ФЗ, на адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru),  
или
- предоставления стороной(ами) Договора-основания заявления о погашении записи о регистрации Договора-основания с одновременным предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), подтверждающей погашение записи.

5) возврат излишне/ошибочно зачисленных на Счет денежных средств Депонентом в соответствии с п.4.2.5. Общих условий Договора;

б) списание ошибочно зачисленных Банком на Счет денежных средств в соответствии с п.4.2.6. Общих условий Договора.

Осуществление других операций по Счету, в том числе зачисление на Счет иных денежных средств Депонента, помимо Депонируемой суммы, не допускается. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете.

2.3. Внесение Депонентом денежных средств на Счет в валюте, отличной от валюты Счета, не допускается.

2.4. Передача (перечисление) денежных средств со Счета Бенефициару производится при возникновении оснований, в сроки и на условиях, указанных в статье 3 Общих условий Договора, путем безналичного перечисления Депонируемой суммы со Счета:

- **при предоставлении Банком кредита Бенефициару и наличии по нему ссудной задолженности (в том числе с учетом подпункта 2 пункта 2.2. Общих условий Договора):** на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение задолженности Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара (перечисление денежных средств со Счета на расчетный счет Бенефициара возможно в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара), либо

- **при отсутствии у Бенефициара кредита в Банке/задолженности по целевому кредиту в Банке:** на расчетный счет Бенефициара (в том числе в случае превышения Депонируемой суммы/части Депонируемой суммы над остатком ссудной задолженности по Кредитному договору Бенефициара), по реквизитам, указанным в заявлении Бенефициара об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными статьей 3 Общих условий Договора, в следующем порядке:

2.4.1. **при наличии задолженности по Кредитному договору Бенефициара:** средства направляются на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в погашение указанной задолженности по реквизитам для погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара, указанным в Кредитном договоре Бенефициара;

2.4.2. **после полного погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара/ в случае отсутствия кредита, предоставленного Банком Бенефициару/ в случаях, предусмотренных Кредитным договором Бенефициара:** средства со Счета перечисляются на счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром в заявлении об уточнении реквизитов, предоставляемом вместе с документами/сведениями, предусмотренными статьей 3 Общих условий Договора.

2.5. Депонируемая сумма, находящаяся на Счете, возвращается Депоненту:

1) при получении Банком информации, предусмотренной буллитом «б» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора: без дополнительного распоряжения Депонента путем перечисления денежных средств со Счета по реквизитам, указанным в Индивидуальных условиях Договора или в заявлении залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет Депонента (при поступлении в Банк такого заявления в соответствии с Законом №214-ФЗ) не позднее:

- в случае наличия в Договоре-основании указания на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены Договора-основания: 14 (Четырнадцать) рабочих дней со дня размещения в ЕИСЖС информации, указанной в буллите «б» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора;

- в случае отсутствия в Договоре-основании указания на использование Депонентом заемных средств для оплаты цены Договора-основания: в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня размещения в ЕИСЖС информации, указанной в буллите «б» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора,

- в случае размещения данной информации в ЕИСЖС, либо 5 (Пяти) рабочих дней – в случае получения заявления сторон(ы) Договора-основания о погашении записи о его

регистрации и выписки из ЕГРН;

2) в случае истечения срока условного депонирования в соответствии с буллитом «а» подпункта 4 пункта 2.2. Общих условий Договора: на основании заявления Депонента в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подачи Депонентом заявления в подразделение Банка по месту ведения Счета или иное подразделение Банка.<sup>2</sup> Заявление может быть подано Депонентом в Банк не ранее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования. По соглашению сторон Договора срок условного депонирования по Договору может быть продлен на срок, не превышающий требования Закона №214-ФЗ.

2.6. Платежные требования и/или инкассовые поручения, предъявляемые к Счету, подлежат возврату без исполнения, если действующим законодательством Российской Федерации не будет предусмотрено иное.

2.8. Обмен информацией между Банком и Депонентом или между Банком и Бенефициаром может осуществляться любым из следующих способов: посредством телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или посредством личной явки в подразделение Банка по месту ведения Счета - для Депонента/по месту ведения расчетного счета Бенефициара – для Бенефициара. Кроме того, Банк может направлять информацию Депоненту и/или Бенефициару посредством электронной почты и SMS-сообщений. Обмен информацией осуществляется в соответствии с контактными данными, указанными Сторонами в Договоре или в заявлениях/уведомлениях Сторон, предоставленных в связи с Договором. При использовании почтовой связи уведомление/сообщение будет считаться направленным надлежащим образом, если оно доставлено по почтовому адресу/адресу фактического проживания Сторон, указанному(ым) в Договоре.

2.9. Сторона по Договору считается извещенной надлежащим образом с даты:

- получения письменного извещения Депонентом и/или Бенефициаром, их уполномоченными лицами по месту ведения Счета;
- направления другой Стороной извещения с использованием ДБО<sup>3</sup>.

### 3. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ДЕПОНИРУЕМОЙ СУММЫ БЕНЕФИЦИАРУ

3.1. Перечисление Банком Бенефициару Депонируемой суммы производится в соответствии с Законом №214-ФЗ после выполнения Бенефициаром условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. Бенефициар уведомляет Банк о выполнении им условий для перечисления денежных средств со Счета с приложением подтверждающих документов (при необходимости, в соответствии с Законом № 214-ФЗ) по каналам связи, установленным отдельным соглашением между Банком и Бенефициаром.

Одновременно Бенефициар предоставляет в Банк заявление об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со Счета.

**При наличии задолженности по Кредитному договору Бенефициара:** при противоречии реквизитов для перечисления денежных средств, указанных в заявлении об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со счета эскроу, условиям Кредитного договора Бенефициара, приоритетными считаются реквизиты, предусмотренные Кредитным договором Бенефициара. Внесение изменений в реквизиты для перечисления денежных средств со счетов эскроу в данном случае возможно только путем внесения изменений в условия Кредитного договора Бенефициара (за исключением суммы, превышающей остаток задолженности по Кредитному договору Бенефициара).

3.2. В случае отличия адреса объекта долевого строительства, указанного в Договоре-основании, от адреса, указанного в любом из документов, предоставляемых в

---

<sup>2</sup> Информация об иных подразделениях Банка, осуществляющих операции со счетами эскроу, может быть получена в подразделении Банка по месту ведения Счета или на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru).

<sup>3</sup> Услуга предоставляется при наличии технической возможности в подразделении Банка и подключении Бенефициара/Депонента к указанной услуге.

соответствии с Законом №214-ФЗ для перечисления Банком денежных средств со Счета в соответствии с п.3.1. Общих условий Договора, Бенефициар предоставляет пояснения с приложением подтверждающих изменение адреса документов.

3.3. Документы/ Информация о размещении сведений в соответствии с пунктом 3.1. Общих условий Договора в ЕИСЖС предоставляются с использованием защищенных каналов связи, в том числе с использованием ДБО, в соответствии с отдельным Соглашением, заключенным между Бенефициаром и Банком, не позднее даты окончания срока условного депонирования, указанной в Индивидуальных условиях Договора.

3.4. Банк проверяет представленные Бенефициаром документы с разумной тщательностью с тем, чтобы удостовериться, что по внешним признакам документы соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, Индивидуальным и Общим условиям Договора и не содержат противоречий между собой.

Срок проведения Банком проверки – 10 (Десять) рабочих дней с даты их приема (включая указанную дату).

3.4.1. Если по результатам проверки документов/сведений Банком установлено их соответствие требованиям п.3.1 Общих условий Договора, отсутствие противоречий между собой, то не позднее дня признания документов/сведений соответствующими указанным условиям, Банк осуществляет перечисление Депонируемой суммы в соответствии с п.3.1 Общих условий Договора (в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты приема документов/получения сведений).

3.4.2. Если по результатам проверки документов/сведений Банком установлено их несоответствие требованиям п.3.1 Общих условий Договора и/или наличие противоречий между собой, то Банк уведомляет об этом Бенефициара и направляет письменное уведомление о выявленных расхождениях и об отказе от оплаты в адрес Бенефициара и Депонента.

3.5. Бенефициар вправе повторно представить документы/сведения, предусмотренные п.3.1 Общих условий Договора, в пределах срока условного депонирования. Повторная проверка документов осуществляется Банком в соответствии с пунктом 3.4. Общих условий Договора.

3.6. Стороны предусмотрели, что документы/сведения, указанные в п.3.1 Общих условий Договора, предоставляются Бенефициаром не ранее предусмотренного Договором-основанием срока оплаты Депонентом цены Договора-основания.

3.7. В случае предоставления документов/сведений, указанных в пункте 3.1. Общих условий Договора, ранее срока, указанного в пункте 3.6. Общих условий Договора, представленные Бенефициаром документы подлежат проверке и оплате в случае признания документов надлежащими.

3.8. Если на момент признания Банком представленных Бенефициаром документов соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации и Договора Депонируемая сумма размещена Депонентом не в полном объеме (в том числе, но не исключительно, в случае, предусмотренном пунктом 3.7 Общих условий Договора), Банк перечисляет сумму, находящуюся на Счете на момент перечисления, в порядке, предусмотренном пунктом 2.4 Общих условий Договора.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Банк обязуется:

4.1.1. Не позднее следующего рабочего дня после дня подписания Индивидуальных условий Договора и предоставления документов, необходимых для открытия и ведения Счета, открыть на имя Депонента Счет.

4.1.2. Осуществлять операции по Счету в соответствии с п. 2.2 Общих условий Договора в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и Индивидуальными и Общими условиями Договора.

4.1.3. Обеспечить учет и блокирование Депонируемой суммы с момента ее поступления на Счет до наступления оснований для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару в порядке, предусмотренном Договором, либо ее возврата Депоненту в соответствии с Договором.

4.1.4. Принять документы, указанные в п.3.1. Общих условий Договора, необходимые для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару, осуществить их проверку на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и условиям Договора, а также убедиться в отсутствии противоречий между документами.

4.1.5. В случае соответствия требованиям, указанным в п.4.1.4. Общих условий Договора, предоставленных Бенефициаром документов не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их приема Банком, перечислить Депонируемую сумму со Счета (с учетом п.3.1 Общих условий Договора) на залоговый счет Бенефициара, открытый в Банке, или в счет погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара/на расчетный счет Бенефициара по реквизитам, указанным Бенефициаром.

При выполнении Бенефициаром условий, предусмотренных статьей 3 Общих условий Договора, не позднее даты истечения срока условного депонирования, указанного в Индивидуальных условиях Договора, основания для возврата Депонируемой суммы Депоненту, указанные в п.4.1.6. Общих условий Договора, не наступают.

4.1.6. Перечислить Депонируемую сумму (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные пунктом 2.5. Общих условий Договора.

4.1.7. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня выявления факта превышения суммы на Счете над Депонируемой суммой осуществить возврат Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора, денежных средств в размере разницы между суммой денежных средств, размещенной на Счете, и Депонируемой суммой.

4.1.8. Предоставлять без взимания платы информацию по Счету (в том числе выписки по Счету) Депоненту/Бенефициару (или их уполномоченным представителям) по запросу Сторон в следующем порядке:

- при личном обращении в Банк Депонента ФЛ/представителя Депонента ЮЛ/представителя Бенефициара по месту ведения Счета в рабочие часы подразделения Банка – способом, указанным в предоставленном Стороной заявлении;

- при обращении представителя Бенефициара/Депонента по каналам ДБО<sup>4</sup> - в электронном виде.

4.1.8.1. Выписки и иная информация по Счету предоставляются Банком не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения запроса Депонента/Бенефициара в случаях, не противоречащих требованиям действующего законодательства.

4.1.9. Предоставлять информацию по Счету третьим лицам только в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.10. Осуществлять обработку персональных данных, полученных от Депонента и Бенефициара, а также обеспечить конфиденциальность и защиту обрабатываемых персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

---

<sup>4</sup> Услуга предоставляется при наличии технической возможности в подразделении Банка и подключении Бенефициара/Депонента к указанной услуге.



## **4.2. Банк имеет право:**

4.2.1. Приостановить операции по Счету (полностью или частично), а также отказать Депоненту или Бенефициару в совершении операций в случаях, установленных законодательством Российской Федерации или Общими условиями Договора.

4.2.2. Отказать Депоненту в совершении операций по Счету, не предусмотренных Общими условиями Договора, в том числе отказать в возврате Депонируемой суммы/части Депонируемой суммы в случае неподтверждения Бенефициаром факта ошибочного зачисления денежных средств.

4.2.3. Отказать Бенефициару в осуществлении платежа в случае предоставления им документов, несоответствующих требованиям п.3.1. Общих условий Договора, и/или с нарушением сроков, установленных Индивидуальными и Общими условиями Договора.

4.2.4. В одностороннем порядке определять порядок обслуживания клиентов, включая график работы и операционное время Банка, условия приема и проверки документов и иных распоряжений.

4.2.5. Осуществлять:

1) проверку факта ошибочного зачисления Депонентом денежных средств на Счет (при обращении Депонента с заявлением об ошибочном зачислении) и запрашивать подтверждение данного факта у Бенефициара,

2) возврат денежных средств, ошибочно зачисленных Депонентом в соответствии с подпунктом 5 пункта 2.2. Общих условий Договора, на основании заявления Депонента (с указанием причины ошибочного зачисления средств) в случае подтверждения факта ошибочного зачисления Бенефициаром, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней,

3) возврат излишне зачисленных денежных средств в соответствии с подпунктом 5 пункта 2.2. Общих условий Договора в размере разницы между Депонируемой суммой и фактическим остатком денежных средств на Счете в случае превышения фактического остатка на Депонируемой суммой без распоряжения Депонента и/или Бенефициара по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора.

4.2.6. Списывать со Счета без распоряжения Депонента и/или Бенефициара денежные средства, ошибочно зачисленные на Счет по вине Банка, в соответствии с подпунктом 6 пункта 2.2. Общих условий Договора.

4.2.7. При установлении Банком факта изменения данных Депонента, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для проведения Банком идентификации и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости), и/или нарушении Депонентом условий и сроков предоставления в Банк документов и/или сведений в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора, а также указанных в п. 4.3.3 Общих условий Договора, Банк вправе отказать Депоненту в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых документов и/или сведений.

При установлении Банком факта изменения данных Бенефициара, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для проведения Банком идентификации и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости), и/или нарушении Бенефициаром условий и сроков предоставления в Банк документов и/или сведений в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора, а также указанных в п.4.5.3. Общих условий Договора, Банк вправе отказать Бенефициару в совершении расходных операций по Счету до представления Банку необходимых документов и/или сведений.

4.2.8. Запрашивать от Депонента и Бенефициара документы и информацию, необходимые для проверки соответствия проводимых по Счету операций нормам действующего законодательства Российской Федерации, а также для обеспечения

соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации и выполнения Банком функций:

– установленных Федеральным законом от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», в том числе, но не исключительно: о лицах, уполномоченных Депонентом/Бенефициаром представлять и получать документы в Банке, включая копии документов, удостоверяющих их личность (либо сведения об их реквизитах);

– агента валютного контроля в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и нормативными актами Банка России.

4.2.9. Закрыть Счет в случаях, указанных в п. 6.3 Общих условий Договора, без дополнительного распоряжения Депонента.

### **4.3. Депонент обязуется:**

4.3.1. Обеспечить на Счете Депонируемую сумму в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора, и в сроки, установленные Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

4.3.2. Осуществлять операции по Счету исключительно в соответствии с перечнем операций, указанным в п. 2.2 Общих условий Договора.

4.3.3. Предоставлять Банку (по месту нахождения Счета) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации в соответствии с п. 4.2.8. Общих условий Договора, а также подтверждающие изменение сведений, подлежащих установлению при открытии Счета, и необходимые для выполнения Банком функций в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора.

4.3.4. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения выписки по Счету. Операции по Счету и остаток денежных средств считаются подтвержденными при непоступлении в Банк в течение вышеуказанного срока письменного заявления с указанием ошибочно зачисленных и/или списанных сумм.

4.3.5. Обеспечить:

– предоставление физическими лицами, уполномоченными Депонентом получать от Банка информацию о состоянии Счета или иную информацию в связи с наличием Счета, своих персональных данных Банку для обработки в целях оказания услуг по Договору;

– предоставление вышеуказанными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых Депонентом Банку документах, согласия на автоматизированную и неавтоматизированную обработку (с совершением действий, необходимых для оказания услуг по Договору) персональных данных Банком в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.3.6. Информировать Банк об изменении своих данных, указанных в Индивидуальных условиях Договора и необходимых для идентификации Сторон и направления Банком уведомлений/иной информации (при необходимости).

4.3.7. Если на момент заключения Договора в период до 15.07.2020 г. срок действия паспорта гражданина Российской Федерации, представленный в качестве документа, удостоверяющего личность, истек в связи с достижением Депонентом возраста 20 или 45 лет: предоставить в Банк актуализированные данные паспорта гражданина Российской Федерации после его замены в срок до 31.12.2020.

Если на момент заключения Договора в период до 15.07.2020 паспорт гражданина Российской Федерации не был получен Депонентом, достигшим 14-ти лет: предоставить в

Банк данные паспорта гражданина Российской Федерации после его получения в срок до 31.12.2020.

Банк вправе изменить срок предоставления актуализированных паспортных данных и документов, посредством его включения в Общие условия Договора, опубликованные на официальном сайте Банка.

#### **4.4. Депонент имеет право:**

4.4.1. Получать от Банка информацию по Счету в соответствии с пп. 2.8, 4.1.8. Общих условий Договора.

4.4.2. Перечислять Депонируемую сумму на Счет единовременно одной суммой либо частями в пределах срока, установленного Договором-основанием, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания.

#### **4.5. Бенефициар обязуется:**

4.5.1. Представить Банку документы или сведения, подтверждающие возникновение основания для передачи ему денежных средств, находящихся на Счете.

4.5.2. Возмещать расходы Банка в соответствии с Общими условиями Договора своевременно и в полном объеме.

4.5.3. Предоставлять Банку (по месту нахождения Счета) сведения и документы (копии документов), необходимые для обеспечения соблюдения Банком действующего законодательства Российской Федерации в соответствии с п. 4.2.8. Общих условий Договора, а также подтверждающие изменение сведений, подлежащих установлению при открытии Счета, и необходимые для выполнения Банком функций в соответствии с п.4.2.8. Общих условий Договора.

4.5.4. Обеспечить:

– предоставление физическими лицами, уполномоченными Бенефициаром получать от Банка информацию о состоянии Счета или иную информацию в связи с наличием счета эскроу, своих персональных данных Банку для обработки в целях оказания услуг по Договору;

– предоставление вышеуказанными физическими лицами, чьи персональные данные содержатся в представляемых Бенефициаром Банку документах, согласия на автоматизированную и неавтоматизированную обработку (с совершением действий, необходимых для оказания услуг по Договору) персональных данных Банком в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.5.5. Направить в течение 5 (Пяти) рабочих дней в Банк после государственной регистрации Договора-основания копию Договора-основания с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации Договора-основания - архив электронных файлов с УКЭП регистратора на адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), либо по защищенным каналам связи, в том числе с использованием ДБО, в соответствии с отдельным Соглашением, заключенным между Бенефициаром и Банком.

4.5.6. Предоставить информацию о зарегистрированных договорах долевого участия по запросу Банка в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса.

4.5.7. Своевременно информировать Банк об изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства, а также об иных изменениях, которые влияют/могут оказать влияние на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, и о размещении сведений о данных изменениях в ЕИСЖС.

4.5.8. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения выписки по Счету. Операции по Счету и остаток денежных средств считаются

подтвержденными при непоступлении в Банк в течение вышеуказанного срока письменного заявления с указанием ошибочно зачисленных и/или списанных сумм.

4.5.9. Сообщать Банку о фактах ошибочного зачисления Депонентом денежных средств на Счет не позднее 2 (Двух) рабочих дней после за днем получения запроса от Банка в соответствии с пунктом 4.2.5.

#### **4.6. Бенефициар имеет право:**

4.6.1. Требовать от Банка перечисления Депонируемой суммы не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления необходимых документов в соответствии с условиями статьи 3 Общих условий Договора.

4.6.2. Получать от Банка информацию по Счету в соответствии с пп. 2.8., 4.1.8. Общих условий Договора.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность по Договору согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.2. Банк не несет ответственность ни перед Депонентом, ни перед Бенефициаром по обязательствам и договорам, заключенным между Депонентом и Бенефициаром, а также за ущерб, причиненный действиями (бездействиями<sup>5</sup>) Депонента и/или Бенефициара.

5.3. Ответственность Банка наступает только при задержке по его вине перевода денежных средств в пользу Депонента или Бенефициара, если только такая задержка не явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от воли Сторон.

5.4. Банк не несет ответственности за любые действия или бездействия, совершенные им на основании соответствующего письменного документа, подписанного и предоставленного Депонентом и/или Бенефициаром, независимо от достоверности содержащейся в нем информации, а также за подлинность подписей на представленных Депонентом и/или Бенефициаром документах, указанных в статье 3 Общих условий Договора, в тех случаях, когда с использованием предусмотренных банковскими правилами и Договором процедур Банк не мог установить факта выдачи распоряжения неуполномоченными лицами и/или установить недостоверность представленных документов.

5.5. Банк не несет ответственности перед Депонентом и/или Бенефициаром за несовершенство / несвоевременное совершение операций по Счету (полностью или частично), предусмотренных Договором, если на Депонируемую сумму наложено ограничение в распоряжении денежными средствами в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Банк не несет ответственности за отказ от приема, за неисполнение или ненадлежащее исполнение документов Депонента и/или Бенефициара и связанные с этим убытки Депонента и/или Бенефициара в случаях, предусмотренных п.4.2.1-4.2.3., 4.2.7 Общих условий Договора.

5.7. Стороны возмещают друг другу реальный (подтвержденный документально) ущерб, возникший в результате их действия (бездействия).

5.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, революции, военные действия, противоправные действия третьих лиц, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений государственных органов, прямо или косвенно запрещающих или препятствующих осуществлению Сторонами своих функций по Договору, в том числе, связанных с запретительными и ограничительными мерами со стороны государственных органов в

---

<sup>5</sup> В том числе в случае нарушения требований Федерального закона от 10.12.2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и нормативных актов Банка России.

стране нахождения банков-корреспондентов и иных обстоятельств, не зависящих от волеизъявления Сторон, Стороны по Договору освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна без промедления, но не позднее 7 (Семи) календарных дней, известить о них в письменном виде другие Стороны. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной обязательств по Договору.

По прекращении указанных выше обстоятельств Сторона должна без промедления, но не позднее 7 (Семи) календарных дней, известить об этом другие Стороны в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в течение которого предполагается исполнить обязательства по Договору.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор вступает в силу со дня акцепта Банком Индивидуальных условий Договора после их подписания Депонентом и Бенефициаром и действует до наступления основания его прекращения согласно п.6.2. Общих условий Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по основаниям:

6.2.1. завершения расчетов по Договору, в том числе после перечисления всей Депонируемой суммы со Счета на счет Бенефициара, либо перечисления для оплаты обязательств Бенефициара по Кредитному договору Бенефициара в соответствии с Договором;

6.2.2. возврата Депонируемой суммы Депоненту в случае прекращения/расторжения/ одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора-основания, в том числе при истечении срока условного депонирования денежных средств с учетом пункта 2.5. Общих условий Договора;

6.2.3. отказа сторон Договора-основания от его заключения в случае открытия Счета до регистрации Договора-основания в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав;

6.2.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательством, в том числе указанным в пункте 6.4. Общих условий Договора.

6.3. Счет подлежит закрытию после прекращения Договора по основаниям, указанным в пункте 6.2 Общих условий Договора.

6.4. В течение срока условного депонирования (до представления Бенефициаром надлежаще оформленных документов для перечисления денежных средств со Счета) Банк имеет право на расторжение в одностороннем порядке Договора с Депонентом/Бенефициаром, 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 в день 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.

6.5. Споры по Договору разрешаются путем предъявления письменных претензий, а при недостижении согласия по возникшему спору Стороны вправе обратиться в суд по месту ведения Счета.

6.6. Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если по ним достигнуто соглашение между Сторонами (за исключением случаев, предусмотренных п.4.2.4 Общих условий Договора), которое может быть совершено в письменной форме путем подписания единого документа Сторонами, а также путем обмена письмами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от стороны по Договору.

6.7. В случае изменения законодательства Российской Федерации и нормативных актов Банка России, затрагивающих положения Договора, Договор применяется в части, не противоречащей вышеуказанным актам.

6.8. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.