



**Общие условия открытия и обслуживания  
счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве  
(Общие условия)**

**Москва 2021**

## 1. ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОБЩИХ УСЛОВИЯХ.

**Банк** – АО «АЛЬФА-БАНК».

**Бенефициар** – юридическое лицо резидент РФ – застройщик в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, заключивший ДДУ с Депонентом, заключивший Договор счета эскроу и являющийся получателем Депонируемой суммы в соответствии с Договором счета эскроу, в том числе которому предоставлено Проектное финансирование.

**ДДУ** - Договор участия в долевом строительстве, заключенный между Депонентом и Бенефициаром в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, цена по которому подлежит оплате Депонентом с использованием Счета эскроу.

**Договор счета эскроу (Договор)** – Договор счета эскроу в валюте Российской Федерации (для расчетов по договору участия в долевом строительстве), заключаемый между Банком, Депонентом и Бенефициаром в целях открытия Депоненту в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Счета эскроу и осуществления расчетов между Депонентом и Бенефициаром по ДДУ, состоящий из Заявления Бенефициара, Заявления Депонента и настоящих Общих условий.

**Депонент** – физическое лицо (резидент РФ, либо нерезидент РФ), юридическое лицо (резидент, РФ либо нерезидент РФ), не являющееся кредитной организацией, индивидуальный предприниматель, а также физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, которое в соответствии с условиями Договора счета эскроу обеспечивает наличие Депонируемой суммы на Счете эскроу в Банке в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для ее учета и блокирования Банком до наступления оснований для перевода указанной суммы Бенефициару, установленных Договором счета эскроу.

**Депонируемая сумма** – денежные средства в валюте Российской Федерации, размер которых установлен в Заявлении Депонента, размещенные Депонентом на Счете эскроу в целях передачи Бенефициару при представлении Бенефициаром Подтверждающих документов.

**ЕИСЖС** - единая информационная система жилищного строительства.

**Заявление Бенефициара** - Заявление Бенефициара об акцепте оферты Банка на заключение Договоров счета эскроу для оплаты цены ДДУ, заключенных с Депонентами в отношении объектов, строительство которых осуществляется в рамках Разрешения на строительство, указанного в Заявлении Бенефициара, на условиях, предусмотренных Общими условиями, а также условиях о Депонируемой сумме и Сроке депонирования, указанных в Заявлении соответствующего Депонента, предоставляемое Бенефициаром в Банк по форме, утвержденной в Банке, на бумажном носителе или переданное в Банк в порядке, установленном настоящими Общими условиями.

**Заявление Депонента** - Заявление Депонента об акцепте оферты Банка на заключение Договора счета эскроу для оплаты цены ДДУ, заключенного с Депонентом, на условиях, предусмотренных Общими условиями, а также условиях о Депонируемой сумме и Сроке депонирования, указанных в Заявлении Депонента, предоставляемое Депонентом в Банк по форме, утвержденной в Банке, на бумажном носителе или переданное в Банк в порядке, установленном настоящими Общими условиями.

**Идентификация** – совокупность мероприятий по установлению определенных Федеральным законом № 115-ФЗ, Положением Банка России № 499-П сведений о клиентах, их представителях, выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах, по подтверждению достоверности этих сведений с использованием оригиналов документов и (или) надлежащим образом заверенных копий.

**Кредитный договор Бенефициара** – кредитный договор, заключенный между Банком и Бенефициаром, предусматривающий обязательство Бенефициара об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве, заключаемых им в отношении объектов долевого строительства в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, на строительство (создание) которых предоставляется кредит, обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в Банке.

**Подразделение Банка (ТП)** – подразделение Банка, в котором осуществляется обслуживание Депонента в рамках Договора счета эскроу.

**Подтверждающие документы** – документы, предоставляемые Бенефициаром в Банк в целях подтверждения возникновения оснований для перевода Депонируемой суммы Бенефициару в соответствии с Договором счета эскроу:

или

- заявление по форме приложения №2 к Общим условиям;

- оригинал или нотариальная удостоверенная копия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, оплата стоимости которого осуществляется с использованием Счета эскроу;

или

- уведомление по форме Приложения №3 к Общим условиям, предоставляемое Бенефициаром в Банк в целях подтверждения возникновения оснований для перевода Депонируемой суммы Бенефициару (далее - Уведомление), при условии наличия в ЕИСЖС Сведений.

Подтверждающие документы Бенефициар предоставляет в Подразделение Банка на бумажном носителе.

При наличии у Бенефициара заключенного с Банком договора на обслуживание по Системе, Бенефициар вправе направить Подтверждающие документы в Банк в электронном виде по системе «Альфа-Клиент On-line» в виде вложенного файла в составе электронного документа «Официальное письмо» / по системе «Альфа-Бизнес Онлайн» в виде вложенного файла в формате \*.pdf в составе электронного документа «Письмо», подписанного электронной подписью с выбором категории письма «Подтверждающие документы. Застройщик». При этом разрешение на ввод в эксплуатацию направляется по Системе в виде оригинала, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего органа.

Подписывать в Системе «Альфа-Бизнес Онлайн» электронный документ «Письмо», с вложением Подтверждающих документов, имеет право только - уполномоченное лицо Бенефициара в системе «Альфа-Бизнес Онлайн» с ролью «Руководитель», являющееся единоличным исполнительным органом Бенефициара.

Подписывать в Системе «Альфа-Клиент On-line» электронный документ «Официальное письмо», с вложением Подтверждающих документов, имеет право только единоличный исполнительный орган Бенефициара.

**Положение Банка России № 499-П** - Положение Банка России от 15.10.2015 № 499-П «Об идентификации кредитными организациями клиентов, представителей клиента, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

**Проектное финансирование** - целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предоставляемый Банком Бенефициару.

**Представитель** – лицо (в т.ч. единоличный исполнительный орган Бенефициара/Депонента-юридического лица), совершающее сделки и/или операции с денежными средствами или иным имуществом, от имени Бенефициара/Депонента, в силу полномочия, основанного на доверенности, законе либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Доверенность Бенефициара/Депонента-юридического лица, подтверждающая соответствующие полномочия Представителя, должна соответствовать законодательству Российской Федерации и может быть оформлена и представлена в Банк на бумажном носителе, при условии ее подписания собственноручной подписью единоличного исполнительного органа Бенефициара/Депонента или иного уполномоченного лица и при условии ее заверения отиском печати Бенефициара/Депонента (при наличии), или может быть оформлена в электронном виде и представлена в Банк по Системе, при условии подписания оригинала такой доверенности электронной подписью уполномоченного лица Бенефициара/Депонента в Системе, действующего от имени Бенефициара/Депонента без доверенности.

Доверенность Депонента-Индивидуального предпринимателя, а также физического лица, занимающегося в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, подтверждающая соответствующие полномочия Представителя, должна соответствовать законодательству Российской Федерации и может быть оформлена и представлена в Банк на бумажном носителе, при условии ее нотариального оформления, или может быть оформлена в электронном виде и представлена в Банк по Системе, при условии подписания оригинала такой доверенности в Системе электронной подписью уполномоченного лица непосредственно Депонента - Индивидуального предпринимателя /Депонента- физического лица, занимающегося в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой.

Доверенность Депонента-физического лица, подтверждающая соответствующие полномочия Представителя, должна соответствовать законодательству Российской Федерации и может быть оформлена и представлена в Банк на бумажном носителе, при условии ее нотариального оформления.

В целях удостоверения образца собственноручной подписи Представителя при оформлении доверенности на бумажном носителе, Бенефициар/Депонент вправе включить образец подписи Представителя и подтверждение ее подлинности непосредственно в текст доверенности. При оформлении доверенности в электронном виде, Бенефициар/Депонент вправе включить в электронный документ, содержащий оригинал доверенности, сканированную копию экземпляра такой доверенности на бумажном носителе, содержащего образец собственноручной подписи Представителя, или сканированную копию альбома подписей Бенефициара/Депонента с образцом подписи Представителя.

**Рабочий день** – календарные дни с понедельника по пятницу включительно, если они не являются выходными или нерабочими праздничными днями в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации, либо календарные дни - суббота и воскресенье, если указанными федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации они объявлены Рабочими днями.

**Разрешение на строительство (РНС)** – разрешение, полученное Бенефициаром для строительства (создания) на земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

**Сведения** – размещенные в ЕИСЖС разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства, оплата стоимости которого осуществляется с использованием Счета эскроу.

**Система «Альфа-Клиент On-line» / Система «Альфа- Бизнес Онлайн» (Система)** - часть корпоративной информационной системы Банка, предназначенная для удаленного обслуживания клиента Банка – юридического лица с использованием сети Интернет, обеспечивающая, в том числе, подготовку, передачу, прием, обработку электронных документов клиента, включая платежные документы клиента Банка в электронном виде и предоставление информации о движении средств по Счету. Обслуживание клиента Банка по Системе сторонами в соответствии с договором на обслуживание клиентов Банка по Системе, заключаемом Сторонами отдельно.

**Срок депонирования** – срок, указанный в Заявлении Депонента и соответствующий сроку, указанному в Заявлении Бенефициара, до истечения которого на Счете эскроу блокируется Депонируемая сумма и предоставляются Подтверждающие документы для передачи Депонируемой суммы Бенефициару.

**Стороны** – Банк, Депонент и Бенефициар при совместном упоминании.

**Счет Депонента** – банковский счет Депонента в валюте Российской Федерации, открытый в Банке, либо в ином банке на территории Российской Федерации, и указанный в пункте 3 Заявления Депонента, на который подлежит возврату Депонируемая сумма в случаях, предусмотренных Договором счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 256-ФЗ. В случае осуществления расчетов по ДДУ с использованием кредитных средств, предоставляемых Банком, в качестве Счета Депонента для возврата Депонируемой суммы, в обязательном порядке указывается Текущий счет ипотечного кредитования, открытый Депоненту в Банке.

**Счет Бенефициара** – банковский счет Бенефициара в валюте Российской Федерации, открытый в Банке, либо в ином уполномоченном банке на территории Российской Федерации, и указанный в Заявлении Бенефициара, на который подлежит переводу Депонируемая сумма в случаях, предусмотренных Договором счета эскроу.

**Счет эскроу** – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый в Банке Депоненту в соответствии с Договором счета эскроу, на котором Банком блокируется и учитывается Депонируемая сумма.

**Текущий счет ипотечного кредитования** - текущий счет, открываемый Депоненту для зачисления средств ипотечного кредита, предоставленного Банком в соответствии с кредитным договором, зачисления собственных денежных средств Депонента, поступивших наличным или безналичным путем, снятия наличных денежных средств, осуществления безналичных переводов при проведении взаиморасчетов в рамках ипотечной сделки.

**Общие условия** – настоящие Общие условия открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, являющиеся неотъемлемой частью Договора счета эскроу.

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

**Федеральный закон № 256-ФЗ** - Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

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

**Термины, специально не определенные в настоящих Общих условиях и Заявлениях Депонента и Бенефициара, применяются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.**

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**2.1.** Общие условия, являются неотъемлемой частью Договора счета эскроу и определяют порядок и условия открытия, обслуживания и закрытия Банком Счета эскроу.

**2.2.** Банк осуществляет учет и блокирование Депонируемой суммы, а также расчеты по Счету эскроу в порядке и на условиях, определенных Заявлением и Общими условиями, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона № 214-ФЗ, и нормативных правовых актов Банка России (далее – законодательство Российской Федерации).

**2.3.** Заключение Договора между Банком, Депонентом и Бенефициаром осуществляется на основании предоставленных в Банк на бумажном носителе Заявления Бенефициара и Заявления Депонента, предоставляемого в Подразделение Банка в 2(Двух) экземплярах, а также документов, предусмотренных Приложением №1 к Общим условиям, и иных документов согласно перечню, определяемому Банком в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Банка России (далее – законодательство Российской Федерации) и банковскими правилами. Заявление Бенефициара и (или) Заявление Депонента – юридического лица/индивидуального предпринимателя могут быть направлены в Банк по Системе в составе соответствующего электронного документа, подписанного простой электронной подписью уполномоченного лица Бенефициара и (или) Депонента соответственно. Акцептом Банка полученных Заявлений Бенефициара и Депонента является открытие Счета эскроу Депоненту.

Договор считается заключенным с даты открытия Счета эскроу.

Подтверждением заключения Договора с Депонентом является Заявление Депонента (или его копия), подписанное работником Банка в графе «Отметки Банка», либо направленное Депоненту по Системе сообщение об открытии Счета эскроу Депоненту.

Подтверждением заключения Договора с Бенефициаром является направленное Бенефициару по Системе сообщение об открытии Счета эскроу Депоненту.

### **2.4. Публикация Общих условий:**

**2.4.1.** Настоящие Общие условия распространяются путем копирования файла, содержащего электронный образ Общих условий в текстовом формате, находящегося на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru).

### **2.5. Идентификация Общих условий:**

Полное наименование документа:

**«Общие условия открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве».**

Редакция №5.

**2.6.** В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что Банк имеет право вносить изменения и (или) дополнения в Общие условия. Изменения и (или) дополнения, внесенные Банком в Общие условия, становятся обязательными для Сторон в дату введения редакции Условий в действие, установленную Банком. Банк обязан не менее чем за 2 (Два) календарных дня до даты введения новой редакции Общих условий в действие опубликовать новую редакцию Общих условий на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru). История изменений Общих условий указана в Приложении №6 к Общим условиям.

**2.7.** Депонент и Бенефициар обязаны ежедневно любым доступным им способом, самостоятельно или через уполномоченных лиц, обращаться в Банк, в т.ч. на официальный сайт Банка в сети Интернет по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru), для получения сведений о новой редакции Общих условий, о внесенных изменениях и (или) дополнениях в Общие условия.

### **2.8. Информация о Банке**

Полное фирменное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК».

Сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК».

ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593,

К/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО.

Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27.

Генеральная лицензия Банка России №1326.

2.9. Права, обязанности и ответственность Сторон определяются настоящими Общими условиями и Заявлениями Депонента и Бенефициара.

2.10. Изменения и (или) дополнения в Общие условия становятся обязательными для Сторон с даты введения в действие Общих условий. Новые Общие условия размещаются Банком на сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru).

2.11. Депонент и Бенефициар обязуются в полном объеме исполнять обязанности, предусмотренные Общими условиями.

### **3. РЕЖИМ ЭСКРОУ-СЧЕТА**

3.1. Счет эскроу открывается Депоненту в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на основании Договора счета эскроу, при предоставлении в Банк Заявления Бенефициара и Заявления Депонента, а также прилагаемых документов, представленных Депонентом и Бенефициаром согласно перечню, определяемому Банком в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе, документов, установленных Приложением №1 к Общим условиям.

3.2. Депонент не вправе осуществлять размещение на Счете эскроу иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы.

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

3.4. Банк при предоставлении Бенефициаром до истечения Срока депонирования полного пакета Подтверждающих документов, в течении 3(Трех) рабочих дней, следующих за датой их предоставления, осуществляет перечисление Депонируемой суммы со Счета эскроу на Счет Бенефициара или на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), заключенному между Банком и Бенефициаром, если такой кредитный договор (договор займа) содержит поручение Бенефициара Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), или на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара, права по которому переданы в залог Банку, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), заключенным между Банком и Бенефициаром.

3.4.1. Банк осуществляет проверку Подтверждающих документов по внешним признакам, с учетом порядка их оформления в соответствии с условиями Договора счета эскроу. В случае предоставления Бенефициаром Уведомления Банк осуществляет проверку наличия в ЕИСЖС Сведений.

3.4.2. Банк не рассматривает по существу возражения Депонента против перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу на Счет Бенефициара на основании представленных Подтверждающих документов, в случае их соответствия по внешним признакам.

3.5. Моментом передачи денежных средств Бенефициару по Договору Стороны признают момент зачисления Депонируемой суммы на Счет Бенефициара, если он открыт в Банке, либо счет обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа) / на залоговый счет Бенефициара в Банке / списания Депонируемой суммы с корреспондентского счета Банка в случае, если Счет Бенефициара открыт в сторонней кредитной организации.

3.6. Депонируемая сумма возвращается Банком Депоненту посредством перевода денежных средств на Счет Депонента, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 256-ФЗ:

3.6.1. В случае непредставления Бенефициаром Подтверждающих документов до истечения Срока депонирования – не позднее рабочего дня, следующего за истечением Срока депонирования.

3.6.2. В случае получения Банком из ЕИСЖС сведений о погашении органом регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации ДДУ – не позднее третьего рабочего дня, следующего за датой получения таких сведений.

3.6.3. В случае получения Банком из ЕИСЖС сведений о погашении органом регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации ДДУ при заключении которого, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по ДДУ,

использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Депонент поручает Банку направить в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный ч. 4 ст. 10.1 Федерального закона № 256-ФЗ запрос.

В указанной ситуации, возврат Депонируемой суммы осуществляется Банком на Счет Депонента за вычетом суммы денежных средств в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных Депонентом, получившим сертификат, в соответствии с п.1 ч.1 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, указанной в ответе (уведомлении) Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов на запрос Банка, не позднее третьего рабочего дня с даты получения Банком ответа (уведомления) от Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов.

3.7. Для проведения соответствующих банковских операций по Счету эскроу в целях исполнения пунктов 3.4., 3.6. и 4.1.5. Общих условий, Банк самостоятельно, с учетом требований Банка России, Договора счета эскроу и Общих условий определяет необходимые реквизиты расчетных документов. Нумерация расчетных документов, оформляемых Банком в соответствии с Договором счета эскроу, определяется Банком самостоятельно с учетом требований Банка России.

3.8. В рамках выполнения функций эскроу-агента для выполнения условий, установленных в 2.2. Общих условий, Депонент и Бенефициар поручают Банку составлять и подписывать расчетные документы, необходимые для проведения соответствующих банковских операций по Счету эскроу в целях исполнения Договора.

3.9. Порядок оформления Банком расчетных документов в соответствии с пунктом 3.8 Общих условий, определяется Банком самостоятельно, с учетом требований Банка России, Договора.

3.10. Депонент предоставляет Банку право в случае обнаружения Банком фактов ошибочного зачисления денежных средств на Счет эскроу, без дополнительных распоряжений (заранее дает акцепт) списывать такие денежные средства с уведомлением Депонента об этом в тот же день. Частичное исполнение требований Банка на списание денежных средств допускается.

3.11. В случае возникновения споров и разногласий между Сторонами в связи с исполнением обязательств по Договору счета эскроу, Депонируемая сумма удерживается Банком на Счете эскроу до момента достижения трехстороннего соглашения между Сторонами о разрешении данного спора или вступления в силу соответствующего решения суда.

## **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **4.1. Банк обязуется:**

4.1.1. Осуществлять расчетные операции в соответствии с законодательством Российской Федерации, Заявлениями Депонента и Бенефициара и настоящими Общими условиями.

4.1.2. Осуществлять учет и блокирование Депонируемой суммы до момента представления Бенефициаром Подтверждающих документов, но в любом случае не дольше чем до даты, установленной п. 4. Заявления Депонента.

4.1.2. Хранить банковскую тайну по операциям по Счету эскроу и сведениям о Депоненте. Справки по операциям по Счету эскроу и сведения о Депоненте могут быть предоставлены как Депоненту, так и Бенефициару по его запросу, а также третьим лицам в случаях, специально предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Осуществлять операции по Счету эскроу в соответствии с режимом работы Банка.

4.1.4. Зачислить денежные средства Депонента на Счету эскроу не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления в Банк должным образом оформленных подтверждающих расчетных документов на соответствующую денежную сумму.

В случае отсутствия подтверждающих расчетных документов, искажения или неправильного указания в них реквизитов Депонента (перечень необходимых реквизитов устанавливается Банком в соответствии с требованиями Банка России), а также в иных случаях, когда у Банка возникают сомнения относительного расчетного документа, Банк осуществляет необходимые уточнения в течение 5 (Пяти) рабочих дней, не считая даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет Банка. При неполучении в указанный срок соответствующих уточнений от банка плательщика, Банк на 6 (Шестой) рабочий день возвращает денежные средства плательщику (банку плательщика).

4.1.5. Если сумма денежных средств, размещенных на Счете эскроу Депонентом, превышает Депонируемую сумму, Банк возвращает сумму превышения на Счет Депонента.

4.1.6. Списывать ошибочно зачисленные денежные средства (пункт 9.1. Общих условий) не позднее следующего рабочего дня со дня их обнаружения с уведомлением об этом Депонента в тот же день.

4.1.7. Осуществить перевод Депонируемой суммы со Счета эскроу на Счет Бенефициара/ на залоговый счет Бенефициара в Банке права по которому переданы в залог Банку, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), заключенным между Банком и Бенефициаром, либо в оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), заключенному между Банком и Бенефициаром, если такой кредитный договор (договор займа) содержит поручение Бенефициара Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), при условии предоставления Бенефициаром в Банк до истечения Срока депонирования Подтверждающих документов, в течение 3 (Трех) рабочих дней, следующих за днем предоставления Бенефициаром в Банк указанных документов.

Время приема Подтверждающих документов Банком соответствует времени обслуживания Клиентов в Подразделении Банка, в котором открыт Счет эскроу.

Маршруты проведения безналичных платежей определяются Банком самостоятельно. С корреспондентского счета Банка денежные средства списываются не позднее следующего рабочего дня после списания средств со Счета эскроу.

4.1.8. По заявлению Депонента/Бенефициара выдавать выписки по Счету эскроу и копии документов в обоснование произведенных расчетов в Подразделении Банка.

В случае использования Депонентом - юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем Системы, выписки по Счету эскроу и приложения к ним направляются по Системе.

4.1.9. В рамках выполнения функций эскроу-агента установленных Договором счета эскроу, составлять и подписывать от имени Депонента/Бенефициара платежное поручение на перевод денежных средств в соответствии с пунктом 3.4. Общих условий, либо на возврат Депонируемой суммы на Счет Депонента, в соответствии с пунктами 3.6. и 4.1.5. Общих условий.

4.1.10. Проинформировать Депонента о наличии основания для одностороннего отказа Депонента от исполнения ДДУ, предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после дня наступления такого основания или получения уведомления, предусмотренного п. 4.3.8. Общих условий, путем направления соответствующего письма с уведомлением о вручении адресу регистрации /фактического проживания, указанным в ДДУ Депонента (для Депонента физического лица/ индивидуального предпринимателя, физического лица, занимающегося в установленном Законодательством порядке частной практикой), либо в случае использования Депонентом - юридическим лицом, либо индивидуальным предпринимателем Системы, путем направления соответствующего письма по Системе, либо по адресу местонахождения Депонента-юридического лица.

## **4.2. Депонент обязуется:**

4.2.1. Предоставить Банку документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и внутренними документами Банка.

4.2.2. При использовании для оплаты цены ДДУ предоставленного Банком ипотечного кредита указать в качестве Счета Депонента Текущий счет ипотечного кредитования.

4.2.3. Обеспечить наличие на Счете эскроу Депонируемой суммы в размере, указанном в Заявлении Депонента, и в сроки, установленные ДДУ, но не ранее даты государственной регистрации ДДУ.

4.2.4. Не распоряжаться Депонируемой суммой, находящейся на Счете эскроу.

4.2.5. По запросу Банка представлять в Банк распоряжение, указание, письменное требование, разрешение, извещение или любой другой документ в отношении Депонируемой суммы, находящейся на Счете эскроу, а также подтверждающих документов, необходимых для перевода денежных средств со Счета эскроу в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

4.2.6. В случае изменения сведений, подлежащих установлению при заключении Договора счета эскроу, в том числе в случае изменения сведений, подлежащих установлению в целях идентификации Депонента, а также (при их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Депонент обязан представлять в Банк необходимые документы (их копии), подтверждающие изменение указанных сведений, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента их утверждения (выдачи или регистрации). Документы, подтверждающие полномочия (продление полномочий) уполномоченных лиц, а также (при



их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев Депонента, должны быть представлены в Банк до окончания срока их полномочий, который установлен документами, представленными в Банк ранее.

Банк не несет ответственности за убытки, причиненный Депоненту в случае, если прекращение полномочий уполномоченных лиц, а также (при их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев Депонента, не было своевременно документально подтверждено.

Депонент обязан незамедлительно письменно информировать Банк об отмене доверенностей, прямо или косвенно содержащих указание на право Представителя Депонента совершать от имени Депонента какие-либо сделки, либо иные действия в соответствии с Договором, выданных Депонентом любым Представителям, в том числе, и в случае публикации Депонентом сведений об отмене доверенности в официальном издании. В письменном уведомлении Депонента в обязательном порядке должна быть указана информация о реквизитах доверенности, а также информация, позволяющая Банку идентифицировать Представителя. Риск убытков и иных неблагоприятных последствий вследствие не уведомления Депонентом Банка об отмене указанных доверенностей, либо вследствие нарушения, установленного настоящим пунктом Общих условий порядка уведомления, несет Депонент.

4.2.7. Депонент - юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель обязан уведомить Банк в письменной форме в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента вынесения арбитражным судом определения о принятии заявления о признании Депонента банкротом и в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня вынесения судом решения о введении в отношении Депонента процедуры банкротства.

4.2.8. Предоставлять в установленный Банком срок любую информацию, сведения, документы, связанные с исполнением требований, содержащихся в актах и договорах, перечисленных в пункте 9.2. Общих условий.

4.2.3. Получать в Банке и представлять в Банк документы только через своих Представителей, полномочия которых подтверждены Депонентом надлежащим образом.

4.2.10. Предоставлять Банку сведения, необходимые для выполнения требований законодательства Российской Федерации и Банка России в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, включая информацию о Представителях, выгодоприобретателях, участниках (учредителях) и бенефициарных владельцах, а также сведения в целях определения финансово-хозяйственной деятельности, финансового положения, деловой репутации, источниках происхождения денежных средств и (или) иного имущества.

4.2.11. Предоставлять ежегодно, а также по запросу Банка подтверждение в письменной форме об отсутствии изменений в документах и сведениях, которые ранее были представлены Депонентом в Банк.

### **4.3. Бенефициар обязуется:**

4.3.1. Предоставить Банку документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и внутренними документами Банка.

4.3.2. В случае изменения сведений, подлежащих установлению при заключении Договора счета эскроу, в том числе в случае изменения сведений, подлежащих установлению в целях идентификации Бенефициара, а также (при их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Бенефициар обязан представлять в Банк необходимые документы (их копии), подтверждающие изменение указанных сведений, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента их утверждения (выдачи или регистрации). Документы, подтверждающие полномочия (продление полномочий) уполномоченных лиц, а также (при их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев Бенефициара, должны быть представлены в Банк до окончания срока их полномочий, который установлен документами, представленными в Банк ранее.

Банк не несет ответственности за убытки, причиненный Бенефициару в случае, если прекращение полномочий уполномоченных лиц, а также (при их наличии): его Представителей, выгодоприобретателей, бенефициарных владельцев Бенефициара не было своевременно документально подтверждено.

4.3.3. Бенефициар обязан незамедлительно письменно информировать Банк об отмене доверенностей, прямо или косвенно содержащих указание на право Представителя Бенефициара совершать от имени Бенефициара какие-либо сделки, либо иные действия в соответствии с Договором счета эскроу, выданных Бенефициаром любым Представителям, в том числе, и в случае публикации Бенефициаром сведений об отмене доверенности в официальном издании. В письменном уведомлении Бенефициара в обязательном порядке должна быть указана информация о реквизитах доверенности, а

также информация, позволяющая Банку идентифицировать Представителя. Риск убытков и иных неблагоприятных последствий вследствие не уведомления Бенефициаром Банка об отмене указанных доверенностей, либо вследствие нарушения, установленного настоящим пунктом Общих условий порядка уведомления, несет Бенефициар.

4.3.4. Предоставлять Банку сведения, необходимые для выполнения требований законодательства Российской Федерации и Банка России в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, включая информацию о Представителях, выгодоприобретателях, участниках (учредителях) и бенефициарных владельцах, а также сведения в целях определения финансово-хозяйственной деятельности, финансового положения, деловой репутации, источниках происхождения денежных средств и (или) иного имущества.

4.3.5. Предоставлять ежегодно, а также по запросу Банка подтверждение в письменной форме об отсутствии изменений в учредительных и иных документах и сведениях, которые ранее были представлены Бенефициаром в Банк.

4.3.6. Представить в Банк Подтверждающие документы до истечения Срока депонирования.

4.3.7. Получать в Банке и представлять в Банк документы только через своих Представителей, полномочия которых подтверждены Бенефициаром надлежащим образом.

4.3.8. Уведомить Банк о поступлении требования кредитора (в случае если кредитором является иной уполномоченный банк) о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления такого требования, путем направления соответствующего уведомления по Системе, с одновременным направлением на бумажном носителе в порядке, предусмотренном п.10.1.1. Общих условий.

4.3.9. Уведомить Депонентов и Банк в случае изменения реквизитов РНС (в т.ч. в связи с продлением, получением нового взамен ранее выданного), указанного в Заявлении Бенефициара. Уведомление Банка осуществляется путем направления заявления об изменении Договора счета эскроу по форме Банка. Уведомление Депонентов осуществляется любым доступным способом.

4.3.10. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации каждого ДДУ предоставлять в Банк сведения о состоявшейся регистрации соответствующего ДДУ в свободной форме с указанием ФИО/наименования Депонента и реквизитов ДДУ (номер и дата заключения) в электронном виде по Системе «Альфа-Клиент On-line» в составе электронного документа «Официальное письмо» или по Системе «Альфа-Бизнес Онлайн» в составе электронного документа «Письмо», подписанного электронной подписью уполномоченного лица Клиента в Системе, с выбором категории письма «Открытие счета эскроу 214-ФЗ» или на бумажном носителе в Подразделение Банка. Рекомендуемый формат предоставления сведений о регистрации ДДУ (Приложение №5 к Общим условиям).

4.3.11. По запросу Банка предоставлять в Банк зарегистрированные ДДУ (с отметкой органа регистрации прав о произведенной государственной регистрации ДДУ) в срок, указанный в запросе.

4.3.12. В случае обращения Депонента в Банк с требованием о возврате ошибочно внесенных на Счет эскроу денежных средств в связи с несостоявшейся регистрацией ДДУ (по любой причине) предоставить в Банк не позднее рабочего дня, следующего за днем получения от Банка соответствующего запроса: заявление о расторжении Договора счета эскроу с таким Депонентом либо

- мотивированные возражения с приложением подтверждающих документов (в т.ч. документов, подтверждающих регистрацию ДДУ).

4.3.13. В течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения от Банка соответствующего письменного требования уплатить Банку неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день неисполнения любой из обязанностей, предусмотренных п.п. 4.3.11, 4.3.12 Общих условий.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Банк имеет право:

5.1.1. Устанавливать ограничения по распоряжению денежными средствами по Счету эскроу в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации в рамках применения мер по

ПОД/ФТ/ФРОМУ.

5.1.2. Отказать в передаче Депонируемой суммы Бенефициару в случаях:

- если Подтверждающие документы представлены Бенефициаром по истечении Срока депонирования;

- в случае представления Бенефициаром Подтверждающих документов, не соответствующих по формальным признакам, установленным Общими условиями, в том числе, в связи с нарушением порядка их оформления и предоставления, или отсутствия в ЕИСЖС Сведений (при предоставлении Бенефициаром Уведомления);

5.1.3. Запрашивать, не реже одного раза в год, у Депонента и (или) у Бенефициара подтверждение в письменной форме об отсутствии изменений в учредительных и иных документах и сведениях, которые ранее были представлены Депонентом и (или) Бенефициаром в Банк.

5.1.4. Запрашивать у Депонента документы и иную информацию, необходимые для осуществления функций агента валютного контроля в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в случае получения официальных запросов компетентных органов и финансово-кредитных учреждений иностранных государств, на территории которых Банк имеет счета в иностранной валюте, открытые в иностранных банках-корреспондентах.

5.1.5. Банк вправе принять доверенность, подтверждающую полномочия Представителя Депонента/Бенефициара, указанного в пунктах 4.2.7. и 4.3.7. Общих условий, на которого в Банке ранее отсутствовала доверенность, на проверку сроком до 2 (Двух) рабочих дней. Банк не принимает от указанного Представителя Депонента /Бенефициара Подтверждающие документы и иные документы Депонента / Бенефициара до завершения проверки такой доверенности Банком.

5.1.6. После предоставления Бенефициаром Подтверждающих документов перечислить Депонируемую сумму со Счета эскроу на Счет Бенефициара или на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), заключенному между Банком и Бенефициаром, если такой кредитный договор (договор займа) содержит поручение Бенефициара Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), или на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара, права по которому переданы в залог Банку, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), заключенным между Банком и Бенефициаром.

5.1.7. Банк вправе в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, изменять номер Счета эскроу. В случае изменения номера Счета эскроу, Банк уведомляет Депонента и Бенефициара путем направления соответствующего уведомления по Системе (в случае ее использования Депонентом юридическим лицом, либо индивидуальным предпринимателем и/или Бенефициаром), либо на бумажном носителе путем представления Депоненту и Бенефициару при обращении последних в Подразделение Банка, в котором открыт Счет эскроу, или направления заказным письмом с уведомление по адресу Депонента, указанному в Заявлении Депонента,/Бенефициара по адресу местонахождения Депонента/Бенефициара-юридического лица.

## **5.2. Депонент имеет право:**

5.2.1. Получать справочную информацию и направлять письменные запросы в Банк по вопросам проведения расчетного обслуживания по Счету эскроу.

5.2.2. Получать выписки по Счету эскроу.

## **5.3. Бенефициар имеет право:**

5.3.1. Получить Депонируемую сумму со Счета эскроу при условии представления в Банк Подтверждающих документов в сроки и порядке, установленные Договором.

5.3.2. Получать выписки по Счету эскроу.

## **6. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. За услуги Банка как эскроу агента, включая открытие и расчетное обслуживание Счета эскроу, а также предоставление справочной информации/выписок по Счету эскроу Депоненту/Бенефициару вознаграждение Банку не предусмотрено в соответствии с пунктом 5 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

6.2. Банк не начисляет и не выплачивает проценты за пользование денежными средствами, находящимися на Счету эскроу.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ, ПОРЯДОК ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЯ

7.1. Договор прекращается по истечении Срока депонирования в случае непредставления в Банк в указанный срок Подтверждающих документов. Договор прекращается в случае перевода всех имеющихся на Счете эскроу денежных средств на основании предоставленных Подтверждающих документов.

7.2. Договор прекращается в случаях, установленных законом.

7.3. Прекращение Договора является основанием закрытия Счета эскроу.

7.4. В случае наличия остатка денежных средств на Счете эскроу при прекращении Договора, остаток денежных средств перечисляется на Счет Депонента, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 256-ФЗ, либо при возникновении предусмотренных Договором оснований для передачи денежных средств Бенефициару переводится Банком на Счет Бенефициара.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Банк не несет ответственность за последствия исполнения распоряжений, выданных неуполномоченными лицами, в тех случаях, когда с использованием предусмотренных банковскими правилами и Договором счета эскроу процедур Банк не мог установить факта выдачи распоряжения неуполномоченными лицами.

8.2. Банк не несет ответственности ни перед Депонентом, ни перед Бенефициаром, ни перед третьими лицами по обязательствам и договорам, заключенным между Депонентом и/или Бенефициаром и/или третьими лицами, а также за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Депонента и/или Бенефициара и/или третьих лиц.

8.3. Банк не несет ответственности по обязательствам Депонента и Бенефициара.

8.4. Банк не несет ответственности за неисполнение условий Договора счета эскроу и приостановление операций по Счету эскроу в случаях, установленных пунктом 5.1.1. Общих условий.

8.5. Банк не несет ответственности за блокировку денежных средств, не проведение переводов, невозврат денежных средств банками-корреспондентами Банка и иными банками, кредитными/финансовыми организациями в рамках распоряжений Депонента/Бенефициара, если:

- Депонент/Бенефициар и/или получатель находятся в собственности или под контролем, действует от имени и/или в интересах либо прямо и/или косвенно связаны с лицом, включенным в действующие списки организаций и физических лиц, причастных к террористической (экстремистской) и иной противоправной деятельности, иные списки, утвержденные признанными международными и/или иностранными организациями;

- счет получателя открыт в банках и/или кредитных/финансовых организациях, в отношении которых имеются сведения об их участии в террористической (экстремистской) и иной противоправной деятельности, либо они указаны в действующих списках организаций и физических лиц, причастных к террористической (экстремистской) и иной противоправной деятельности, иных списках, утвержденных международными и/или иностранными организациями;

- это нарушает и/или может привести к нарушению установленных ограничений, санкций, эмбарго в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами международных организаций (в том числе Организации Объединенных Наций), законодательством иностранных государств, применяющимся к Банку в силу наличия на территории данных государств корреспондентских счетов, открытых Банком в иностранных банках-корреспондентах;

- когда денежные средства прямо или косвенно предназначены для использования в государстве/на территории указанном в Перечне государств и территорий, размещаемом Банком в сети Интернет по адресу: <https://alfabank.ru/retail/transfer/restriction/>.

8.6. В случаях несвоевременного зачисления на Счет эскроу поступивших денежных средств, либо их необоснованного списания со Счета эскроу, либо в случаях несвоевременного возврата Депонируемой суммы Депоненту в случаях, установленных Договором счета эскроу, Банк обязан уплатить Депоненту **неустойку** в размере 1/365 процентной ставки рефинансирования (учетной ставки) Банка России, действующей в день исполнения обязательств Банком, за каждый день просрочки, но не выше 20 % от просроченной (неперечисленной, необоснованно списанной) суммы. Выплата указанной неустойки исключает возможность предъявления Депонентом иных требований о возмещении убытков.

В случаях несвоевременного перевода Бенефициару денежных средств в случаях, установленных

Договором счета эскроу, Банк обязан уплатить на эту сумму **неустойку** в размере 1/365 процентной ставки рефинансирования (учетной ставки) Банка России, действующей в день исполнения обязательств Банком, за каждый день просрочки, но не выше 20 % от просроченной (неперечисленной) суммы. Выплата указанной неустойки исключает возможность предъявления Бенефициаром иных требований о возмещении убытков.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Депонент предоставляет Банку право в случае обнаружения Банком фактов ошибочного зачисления денежных средств на Счет эскроу, без дополнительных распоряжений (заранее дает акцепт) списывать такие денежные средства с уведомлением Депонента об этом в тот же день. Частичное исполнение требований Банка на списание денежных средств допускается.

9.2. Банк, Депонент и Бенефициар признают обязательными для исполнения в рамках Договора требования законов Российской Федерации, Указов Президента Российской Федерации, Постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных и иных актов Банка России и Федеральной службы по финансовому мониторингу, иных нормативных правовых актов, требования законодательства иностранных государств, международных договоров, заключенных Российской Федерацией, распорядительных документов, изданных главами государств и правительств, руководителями органов банковского надзора и иных уполномоченных органов иностранных государств, применимых к Банку, а также договоров, заключенных между Банком и иностранными организациями (в том числе, кредитными организациями), в том числе направленные на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и борьбу с терроризмом.

9.3. Депонент и Бенефициар подтверждают, что перевод Банком остатка на Счете эскроу на момент предоставления Бенефициаром в Банк Подтверждающих документов, в размере меньшем Депонируемой суммы, указанной в Заявлении Депонента, в связи с необеспечением Депонентом на Счете эскроу такой суммы, является надлежащим исполнением Банком своих обязательств по Договору.

9.4. Все документы, переданные Банку, не подлежат возврату Депоненту и/или Бенефициару.

9.5. Права и обязанности по Договору счета эскроу не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных п. 9.6. Общих условий.

9.6. В случае уступки Депонентом, прав требований по ДДУ 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 (далее - Новый Депонент), Новый Депонент обязан в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по ДДУ, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по ДДУ, уведомить Банк о переходе к нему (Новому Депоненту) прав требований по ДДУ путем предоставления в Банк договора уступки прав требований по ДДУ с отметкой о регистрации в Росреестре.

Новый Депонент уведомляет Банк путем представления в Подразделение Банка заявления по форме, утвержденной Банком с приложением к такому заявлению оригиналов или надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих государственную регистрацию соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований по ДДУ, иных документов, подтверждающих регистрацию перехода прав требований по ДДУ к Новому Депоненту.

Риски, связанные с непредставлением/ не своевременным представлением в Банк уведомление о переходе прав требований по ДДУ к Новому Депоненту, несет Новый Депонент.

9.7. В период действия Договора счета эскроу все взаимоотношения Сторон по поводу Депонируемой суммы регламентируются Общих условиями. В случае обнаружения противоречий между условиями Договора счета эскроу и условиями любых иных договоров, заключенных между Депонентом и Бенефициаром, приоритет имеют (и должны применяться) условия Договора счета эскроу.

9.8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором счета эскроу, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.9. Банк, как агент валютного контроля, осуществляет контроль за соблюдением Депонентом валютного законодательства Российской Федерации и международных договоров с участием Российской Федерации, условий разрешений, а также актов органов валютного регулирования.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора счета эскроу, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. Если в ходе переговоров соглашение не достигнуто, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом в адрес двух других Сторон.

10.1.1. Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой.

В этом случае факт получения претензии необходимо подтвердить распиской Стороны (далее - адресат). Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ. Претензия считается доставленной, в том числе в случаях если она: - поступила адресату, но по зависящим от него обстоятельствам не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в Заявлении Бенефициара / Депонента, либо по адресу местонахождения Бенефициара / Депонента-юридического лица (в случае если адресатом является Депонент/Бенефициар)/адресу, указанному в пункте 2.8 Общих условий (в случае если адресатом является Банк), даже если адресат не находится по данному адресу.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае отсутствия таких документов у другой Стороны). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных направивших их Стороной.

10.1.2. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения претензии.

10.2. Спор из Договора счета эскроу с участием Депонента – юридического лица, либо индивидуального предпринимателя, в случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение указанного выше срока, передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Спор из Договора счета эскроу с участием Депонента – физического лица, в случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение указанного выше срока, передается на рассмотрение судом в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

10.3. Депонент (за исключением физических лиц) и Бенефициар подтверждает, что им получены письменные согласия физических лиц (далее – субъекты персональных данных) на обработку их персональных данных Банком, включая такую обработку третьим лицом, действующим поручению Банка, которые могут содержаться в получаемых от Депонента и Бенефициара документах и сведениях в рамках заключения и исполнения Договора счета эскроу.

10.4. Депонент (за исключением физических лиц) и Бенефициар, в свою очередь, предоставляет Банку (передает по первому требованию) полученные им от указанных субъектов персональных данных согласия на обработку персональных данных, предусматривающие обработку персональных данных в целях исполнения Договора счета эскроу, передачи третьим лицам, с которыми у Банка заключен договор о конфиденциальности, в том числе в целях их обработки, включая такую обработку третьим лицом, действующим по поручению Банка.

10.5. Депонент (за исключением физических лиц) и Бенефициар подтверждает, что предоставил субъектам персональных данных информацию, предусмотренную пунктом 3 статьи 18 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», а именно:

- наименование и адрес Банка;
- цель обработки персональных данных (в соответствии с настоящим пунктом Договора) и ее правовое основание;
- предполагаемые пользователи персональных данных;
- установленные Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» права субъекта персональных данных;
- источник получения персональных данных.

10.6. Депонент, за исключением физических лиц, и Бенефициар подтверждает, что Банк вправе запросить у него согласия субъектов персональных данных, а Депонент и Бенефициар обязан по требованию Банка,

в связи с поступлением Банку запроса от уполномоченного органа по защите прав субъектов персональных данных суда, предоставить их.

В соответствии с Договором счета эскроу целью обработки персональных данных является осуществление Банком любых прав и обязанностей, связанных с исполнением требований Договора счета эскроу.

Обрабатываемые Банком персональные данные субъектов персональных данных подлежат уничтожению, по достижении указанных целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Банк имеет право на обработку персональных данных указанных субъектов персональных данных, согласия которых получены Депонентом и Бенефициаром, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение, указанных в документах и сведениях предоставленных Банку Депонентом и Бенефициаром в рамках заключения настоящего Договора счета эскроу.

10.7. Депонент, являющийся физическим лицом, дает согласие на обработку персональных данных предоставленных Банку в связи с заключением Договора счета эскроу, включая любые действия, предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных», на размещение персональных данных в программном обеспечении Банка, в том числе для их передачи Банком третьим лицам, с которыми Банк заключил соглашения, содержащие условия о конфиденциальности и неразглашении информации, а также для их хранения Банком и третьими лицами, в целях, объеме и в сроки, определенных в Договоре счета эскроу.

#### 10.8. Стороны:

- 1) гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора ни они, ни их работники (если применимо) не совершали коррупционных действий, связанных с заключением и/или исполнением настоящего Договора;
- 2) обязуются не совершать коррупционных действий при осуществлении своих прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе обеспечивая соблюдение указанного условия со стороны своих работников (если применимо).

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

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

10.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором счета эскроу, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**Приложение №1**  
к Общим условиям открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов  
по договору участия в долевом строительстве,  
утвержденным Приказом АО «АЛЬФА-БАНК» от 17.06.2021 №768

**Перечень документов,  
необходимых для заключения Договора счета эскроу  
и открытия Счета эскроу**

<b>Документы, предоставляемые в Банк для идентификации сторон</b>	
<b>для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей</b>	✓ Учредительные документы для открытия счета в Банке; ✓ документы, необходимые для идентификации сторон указаны на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: <a href="https://alfabank.ru/f/3/corporate/rko/docstariffs/perechen_sved_doc.pdf">https://alfabank.ru/f/3/corporate/rko/docstariffs/perechen_sved_doc.pdf</a>
<b>для физических лиц</b>	документ удостоверяющий личность физического лица для иностранных граждан и лиц без гражданства - дополнительно копии миграционной карты и ДУП
<b>Дополнительно, для открытия Эскроу счета предоставляются в Банк:</b>	
<b>Депонентом:</b>	✓ <b>Договор участия в долевом строительстве</b>
<b>Бенефициаром:</b>	✓ <b>Разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</b>



Приложение №2  
к Общим условиям открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов  
по договору участия в долевом строительстве,  
утвержденным Приказом АО «АЛЬФА-БАНК» от 17.06.2021 №768

В АО «АЛЬФА-БАНК»  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Заявление<sup>1</sup>**

Настоящим \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_), далее Бенефициар, в соответствии с Договором(ами) счета эскроу в валюте Российской Федерации (для расчетов по договорам участия в долевом строительстве) (далее - Договор счета эскроу), заключенным (ми) между Банком, Бенефициаром и депонентом(ами) в целях открытия последним(ими) счета эскроу и осуществления расчетов с Бенефициаром по договору (ам) участия в долевом строительстве, в рамках разрешения на строительство от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (далее – Разрешение на строительство)

Направляет Подтверждающие документы, предусмотренные Договором счета эскроу.

**Обязательно для заполнения**

Перечень документов:

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата документа	№ этапа (при наличии в РНС)	Количество листов (оригиналов/копий)
	Разрешение на ввод в эксплуатацию	№ _____	_____		

В соответствии с Договором счета эскроу просим АО «АЛЬФА-БАНК» осуществить перевод депонируемой (ых) сумм(ы) в размере:

№ п/п	ФИО Депонента	Номер Счета эскроу	Сумма по Договору счета эскроу	
				Итоговая сумма:

*(общий размер депонируемых сумм по Договорам счета эскроу открытым в рамках указанного выше Разрешения на строительства цифрами и прописью)*

в пользу Бенефициара по реквизитам, указанным в Договоре(ах) счета эскроу (*указать реквизиты \_\_\_\_\_*) /на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), заключенному между Банком и Бенефициаром на счет (*указать реквизиты \_\_\_\_\_*) / на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара (*указать реквизиты \_\_\_\_\_*) в соответствии с положениями кредитного договора (договором займа) (*указать реквизиты кредитного договора*).

**Бенефициар:**

\_\_\_\_\_  
(Полное наименование застройщика)

\_\_\_\_\_  
(должность уполномоченного лица Бенефициара / уполномоченный представитель)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, И.О.)

М.П.  
(при наличии)

<sup>1</sup> Заявление может быть направлено по системе дистанционного обслуживания

Приложение №3  
к Общим условиям открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов  
по договору участия в долевом строительстве,  
утвержденным Приказом АО «АЛЬФА-БАНК» от 17.06.2021 №768

В АО «АЛЬФА- БАНК»

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Уведомление<sup>2</sup>**

Настоящим \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_), далее Бенефициар, в соответствии с Договором(ами) счета эскроу в валюте Российской Федерации (для расчетов по договорам участия в долевом строительстве) (далее - Договор счета эскроу), заключенным (ыми) между Банком, Бенефициаром и депонентом(ами) в целях открытия последним (ими) счета эскроу и осуществления расчетов с Бенефициаром по договорам участия в долевом строительстве (далее ДДУ), в рамках разрешения на строительство от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (далее – Разрешение на строительство).

- уведомляет о размещении в ЕИСЖС информации о полученном разрешении на ввод многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию (Разрешение на ввод в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ по этапу \_\_\_\_\_ предусмотренному Разрешением на строительство).

Перечень документов:

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата документа	№ этапа (при наличии в РНС)	Количество листов (оригинало в/копий)
	Разрешение на ввод в эксплуатацию	№ _____	_____		

В соответствии с Договором счета эскроу просим АО «АЛЬФА-БАНК» осуществить перевод депонируемой (ых) сумм(ы) в размере:

№ п/п	ФИО Депонента	Номер Счета эскроу	Сумма по Договору счета эскроу	
				Итоговая сумма:

(общий размер депонируемых сумм по Договорам счета эскроу открытым в рамках указанного выше Разрешения на строительства цифрами и прописью)

**Выбрать один из вариантов**

в пользу Бенефициара по реквизитам, указанным в Договоре(ах) счета эскроу (указать реквизиты \_\_\_\_\_) /на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (договору займа), заключенному между Банком и Бенефициаром на счет (указать реквизиты \_\_\_\_\_) / на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара (указать реквизиты \_\_\_\_\_) в соответствии с положениями кредитного договора (договором займа) (указать реквизиты кредитного договора \_\_\_\_\_).

**Бенефициар:**

\_\_\_\_\_  
(Полное наименование застройщика)

\_\_\_\_\_  
(должность уполномоченного лица Бенефициара /  
уполномоченный представитель)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, И.О.)

М.П.

(при наличии)

<sup>2</sup> Уведомление может быть направлено по системе дистанционного обслуживания

## **СОГЛАСИЕ**

### **на передачу Банком России сведений органам государственной власти**

АО «АЛЬФА-БАНК», являющийся уполномоченным банком 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» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), предоставляет Банку России по его запросам информацию, касающуюся деятельности Бенефициара при осуществлении строительства (реконструкции) объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Настоящим Бенефициар (далее - застройщик) предоставляет Банку России согласие на передачу Банком России, полученной им в соответствии с указанными запросами информации органам государственной власти, к компетенции которых относятся вопросы долевого строительства.

Застройщик предоставляет согласие на передачу следующих сведений:

- о направлении застройщиком в АО «АЛЬФА-БАНК» заявок о предоставлении кредита с указанием наименования застройщика, ИНН застройщика,

- об адресах объектов, строительство (реконструкция) которых осуществляется застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и в отношении которых в АО «АЛЬФА-БАНК» подана заявка на получение кредита,

- о результатах рассмотрения указанных заявок, датах их рассмотрения и причинах отказа в предоставлении кредита,

- о получении в АО «АЛЬФА-БАНК» кредита на строительство (реконструкцию) объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ с указанием суммы кредита, суммы задолженности, размера процентной ставки, наличия либо отсутствия задолженности в разрезе объектов строительства,

- о количестве счетов эскроу, открытых по определенному объекту, строительство которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, и общего остатка средств на таких счетах в отношении такого объекта с указанием адреса такого объекта.

**Приложение №5**  
**к Общим условиям открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов**  
**по договору участия в долевом строительстве,**  
**утвержденным Приказом АО «АЛЬФА-БАНК» 17.06.2021 №768**

В АО АЛЬФА-БАНК

**Сведения о зарегистрированных в Росреестре договорах долевого участия в строительстве**

Наименование застройщика \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

№п/п	ФИО/Наименование депонента	Номер счета эскроу	№ ДДУ	Дата ДДУ

**От застройщика<sup>3</sup>**

Представитель застройщика

\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

\_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.

(при наличии)

<sup>3</sup> Не заполняется в случае подписания документа электронной подписью уполномоченного лица застройщика.

