|  |  |
| --- | --- |
|  | **УТВЕРЖДЕНЫ** |
|  | **Приказом АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК»**  **№166 от 29.08.2019 (Приложение №1 к Приказу)**  **Председатель Правления**  **АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК»**  **С.В. Соловьев\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**УСЛОВИЯ АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» ОТКРЫТИЯ И СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ**

**ПО СЧЕТУ ЭСКРОУ**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящие Условия открытия и совершения операций по счету эскроу (далее – Условия) совместно с Заявлением на открытие счета эскроу определяют положения Договора счета эскроу, включая порядок открытия и совершения операций по счетам эскроу в Банке.
   2. Значение терминов, употребляемых в настоящих Условиях:

**Банк** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК».

**Бенефициар –** получатель денежных средств со Счета в случае возникновения оснований, предусмотренных договором, заключенным между Депонентом и Бенефициаром.

**Депонент** – Клиент, открывающий Счет в Банке.

**Договор** – Договор об открытии и обслуживании счета эскроу, заключенный между Банком, Депонентом и Бенефициаром, состоящий из настоящих Условий, Заявления и Договора сторон.

**Договор сторон -** договор, заключенным между Депонентом и Бенефициаром в рамках расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества, подписанный Бенефициаром и Депонентом либо подписанный Бенефициаром и Депонентом и зарегистрированный в установленном законодательством порядке:

1. гражданско-правовой договор между физическими лицами, предметом которого является возмездный переход права собственности на недвижимое имущество, с обязательным условием о проведении расчетов с использованием счета(ов) эскроу, открытым в АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» в том числе с привлечением кредитных средств Банка;
2. договор уступки прав (требования) по договору участия в долевом строительстве, предметом которого является возмездный переход права (требования) по договору участия в долевом строительстве, с обязательным условием о проведении расчетов с использованием счета(ов) эскроу, открытым в Банке (только для случая, когда Договор-основание с привлечением кредитных средств Банка).

**Заявление** - Договор (Заявление) счета эскроу в АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» - заявление Клиента, заполняемое по форме Банка, об открытии Счета, о заключении Договора;

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

**Счет** – счет эскроу, открытый физическим лицом и предназначенный для учета и блокирования денежных средств по сделке купли-продажи недвижимого имущества.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. Договор Счета заключается между Банком, Депонентом и Бенефициаром путем присоединения Депонента и Бенефициара к настоящим Условиям в порядке, предусмотренном ст. 428 ГК РФ, по факту подписания Банком, Депонентом и Бенефициаром Заявления (Приложение №1 к настоящим Условиям) на срок, указанный в Заявлении.
   2. Основанием участия Бенефициара в качестве Стороны в отношениях по Договору Счета является Договор сторон, в соответствии с которым в будущем у Депонента возникает право собственности на объект недвижимого имущества, указанный в Договоре сторон. Расчеты по Договору сторон осуществляются с использованием Счета на основании положений Договора сторон.
   3. Банк подтверждает принятие Заявления Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента по факту подписания Заявления Депонентом и Бенефициаром.
   4. Настоящие Условия в совокупности с тарифами Банка, размещенными на информационных стендах в офисах Банка и на официальном сайте Банка в сети Интернет <https://www.vlbb.ru/> (далее Тарифы Банка), и Заявлением, надлежащим образом подписанным Депонентом, Бенефициаром, и акцептованный Банком, являются заключенным между Банком, Депонентом и Бенефициаром Договором.
   5. Для заключения Договора Счета в Офисе Банка Депонент[[1]](#footnote-1) и Бенефициар:

* предоставляют Заявление на открытие Счета;
* Договор сторон;
* предъявляют ДУЛ, а также иные документы и сведения, перечень которых определяется Банком в соответствии с требованиями законодательства РФ.
  1. Банк в Заявлении заполняет содержащиеся в нем разделы о его принятии с проставлением подписи уполномоченного сотрудника Банка.

Договор Счета считается заключенным с момента подписания Заявления Депонентом, Бенефициаром и работником Банка, имеющим надлежащим образом оформленные полномочия на заключение Договора и действует в течении срока условного депонирования денежных средств, определенного в Заявлении.

* 1. Банк открывает в присутствии Депонента на его имя Счет, обслуживание которого осуществляется Банком в соответствии с действующим законодательство РФ, нормативными актами Банка России и настоящими Условиями.
  2. Открытие и обслуживание Счета осуществляется Банком в соответствии с Тарифами Банка.
  3. Валюта счета –российский рубль.
  4. Порядок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет осуществляется в сроки и способом, предусмотренным в Заявлении.
  5. Все документы, представленные при открытии Счета, должны быть действительными на дату их предъявления в Банк.

1. **ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО СЧЕТУ**
   1. Средства на Счете могут быть использованы для осуществления операций, не противоречащих законодательству Российской Федерации, нормативным актам Банка России и настоящим Условиям.
   2. По Счету могут совершаться следующие операции:
2. внесение наличными/ зачисление Депонентом Депонируемой суммы или ее части в срок, предусмотренный в Заявлениии.
3. перевод/выдача денежных средств Бенефициару при наступлении условий, указанных в п.3.3 настоящих Условий;
4. перевод/выдача денежных средств Депоненту в соответствии с п.3.4 настоящих Условий;
5. перевод денежных средств в счет погашения задолженности Депонента по кредитному договору Депонента, заключенному между Депонентом и Банком на цели приобретения объекта недвижимости.
6. возврат излишне зачисленных на Счет денежных средств Депонента (не по вине Банка);
7. списание денежных средств со Счета по основаниям, предусмотренным Тарифами Банка.
8. списание денежных средств, ошибочно зачисленных Банком на Счет.
   1. Банк осуществляет операции по Счету в рабочий день в течение операционного дня. Операционный день Банка устанавливается с 8-30 до 16-00.
   2. Депонируемая сумма, находящаяся на Счете, перечисляется Бенефициару при предоставлении Банку:

* Оригинала Договора сторон с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, удостоверяющей право собственности Депонента на объект недвижимости, указанный в Договоре сторон, и специальную регистрационную надпись, удостоверяющую проведение государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, либо
* Оригинала/нотариально заверенной копии выписки из органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, на объект недвижимости, указанный в Договоре сторон, где в качестве правообладателя указан Депонент с обременением – ипотекой в силу закона в пользу Банка, либо
* После получения Банком Закладной (в случае ее оформления) с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, либо
* Заявления о получении Банком выписки из органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, с официального сайте Росреестра с использованием электронной подписи, согласно которому Банк самостоятельно получает выписку на объект недвижимости, указанный в Договоре сторон, где в качестве правообладателя указан Депонент с обременением – ипотекой в силу закона в пользу Банка.
  1. Банк осуществляет проверку документов, полученных в соответствии с п. 3.4 настоящего Договора, по внешним формальным признакам содержания, оформления и количества фактически представленных документов требованиям, указанным в настоящих условиях, без проверки их подлинности, за исключением наличия в представленных документах явных следов подделки.
  2. В случае предоставления документов, несоответствующих условиям настоящего Договора, Банк отказывает Бенефициару в осуществлении платежа со Счета с указанием причины отказа.
  3. В случае наступления срока, указанного в Заявлении, и при отсутствии документов, являющихся основанием для перечисления Депонируемой суммы Бенефициару, денежные средства подлежат возврату:
* Депоненту – если источником формирования Депонируемой суммы являлись собственные средства Депонента. Сумма возврата соответствует сумме, перечисленной Депонентом на счет эскроу;
* В счет погашения задолженности Депонента по кредитному договору Депонента, заключенному между Депонентом и Банком – если источником формирования Депонируемой суммы являлись средства Банка, предоставленные Депоненту в рамках кредитного договора с целью приобретения объекта недвижимости. Сумма возврата соответствует сумме, перечисленной Банком в рамках выдачи кредита на счет эскроу.

Депонируемая сумма возвращается без дополнительного согласования с Бенефициаром после получения Банком выписки из органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, с официального сайте Росреестра, подтверждающей отсутствие прав собственности Депонента на объект недвижимости.

* 1. Досрочно[[2]](#footnote-2) расторгнуть настоящий Договор, в случае если сделка по Договору сторон не состоялась, Бенефициар и Депонент могут путем совместного обращения в Банк и предоставления в Банк совместно написанного заявления (Приложение №2 к настоящим Условиям) о факте расторжения сделки по Договору сторон и о согласии на досрочное расторжение Договора.
  2. На денежные средства, находящиеся на Счете, проценты не начисляются.
  3. По Счету не допускается выпуск банковских карт, подключение услуг системы дистанционного банковского обслуживания.
  4. Платежные требования и/или инкассовые поручения, предъявляемые к Счету, подлежат возврату без исполнения.
  5. Распоряжения, необходимые для проведения банковских операций по Счету, составляются и подписываются Банком
  6. Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете. Осуществление расходных операций по Счету не допускается, за исключением, операций, предусмотренных настоящим Договором.
  7. Приостановление операций по Счету, арест или списание денежных средств, находящихся на Счете, по обязательствам Депонента перед третьими лицами и по обязательствам Бенефициара не допускается.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** 
   1. **Банк обязуется:**
      1. Открыть Счет на имя Депонента и проводить операции по Счету в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего Договора.
      2. Зачислить на Счет поступающие денежные средства в сумме, указанной в Заявлении.
      3. Обеспечить учет и блокирование депонируемой суммы с даты, указанной в Заявлении до наступления оснований для передачи Бенефициару либо возврата Депоненту в соответствии с настоящим Договором.
      4. Перечислить/выдать денежные средства Депоненту, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты наступления оснований для возврата денежных средств Депоненту.
      5. Перечислить/выдать денежные средства Бенефициару, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты предоставления в Банк документов в соответствии с Договором.
      6. Предоставлять сведения по Счету Депоненту и/или Бенефициару, их уполномоченным представителям, а в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации – государственным органам и их должностным лицам.
      7. Обеспечивать сохранность денежных средств, поступивших на Счет.
      8. Осуществить проверку действительности, полноты и соответствия представленных Бенефициаром документов, являющихся основанием для выплат ему денежных средств, условиям Договора сторон.
   2. **Банк имеет право:**
      1. для исполнения требований Федерального закона № 115-ФЗ:

* При проведении идентификации Клиента, Представителя Клиента, Выгодоприобретателя, Бенефициарного владельца, обновлении информации о них, требовать представления Клиентом, Представителем Клиента и получать от Клиента, Представителя Клиента документы, удостоверяющие личность, а также иные документы, предусмотренные Федеральным законом №115-ФЗ и принимаемыми на его основе нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными актами Банка России;
* При проведении операции требовать от Клиента документы и информацию об источниках происхождения средств/целях их расходования, о своих Выгодоприобретателях и Бенефициарных владельцах.
  + 1. Приостановить операции по Счету (полностью или частично), а также отказать Депоненту или Бенефициару в совершении операций в случаях, установленных законодательством РФ.
    2. Отказать Депоненту и/или Бенефициару в совершении операций по Счету, не предусмотренных настоящим Договором.
    3. Отказать Бенефициару в осуществлении платежа в случае представления им документов-оснований, несоответствующих условиям настоящего Договора с указанием причины отказа.
    4. Проверить любую предоставляемую информацию о Депоненте.
    5. Вносить изменения в настоящие Условия и/или Тарифы, о чем информирует путем размещения измененные Условия и/или Тарифы на сайте Банка в сети интернет <https://www.vlbb.ru/> не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до даты вступления в силу такого изменения.
  1. **Депонент обязуется:** 
     1. В целях открытия Счета предоставить Банку документы в соответствии с требованиями п. 2.5 настоящих Условий.
     2. По требованию Банка предоставлять документы и сведения, необходимые для исполнения Банком требований Федерального закона №115-ФЗ и нормативных актов Банка России, внутренних документов Банка, включая информацию о своих представителях, выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах.
     3. Обеспечить на Счете денежные средства в сроки и размере, установленные Договором сторон и в Заявлении.
     4. Осуществлять операции по Счету исключительно в соответствии с перечнем операций, указанным в Договоре сторон.
     5. Не уступать третьему лицу (третьим лицам) какие-либо права Депонента по Договору сторон без письменного согласия Бенефициара и Банка.
     6. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), не позднее рабочего дня, следующего за днем получения выписки по Счету.
     7. В случае изменения данных (фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, почтового адреса, вида и реквизитов документа, удостоверяющего личность, даты рождения, адреса электронной почты, номера контактного телефона), указанных в Договоре Счета, сообщить об этом в Банк в трехдневный срок с представлением соответствующих документов.

При невыполнении Депонентом указанных действий, в случае наступления страхового случая, Банк не несет ответственности за возможные негативные последствия (в частности, увеличение сроков рассмотрения, требования Клиента о выплате возмещения по Счету, отказ в выплате страхового возмещения) при невозможности идентифицировать Агентством по страхованию вкладов личность Депонента.

* + 1. Знакомиться с Условиями и Тарифами, размещенными на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу http://www.vlbb.ru, и самостоятельно отслеживать их изменения и/или дополнения, о которых Банк уведомляет в порядке, указанном в п. 4.2 настоящего Договора.
    2. Обеспечивать конфиденциальность финансовой, коммерческой, технической и иной информации, связанной с реализацией настоящего Договора.
  1. **Депонент имеет право:**
     1. Получать от Банка сведения по Счету и обращаться с письменными запросами в Банк о совершении операций по Счету.
     2. Представить Банку документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Бенефициару денежных средств, находящихся на Счете.
  2. **Бенефициар обязуется:** 
     1. Представить Банку документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Бенефициару денежных средств, находящихся на Счете.
     2. Не уступать третьему лицу (третьим лицам) какие-либо права Бенефициара по Договору сторон без письменного согласия Депонента и Банка.
     3. Сообщать Банку в письменной форме о суммах, ошибочно зачисленных (списанных) на (со) Счет(а), не позднее рабочего дня, следующего за днем получения выписки по Счету.
     4. В случае изменения данных (фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, почтового адреса, вида и реквизитов документа, удостоверяющего личность, даты рождения, адреса электронной почты, номера контактного телефона), указанных в Заявлении, сообщить об этом в Банк в трехдневный срок с представлением соответствующих документов.
     5. Обеспечивать конфиденциальность финансовой, коммерческой, технической и иной информации, связанной с реализацией настоящего Договора.

* 1. **Бенефициар имеет право:**
     1. Требовать от Банка выплаты денежных средств после предоставления всех необходимых документов, предусмотренных настоящими Условиями и Договором сторон.
     2. Получать от Банка сведения по Счету и обращаться с письменными запросами в Банк о совершении операций по Счету.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ.
   2. Банк не несет ответственность перед Депонентом и/или перед Бенефициаром по обязательствам, возникшим по другим договорам, заключенным между Депонентом и Бенефициаром, а также за ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Депонента и/или Бенефициара.
   3. Банк не несет ответственности перед Депонентом и Бенефициаром за задержку осуществления операций по Счету в случаях, если эта задержка произошла не по вине Банка.
   4. В случае несвоевременного зачисления денежных средств Депонента на Счет, допущенного по вине Банка, последний уплачивает по письменной претензии Депонента штраф в размере 0,02% (ноль целых две сотых процента) от несвоевременно зачисленной суммы за каждый день задержки.
   5. В случае неуведомления Депонентом Банка об ошибочно зачисленных суммах на Счет, Депонент несет ответственность за пользование этими средствами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.
   6. В случае несвоевременного перечисления денежных средств со Счета либо об их выдаче со Счета по указанию Бенефициара, допущенных по вине Банка, последний уплачивает по письменной претензии Бенефициара штраф в размере 0,02% (ноль целых две сотых процента) от суммы за каждый день задержки.
   7. Банк не несет ответственности за ущерб, причиненный Депоненту и (или) Бенефициару в случае предоставления ненадлежащих документов, непредоставления в установленный срок документов, указанных в п.4.3.7 и 4.5.4 настоящих Условий, а также, если прекращение полномочий лиц, утративших право распоряжаться Счетом, не было своевременно документально подтверждено.
   8. Банк не вмешивается в договорные отношения Депонента и Бенефициара. Взаимные претензии между Депонентом и Бенефициаром, кроме возникших по вине Банка, решаются в установленном законодательством РФ порядке без участия Банка.
   9. Стороны освобождаются от имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно вызвано факторами непреодолимой силы: стихийными бедствиями, военными действиями, введением чрезвычайного положения и иными событиями чрезвычайного характера, не зависящими от волеизъявления сторон, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ** 
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до выполнения Сторонами обязательств по Договору сторон.
   2. Закрытие Счета осуществляется после выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, а также при возникновении иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.
   3. При расторжении настоящего Договора остаток денежных средств перечисляется или выдается Депоненту либо при возникновении оснований для передачи денежных средств Бенефициару перечисляется или выдается Бенефициару.
   4. В случае расторжения настоящего Договора Депонент обязан исполнить все имеющиеся финансовые обязательства перед Банком.
   5. Расторжение настоящего Договора является основанием закрытия Счета.
3. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ** 
   1. При возникновении разногласий и споров, связанных с настоящим Договором, стороны примут меры для их решения путем переговоров с учетом взаимных интересов.
   2. При не достижении соглашения споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
   3. Денежные средства, находящиеся на Счете, подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23.12.2003г. № 177-ФЗ (далее – 177-ФЗ) подлежат страхованию в период с даты регистрации документов, представленных для государственной регистрации прав:

* до истечения трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, **или**
* до истечения трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в государственной регистрации права, **или**
* до истечения трех рабочих дней с даты прекращения государственной регистрации права.

При наступлении страхового случая, право на получение страхового возмещения имеет физическое лицо, являющееся депонентом, либо при возникновении предусмотренных оснований для передачи денежных средств бенефициару - физическое лицо, являющееся бенефициаром по договору счета эскроу.

Возмещение по договору счета эскроу, открытого для расчетов по сделкам купли-продажи недвижимого имущества, выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей.

Если вкладчик имеет несколько счетов эскроу в одном банке, суммарный размер обязательств которого по этим вкладам перед вкладчиком превышает 10 млн. рублей, возмещение выплачивается по каждому из этих вкладов пропорционально их размерам, но в совокупности не более 10 млн. рублей.

1. **ПРИЛОЖЕНИЕ.**

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение №1: Форма Договора (Заявления) счета эскроу |  |
| Приложение №2: Заявление на расторжение Договора счета эскроу |  |

1. При условии подписания Банком и Депонентом Анкеты-заявления на присоединение к Правилам комплексного обслуживания.

   В случае отсутствия в Банке Анкеты-заявления на присоединение к Правилам комплексного обслуживания - проводятся мероприятия в соответствии с п.2.3 Правил. [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае если расторжение Договора происходит до даты, указанной в Заявлении, в параметре «Дата окончания размещения Депонируемой суммы на счете эскроу». [↑](#footnote-ref-2)