

Об особенностях открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

«30» августа 2022 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице в лице заместителя управляющего операционным офисом регионального операционного офиса «Чебоксарский» Филиала №6318 Банка ВТБ (ПАО) Шушакowej Светланы Евгеньевны, действующей на основании доверенности № Д-115/776008/2021 от 17.12.2021г., удостоверенной 17 декабря 2021 года Мясниковой Венерой Рашидовной, нотариусом нотариального округа: город Чебоксары Чувашской Республики, реестровый номер № 21/23-н/21-2021-9-213, с одной стороны, и

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Честр-Групп» (АО «Специализированный застройщик «Иско-Ч»), именуемое в дальнейшем «Клиент», в лице финансового директора Леонтьевой Анны Анатольевны, действующей на основании доверенности удостоверенной от 17.06.2020 №59, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

- 1.1. Настоящее Соглашение определяет порядок взаимодействия Сторон в целях заключения Договоров счета эскроу (далее – Договор счета) с физическими лицами и открытия Банком счетов эскроу (далее – Счет) физическим лицам, предназначенных для осуществления расчетов по договорам участия в строительстве **Многэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, город Чебоксары, позиция 5.4 в микрорайоне №5 жилого района «Новый город»**, на основании Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве (далее – Правила).
- 1.2. Подписанием Соглашения Бенефициар подтверждает факт ознакомления и согласие с условиями, размещенными на сайте Банка: Правил, в том числе о содержании Договора счета, порядке заключения Договора счета.
- 1.3. Термины, используемые в Соглашении, соответствуют их определениям, установленным в Правилах.

2. Стороны в соответствии с Правилами соглашаются применять следующий порядок заключения Договора счета

- 2.1. Неотъемлемыми частями Договора счета являются Правила и Договор участия в строительстве в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по Счету и исполнения Договора счета, в том числе сведения об Объекте долевого строительства, Бенефициаре, Депоненте, Банке в качестве эскроу-агента, сроке депонирования, Депонируемой сумме и порядке ее формирования. При наличии противоречий между указанными в настоящем пункте документами стороны руководствуются п. 2.9 Соглашения.
- 2.2. Для целей заключения Договора счета Договор участия в строительстве должен содержать адресованные Банку предложения (оферты) Бенефициара и Депонента заключить Договор на условиях Правил и Договора участия в строительстве путем открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами. Подписывая Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета на условиях Договора участия в строительстве и Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее **10** дней с даты получения Договора участия в строительстве.

Указанные в настоящем пункте Соглашения положения могут содержаться в Индивидуальных условиях (отдельном документе, подписанном Бенефициаром и Депонентом), при условии, что в Договоре участия в строительстве в качестве эскроу-агента будет указан Банк.

- 2.3. Для целей заключения Договора счета в Банк предоставляются и Договор участия в строительстве, и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом). Предоставление в Банк Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), а также документов, установленных Банком для открытия Счета, означает направление Банку письменного предложения заключить Договор счета. Бенефициар обеспечивает предоставление в Банк Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонентом, действующим от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени Бенефициара в отношении оферты Бенефициара на

основании полномочий, предоставленных Бенефициаром Депоненту в Договоре участия в строительстве, Индивидуальных условиях (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом). Проставление Банком в Заявлении отметки о приеме подтверждает получение Банком оферт Бенефициара и Депонента.

2.4. Для признания офертой о заключении Договора счета Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) должны содержать сведения, указанные в приложении 1 к Соглашению.

2.5. Для заключения Договора и открытия Счета в Банк должны быть предоставлены следующие документы:

2.5.1. Бенефициар представляет в Банк документы в соответствии с перечнем, определяемым Банком в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России и размещаемым на сайте Банка. Документы представляются Бенефициаром в срок не менее чем за 5 рабочих дней до даты заключения Договора счета.

2.5.2. Бенефициар обеспечивает предоставление Депонентом в Офис Банка следующих документов:

- Документ, удостоверяющий личность Депонента;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- Заявление, подписанное Депонентом в 2 (двух) экземплярах;
- Договор участия в строительстве, прошедший государственную регистрацию, и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом). Для заключения Договора счета может быть представлен Договор участия в строительстве, еще не переданный на государственную регистрацию. В этом случае зарегистрированный Договор участия в строительстве должен быть представлен в Банк Депонентом или Бенефициаром в течение 10 (десяти) рабочих дней, следующих за датой государственной регистрации.

Договор участия в строительстве, прошедший государственную регистрацию и представленный на бумажном носителе, должен содержать отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора участия в строительстве.

2.6. В случае электронной государственной регистрации Договора участия в строительстве Бенефициар обеспечивает предоставление Депонентом в Банк по электронному адресу Schet_escrow@vtb.ru электронных документов (файлов), полученных с использованием услуги по электронной регистрации, перечень предоставляемых документов и их форматы определяются в соответствии с Правилами.

Указанные электронные документы считаются представленными в Банк только при условии последующего предоставления Депонентом в Банк Заявления на бумажном носителе и иных документов, указанных в настоящем подпункте. При этом датой подачи документов в Банк признается дата принятия Банком к рассмотрению Заявления на бумажном носителе.

2.7. В случае предоставления Договора участия в строительстве, прошедшего процедуру электронной государственной регистрации, в Заявлении указывается адрес электронной почты, на который была направлена информация и время направления. Банк подтверждает принятие предоставленных документов к рассмотрению отметкой в Заявлении.

2.8. Договор счета считается заключенным с момента открытия Банком Счета.

2.9. В случае если Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) не содержат необходимых для заключения Договора счета сведений/условия Договора участия в строительстве не отвечают требованиям Правил, Банк отказывает в акцепте таких оферт и уведомляет об этом Депонента и Бенефициара. В указанном случае, если Банк указан в качестве эскроу-агента, Договор счета может быть заключен после предоставления Депонентом в Банк дополнительного соглашения к Договору участия в строительстве, заключенного между Бенефициаром и Депонентом и прошедшего государственную регистрацию, после предоставления в Банк Индивидуальных условий, которое/которые будут содержать сведения и условия, необходимые для заключения Договора счета в порядке, установленном Правилами, либо договор счета эскроу может быть заключен в ином порядке, соответствующем требованиям законодательства Российской Федерации.

2.10. Банк уведомляет об открытии Счета и его реквизитах/отказе в открытии Счета в следующем порядке:

- Бенефициара – с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Банком и Бенефициаром), или

соглашением между Банком и Бенефициаром, или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием почтовой, курьерской связи;

- Депонента – посредством выдачи одного экземпляра Заявления с отметками Банка, содержащими реквизиты Договора счета и номер Счета, или посредством системы дистанционного обслуживания (при наличии договора о дистанционном обслуживании между Банком и Депонентом и технической возможности), или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием почтовой связи.

3. Рекомендации к составу информации, содержащейся в Договоре участия в строительстве.

- 3.1. Стороны договорились, что для признания офертой о заключении Договора счета Договор участия в строительстве должен содержать информацию, указанную в Приложении 1 к Соглашению. Банк не несет ответственность за отказ в приеме оферты, направленной с нарушением условий Соглашения.

4. Особенности расчетов

- 4.1. Внесенные на счет эскроу денежные средства в сроки и на условиях, указанных в Правилах, без дополнительного распоряжения Бенефициара и/или Депонента в первоочередном порядке направляются на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору (соглашению), или на открытый в Банке залоговый счет Бенефициара, права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Бенефициару, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (соглашением). В случае отсутствия обязательств Бенефициара по кредитному договору либо если задолженность по кредитному договору (соглашению) менее суммы, подлежащей перечислению со Счета, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются Банком на расчетный счет Бенефициара, указанный в Договоре участия в строительстве.

5. Заключительные положения

- 5.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует в течение одного года. Если ни одна из Сторон не заявит о своем желании расторгнуть настоящее Соглашение в срок не позднее 60 дней до даты расторжения настоящего Соглашения, Соглашение автоматически продлевается (продлонгируется) неоднократно на каждый последующий год.
- 5.2. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Бенефициару, а другой – Банку.

6. Адреса и реквизиты Сторон

БАНК:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Банковские реквизиты:
к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО

ИНН 7702070139, БИК 044525187

СВИФТ: VTBRRUMM

Телекс: 412362 BFTR RU

БЕНЕФИЦИАР:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Честр-Групп»

Чувашская Республика, город Чебоксары, улица Петрова, дом № 6, помещение 1, офис 3

ИНН 2126003691,

КПП 213001001,

р/с 40702810515960000262

044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411

ОТ БАНКА:

Заместитель управляющего
ООО «Чебоксарский» Филиала № 6318 Банка ВТБ
(ПАО) г. Самара
Шушакowa Светлана Евгеньевна

М.П.

ОТ БЕНЕФИЦИАРА:

Финансовый директор
Леонтьева Анна Анатольевна

М.П.

Рекомендации к содержанию Договора участия в строительстве, заключаемому между Бенефициаром и Депонентом¹

В целях возможности признания договора участия в долевом строительстве Банком, такой договор должен содержать:

1. Фразу: «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» Застройщик², выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства³, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО)».

2. Положение о том, что Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

– Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

– Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3. Положение о том, что подписывая Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

4. Положения о том, что:

– Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

– Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

– Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

5. Положения о существенных условиях Договора счета эскроу, которыми являются следующие условия Договора участия в строительстве:

6.

6.1. Бенефициар – Наименование ___ ИНН ___ ОГРН ___ (иные реквизиты, идентифицирующие Бенефициара).

¹ Могут быть оформлены как в качестве приложения к Договору участия в строительстве, так и в виде отдельного раздела / части раздела такого договора.

² Могут быть оформлены как в качестве приложения к Договору участия в строительстве, так и в виде отдельного раздела / части раздела такого договора.

6.2. Депонент – ФИО Паспортные данные Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие Депонента).

6.3. Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: , номер телефона: .

6.4. Объект долевого строительства (вид объекта, строительный адрес, этаж (если применимо), проектная площадь, номер и дата выдачи разрешения на строительство и др. 3) – .

6.5. Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве), цифрами и прописью в рублях РФ – .

6.6. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы⁴ на счет эскроу:

а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – ;

б) Источники формирования Депонируемой суммы:

– (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный Банком ВТБ (ПАО) Депоненту на основании кредитного договора;

– (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Депонента;

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

– (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее за счет ;

– (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее за счет ;

– (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее за счет .

6.7. Срок условного депонирования – .

6.8. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации, – .

6.9. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, – .

6.10. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством.

6.11. Если Договор участия в строительстве содержит указание на использование Депонентом кредитных средств для оплаты цены Договора участия в строительстве, то должна быть предоставлена информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу при прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством.

ОТ БАНКА:

Заместитель управляющего
РОО «Чебоксарский» Филиала № 6318 Банка
ВТБ (ПАО) г. Самара
Шушакова Светлана Евгеньевна

М.П. ВТБ

ОТ БЕНЕФИЦИАРА:

Финансовый директор
Леонтьева Анна Анатольевна

М.П.

³ Описание в соответствии с Договором участия в строительстве и пунктом 1 части 4 статьи 4 Федерального закона 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".

⁴ Содержание пункта определяется конкретным Договором участия в строительстве.

