

Правила предоставления клиентам Банка услуги по подготовке договора купли-продажи объекта недвижимости/ договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве в рамках проведения расчетов по сделке с использованием специального банковского счета эскроу (далее- Правила)

Термины с заглавной буквы имеют значение, приведенное в разделе «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ», либо используются в значении, данном в законодательстве Российской Федерации и нормативных актах Банка России.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем документе указанные ниже термины будут иметь следующие значения:

Банк - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (ПАО «Банк «Санкт-Петербург», Банк), являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (лицензия на осуществление банковской деятельности № 436 от 31 декабря 2014 г.), адрес местонахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А; банковские реквизиты: ИНН: 7831000027 / КПП: 783501001, БИК: 044030790, к/с: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России.

Договор купли-продажи объекта недвижимости - соглашение о передаче продавцом в собственность покупателя объекта недвижимости и уплате за него покупателем цены, лежащее в основании перехода права собственности на объект недвижимости, осуществляемого в результате государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Росреестре (органе регистрации прав).

Договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве - соглашение о передаче цедентом цессионарию прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, заключенному между участником долевого строительства и застройщиком, и уплате цессионарием цены уступки таких прав.

Договор специального банковского счета эскроу (далее- Договор счета эскроу) - трехсторонний договор, заключаемый между Банком (эскроу-агентом), покупателем/ цессионарием (депонентом) и продавцом/ цедентом (бенефициаром), предметом которого является открытие эскроу - агентом на имя покупателя/ цессионария (депонента) Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от покупателя/ цессионария (депонента), в целях их передачи продавцу/цеденту (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости.

Интернет-Банк / Система «Интернет – банк» - канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществлять взаимодействие Банка и Клиента, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с Руководством пользователя по работе в Интернет-банке, размещенным на Сайте Банка.

Клиент - физическое лицо (продавец/ покупатель или цедент/ цессионарий), которое будет выступать стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости/ договору уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве (далее - Договор приобретения), расчеты по которому будут осуществляться с использованием Счета эскроу, открытого в Банке.

Представитель клиентов - лицо, действующее от имени и в интересах Клиента в процессе консультации и предоставления Услуги.

Росреестр- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав на недвижимое имущество) и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

Сайт Банка- официальный сайт Банка в сети Интернет www.bspb.ru

Специальный банковский счет эскроу (далее- Счет эскроу / Счет) - специальный банковский счет, открываемый в Банке на имя покупателя/ цессионария (депонента) для учета и блокирования денежных средств, внесенных последним в счет уплаты цены Договора приобретения, в целях их передачи продавцу/ цеденту (бенефициару) или перечисления на указанный им счет при наступлении оснований, зафиксированных в Договоре счета эскроу.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила определяют порядок предоставления Клиентам Банка услуги по подготовке Договора приобретения, условия которого предусматривают уплату покупателем/ цессионарием цены путем внесения денежных средств на Счет эскроу (далее- Услуга).

1.2. Параметры Договора приобретения, по которому возможно предоставление Услуги:

1.2.1. Требования к объекту недвижимости/ правам требования по договору участия в долевом строительстве.

Объект недвижимости - квартира/ жилой дом/ земельный участок, постановленный на кадастровый учет/ нежилое помещение (далее - Объект недвижимости).

Договор участия в долевом строительстве, права по которому уступаются по договору уступки прав требований, должен быть:

- заключен 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»;
- полностью оплаченным на момент обращения Клиента за предоставлением Услуги.

Объект недвижимости / права требования по договору участия в долевом строительстве не находится(ятся) в залоге у Банка/ иных кредитных организаций.

1.2.2. Требования к покупателю (цессионарию)/ продавцу (цеденту) Объекта недвижимости/ прав требований по договору участия в долевом строительстве

Покупателем (цессионарием)/ продавцом (цедентом) объекта недвижимости/ прав требований по договору участия в долевом строительстве является физическое лицо.

Интересы сторон Договора приобретения по сделке может представлять лицо по нотариально-удостоверенной доверенности.

1.2.3. Требования к источникам оплаты сделки купли-продажи/ прав требований по договору участия в долевом строительстве

Источником оплаты являются собственные средства покупателя (цессионария).

Оплата Объекта недвижимости/ прав требований по договору участия в долевом строительстве не осуществляется за счет средств материнского капитала, средств социальных выплат, средств ипотечного кредита Банка/ прочих кредитных организаций.

1.2.4. Требования к форме расчетов по сделке купли-продажи объекта недвижимости / уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве

Расчеты по Договору приобретения осуществляются с использованием специального банковского счета эскроу, открываемого в Банке.

1.2.5. Подготовка Договоров приобретения, которые в соответствии с законодательством РФ подлежат нотариальному удостоверению, Банком не осуществляется.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ

2.1. При согласии Клиента на услугу, Клиент/ Представитель Клиента направляет в Банк (на электронный адрес: escrow@bspb.ru/ путем заполнения специальной формы на Сайте Банка) документы/ сведения, необходимые для подготовки проекта Договора приобретения, а также информацию по параметрам сделки в соответствии с п.2.2 Правил.

При отправке документов и информации в Банк используется следующая тема письма: «Подготовка ДКП/Договора уступки прав».

Направление в Банк вышеуказанных документов/ сведений/ информации подтверждает согласие Клиента на Услугу, а также ознакомление и согласие Клиента с Правилами.

2.2. Документы/сведения и информация, направляемые в Банк для подготовки Договора приобретения:

2.2.1. для договора купли-продажи объекта недвижимости:

- о правоустанавливающих документах по Объекту недвижимости (может быть предоставлена как в рамках самих правоустанавливающих документов, так и в рамках выписки из ЕГРН);
- о сторонах по договору купли-продажи;
- о технических характеристиках объекта недвижимости;
- о параметрах сделки купли-продажи;
- контактные данные Клиента/ Представителя Клиента для уточнения дополнительных данных (при необходимости);
- дата и время визита в Банк для проведения расчетов по сделке купли-продажи с использованием Счета эскроу, с указанием наименования подразделения Банка, в котором будет открываться Счет эскроу;

- желание Клиента получить подготовленный договор по системе «Интернет-банк»¹.
- 2.2.2. для договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве:
 - зарегистрированный в органе регистрации прав договор участия в долевом строительстве, права по которому уступаются по договору уступки прав требований;
 - зарегистрированный в органе регистрации прав договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве (при наличии);
 - об оплате договора участия в долевом строительстве;
 - о сторонах готовящейся сделке по уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;
 - о параметрах сделки;
 - контактные данные Клиента/ Представителя Клиента для уточнения дополнительных данных (при необходимости);
 - дата и время визита в Банк для проведения расчетов по сделке уступки прав требований с использованием Счета эскроу, с указанием наименования подразделения Банка, в котором будет открываться Счет эскроу;
- желание Клиента получить подготовленный договор по системе «Интернет-банк»².

2.3. Услуга предоставляется Банком в срок, не превышающий 3 рабочих дней с даты предоставления в Банк всех документов/ сведений и информации, указанных в п.2.2. настоящих Правил.

2.4. Клиент оплачивает комиссионное вознаграждение Банку за предоставляемую Услугу:

- в подразделении Банка в дату обращения Клиента в Банк в целях осуществления расчетов по Договору приобретения с использованием Счета эскроу;

либо

- путем осуществления перевода денежных средств в размере, установленном Тарифами Банка, размещенными на Сайте Банка, по реквизитам (применимо при желании Клиента получить подготовленный Договор приобретения по системе «Интернет-банк»), указанным в Приложении №1 к настоящим Правилам.

2.5. По факту оплаты комиссионного вознаграждения Банка в соответствии с п.2.4., сотрудник Банка:

- передает Клиенту на подпись подготовленный Договор приобретения в количестве экземпляров, указанном в таком договоре;

- направляет Клиенту подготовленный Договор приобретения через систему «Интернет-банк» по факту получения информации от Клиента об оплате комиссионного вознаграждения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Банк вправе:

3.1.1. Отказать в предоставлении Услуги при несоблюдении требований п.2.2., п.2.4 настоящих Правил.

3.1.2. В целях предоставления Услуги запрашивать дополнительные сведения помимо указанных в п.2.2 Правил.

3.1.3. Обрабатывать поступающие в Банк в соответствии с п.2.1. Правил персональные данные (далее - ПДн) Клиента/ представителя Клиента/ третьих лиц в соответствии с п.4 Правил.

3.2. Клиент обязуется:

3.2.1. Предоставлять в Банк полную и актуальную информацию, необходимую для получения Услуги в соответствии с настоящими Правилами.

3.3. Клиент/ Представитель Клиента вправе:

3.3.1. До даты проведения в Банке расчетов по Договору приобретения с использованием Счета эскроу, ознакомиться с подготовленным Договором приобретения. При этом подготовленный Договор приобретения без ПДн его сторон направляется Банком на электронную почту Клиента/ Представителя Клиента, с адреса которой в Банк поступил запрос на предоставление Услуги.

3.3.2. Направить в Банк запрос на внесение изменений в подготовленный Банком Договор приобретения. При этом Банк не несет ответственности за внесенные в соответствии с указанным запросом

¹ Применимо для клиентов Банка, имеющих подключенную систему «Интернет-банк»

² Применимо для клиентов Банка, имеющих подключенную систему «Интернет-банк»

изменения, если такие изменения повлекли приостановки/ отказы в регистрации Договора приобретения со стороны Росреестра.

4. Особые условия

4.1. Банк обрабатывает ПДн Клиентов, Представителей клиентов, а также иных физических лиц в предусмотренных законодательством случаях, для целей подготовки Договора приобретения в рамках проведения расчетов по сделке с использованием Счета эскроу.

Направляя документы в Банк Клиент/ Представитель Клиента дает согласие Банку на обработку ПДн, направляемых в Банк свободно, своей волей и в своем интересе, а также поручает Банку обработку ПДн третьих лиц, направляемых в Банк.

Клиент/ Представитель Клиентов гарантирует наличие и обязуется по требованию Банка предоставить подтверждение наличия оснований для обработки ПДн, в том числе передачи их Банку в соответствие с требованиями Федерального закона «О персональных данных».

Персональные данные могут обрабатываться следующими способами: с использованием средств автоматизированной обработки и без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Настоящее согласие дается на весь срок до заключения Договора, весь срок действия Договора (в случае его заключения), а также на сроки, установленные требованиями законодательства и нормативными документами Банка России, а также на срок, необходимый для достижения установленных в настоящем согласии целей и может быть отозвано путем направления Клиентом соответствующего письменного уведомления Банку.

4.2. Настоящим Клиент/ Представитель Клиента уведомлен Банком, и осознает, что принимает на себя риск передачи ПДн, требуемых для предоставления Банком услуги, по незащищённым каналам связи.

4.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящими Правилами, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.