

ПРАВИЛА

контроля операций по счету застройщика

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 **Банк** – «Газпромбанк» (Акционерное общество).

1.2 **Контроль расходных операций** – обеспечение Банком контроля в порядке, установленном Законом, совершения Застройщиком расходных операций направленных на строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией.

1.3 **Договор банковского счета** – договор банковского счета в валюте Российской Федерации, заключенный между Банком и Клиентом.

1.4 **Закон** – 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» (в действующей редакции).

1.5 **Клиент** – Застройщик в терминологии Закона.

1.6 **Обосновывающие документы** – документы, являющиеся основанием для составления Распоряжения, состав которых определяется в соответствии с Постановлением.

1.7 **Счет** – банковский счет, открытый Клиенту в Банке.

1.8 **Портал приема документов** – специализированный раздел на Сайте Банка, доступный Клиенту при использовании логина и пароля, предоставленного Банком, для формирования и передачи в Банк Обосновывающих документов.

1.9 **Постановление** – постановление Правительства Российской Федерации, согласованное Центральным Банком Российской Федерации, определяющее состав документов, представляемых застройщиком уполномоченному банку для проведения операций по банковскому счету застройщика, для целей осуществления уполномоченным банком контроля за соответствием назначения и размера расходов застройщика в случаях, установленных Законом.

1.10 **Представитель** – лицо (включая единоличный исполнительный орган юридического лица), при совершении операции действующее от имени и в интересах или за счет Клиента, полномочия которого основаны на доверенности, договоре, акте уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления, законе, включая полномочия по распоряжению банковским счетом (вкладом) с использованием технологий дистанционного банковского обслуживания (в том числе интернет-банкинг).

1.11 **Распоряжение** – распоряжение о переводе денежных средств.

1.12 **Сайт Банка** – официальный сайт Банка в сети Интернет по адресу: <http://www.gazprombank.ru>.

1.13 **СДБО «Клиент-Банк»** – корпоративная информационная система дистанционного банковского обслуживания, предназначенная для обмена электронными документами между Клиентом и Банком как через коммутируемый канал связи, так и через сеть Интернет.

1.14 **Стороны** – Банк, Клиент.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила определяют порядок взаимодействия, права и обязанности Сторон при совершении операций по Счету с целью осуществления Банком Контроля расходных операций.

2.2. Банк вправе отказать Клиенту в заключении Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.3. Правила размещаются в сети Интернет на Сайте Банка, вступают в силу с даты, указанной Банком при размещении Правил на официальном Сайте Банка.

2.4. Банк вправе в одностороннем порядке внести изменения и дополнения в Правила путем размещения соответствующей информации с полным текстом изменений на Сайте Банка не менее чем за 3 рабочих дня до даты вступления в силу соответствующих изменений. При изменении Правил новая редакция размещается на Сайте Банка, при этом ранее действующая (устаревшая) редакция Правил остается размещенной на сайте с указанием периода ее действия и сохранением истории изменений.

2.5. Клиент с целью обеспечения гарантированного получения сведений о планируемых изменениях и/или дополнениях в Правила самостоятельно либо через своих уполномоченных представителей обязан ежедневно обращаться в Банк (на Сайт Банка) для получения сведений о планируемых изменениях и/или дополнениях в настоящие Правила.

2.6. Если в связи с изменением законодательства Российской Федерации какие-либо положения Правил перестанут соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, то такие положения Правил считаются недействующими и расчетно-кассовое обслуживание осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.7. Распоряжения передаются в Банк по СДБО «Клиент-Банк».

2.8. Стороны соглашаются, что Банк имеет право в одностороннем порядке изменить способ подготовки и передачи в Банк Обосновывающих документов путем направления уведомления Клиенту с использованием СДБО «Клиент-Банк» и/или размещения соответствующего уведомления на Сайте Банка не менее чем за 3 (три) рабочих дня до даты вступления в силу указанных изменений.

3. РЕЖИМ СЧЕТА

3.1. Режим использования Счета предусматривает совершение следующих операций по Счету:

3.1.1. Зачисление денежных средств;

3.1.2. Перевод денежных средств осуществляется в случаях:

а) возврата ошибочно зачисленных денежных средств;

б) предусмотренных статьей 18 Закона, в том числе с учетом проведения расчетов с техническим заказчиком, выполняющим работы в соответствии с договором, заключенным с Клиентом, и генеральным подрядчиком, выполняющим работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с Клиентом, исключительно с использованием счетов указанных лиц, открытых в Банке);

3.1.3. Внесение и снятие наличных денежных средств в случаях, установленных в Законе.

Совершение иных операций по Счету, если иное прямо не предусмотрено Законом, не допускается.

3.2. При поступлении Распоряжения в целях совершения операции, которая не указана в пунктах 3.1.1-3.1.3, Банк отказывает в исполнении такого распоряжения.

3.3. По Счету не допускается совершение следующих операций, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации:

3.3.1. Операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц.

3.3.2. операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств Клиента перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.

3.3.3. Предоставление ссуд, займов.

3.3.4. покупка ценных бумаг.

3.3.5. Операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций,

участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым Клиент является (становится) основным обществом.

3.3.6. Оплата выпускаемых (выдаваемых) Клиентом ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций;

3.4. Банк отказывает в проведении операции по счету в случаях:

а) если операция по Счету не соответствует режиму, установленному п.3.1 Правил,

б) при поступлении Распоряжения в целях совершения операций, указанных в пунктах 3.3.1 – 3.3.6;

в) при непредставлении Клиентом Обосновывающих документов;

г) в иных случаях, предусмотренных Законом.

3.5. Банк исполняет Распоряжение Клиента не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных документов приостанавливает исполнение такого Распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, Банк не позднее следующего рабочего дня исполняет такое Распоряжение либо в случаях, предусмотренных Законом и Правилами, отказывает в проведении операции по Счету.

3.6. Клиент обязан представлять в Банк Обосновывающие документы в соответствии с составом документов, определенных Постановлением.

3.7. При предоставлении Клиентом Распоряжения содержащего несколько направлений использования денежных средств в соответствии со статьей 18 Закона Клиент предоставляет через Портал приема документов Реестр распределения в соответствии с приложением № 1.

3.8. Обосновывающие документы могут передаваться Клиентом в Банк в электронном виде в соответствии с разделом 4.

4. ПОРЯДОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ

4.1. В целях представления в Банк Обосновывающих документов в электронном виде Банк осуществляет регистрацию Клиента на Портале приема документов в установленном Банком порядке.

4.2. Клиент направляет в Банк Обосновывающие документы, дополнительные документы, сведения и иные сообщения, предоставление которых предусмотрено Законом и Постановлением, иные документы в соответствии с условиями настоящих Правил, через Портал приема документов.

4.3. Стороны признают обязательную силу сообщений и документов, пересылаемых посредством Портала приема документов.

4.4. Стороны признают и соглашаются с тем, что сообщения и документы, направляемые Клиентом через Портал приема документов, являются исходящими от надлежащим образом уполномоченных представителей Клиента.

4.5. Моментом принятия Банком Обосновывающих документов, направляемых Клиентом через Портал приема документов, признается момент направления Банком электронного уведомления Клиенту.

4.6. Стороны признают и соглашаются с тем, что принадлежность направляемых через Портал приема документов сообщений и документов Клиенту подтверждается тем, что:

– вход на Портал приема документов осуществлен с использованием нескомпрометированных на момент отправки сообщения логина и/или пароля;

– сообщения и документы, полученные Банком через Портал приема документов, направленные Клиентом с использованием логина и пароля Клиента, также считаются надлежаще отправленными Клиентом, если Клиент до отправки сообщения и/или документов не уведомил Банк о компрометации логина и/или пароля.

4.7. В случае представления копий Обосновывающих документов, такие копии должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью организации (при наличии у организации печати), представившей копии документов в Банк (если организация, представившая копии документов, владеет их подлинниками) или издавшей документы, сканированные копии документов направляются в Банк посредством Портала приема документов.

4.8. Банк вправе с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне запросить у Клиента дополнительные документы (копии документов), являющиеся основанием для составления Распоряжений.

4.9. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к Порталу приема документов. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное Стороной с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

4.10. Стороны признают, что Банк не несет ответственности за случаи некорректного формирования и передачи Клиентом Обосновывающих документов.

4.11. Стороны признают, что Банк не несет ответственности в случае исполнения Распоряжения Клиента на основании Обосновывающих документов, направленных Клиентом посредством Портала приема документов при условии, что вход на Портал приема документов осуществлен Клиентом с использованием некомпromетированных на момент отправки сообщения логина и/или пароля.

Приложение № 1
к Правилам контроля операций
по счету застройщика

Реестр распределения

сумм использования денежных средств застройщиком в рамках представленного
Распоряжения от « ___ » _____ 20__ г. № _____ на сумму _____ руб.

Наименование плательщика _____

Порядковый номер	Наименование статьи использования денежных средств застройщиком	Сумма, руб.
001	строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;	
002	платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках	
003	строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией	
004	внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения	
005	платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства	
006	платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории	
007	платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами	
008	подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-	

	технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	
009	уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в пункте 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости	
010	платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве	
011	размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, при условии возврата денежных средств из депозита на счет, открытый в уполномоченном Банке	
012	оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика в котором открыт расчетный счет застройщика	
013	оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика	
014	уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов	
015	уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	
016	возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона	
017	оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования	
018	оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика	
019	денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации	
020	оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники	
021	перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3.1 статьи 3 Закона	