

СОГЛАШЕНИЕ О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ ПО ЭСКРОУ №1490
от «12» октября 2020г.

г. Пермь
(место составления)

«12» октября 2020 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г.), именуемое в дальнейшем Банк, в лице Плешивых Натальи Владимировны, Начальника отдела по работе с клиентами недвижимости г.Пермь Управления продаж корпоративным клиентам Волго-вятского банка ПАО Сбербанк, действующей на основании Устава и доверенности № 6984/193-Д от 30.07.2019г., и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проспект», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Кузьмичева Демида Владимировича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. В целях осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в ПАО Сбербанк, и организации взаимодействия между Банком и Застройщиком определить следующий порядок взаимодействия и обмена документами.

1.1 В целях заключения договора счета эскроу (Индивидуальных условий договора счета эскроу) между Застройщиком (Бенефициаром), Банком и участником долевого строительства (Депонентом) Застройщик направляет в Банк следующие документы и информацию:

- данные уполномоченного лица, которое будет подписывать от имени Застройщика договор счета эскроу, а также документ(ы), подтверждающий(ие) его полномочия на подписание договора счета эскроу,

- заполненные Застройщиком и подписанные уполномоченным лицом Застройщика Индивидуальные условия договора счета эскроу.

Индивидуальные условия договора счета эскроу могут быть оформлены и направлены Застройщиком:

1.1.1 в форме электронного документа с использованием Личного кабинета застройщика в СбербанкБизнесОнлайн (далее - СББОЛ) или с использованием API Эскроу (в зависимости от технической реализации на стороне Застройщика).

Индивидуальные условия договора счета эскроу, направляемые в форме электронного документа, должны содержать усиленную квалифицированную электронную подпись (далее УКЭП)/усиленную неквалифицированную электронную подпись (далее УНЭП)/простую электронную подпись (далее ПЭП) Застройщика. Особенности взаимодействия Застройщика и Банка в СББОЛ определяются Условиями предоставления услуг с использованием системы дистанционного банковского обслуживания, особенности взаимодействия Застройщика и Банка с использованием API Эскроу определяются отдельным соглашением.

1.1.2. на бумажном носителе по форме проекта Индивидуальных условий договора счета эскроу, опубликованного на сайте Банка.

Индивидуальные условия договора счета эскроу на бумажном носителе могут быть направлены в виде сканированной копии документа, содержащего сканированное изображение подписи Застройщика и оттиска печати Застройщика¹. Для договора счета эскроу, заключаемого

¹ Оттиск печати не является обязательным реквизитом.


Плешивых Н.В.


Кузьмичев Д.В.

с депонентом-корпоративным клиентом, допускается направление Индивидуальных условий договора счета эскроу в виде заполненного Застройщиком проекта документа в формате Word, - в случаях, когда предполагается подписание Индивидуальных условий договора счета эскроу при личной явке обеих сторон договора в Банк.

1.1.3 Направление Индивидуальных условий договора счета эскроу в виде сканированных копий осуществляется по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком, с указанием в сопроводительном тексте: «**Эскроу_Наименование Бенефициара_ФИО/наименование Депонента_ДДУ от _____ г.**». Информация по одному договору участия в долевом строительстве направляется **одним сообщением**. Для каждого договора участия в долевом строительстве создается **отдельное сообщение**.

1.2. При выборе Застройщиком защищенного канала связи (сервис «E-invoicing Документооборот», предоставляемый Банком), при отправке выбирается тип документа «Счет эскроу 214-ФЗ». До начала обмена документами необходимо настроить маршрут документооборота, обменявшись тестовыми сообщениями с подразделением Банка, ответственным за обработку документов в рамках Соглашения. Контактное лицо Застройщика для организации взаимодействия по настройке маршрута документооборота:

Застройщик может в качестве канала взаимодействия выбрать незащищенный канал - электронную почту, при этом взаимодействие по Соглашению осуществляется с учетом особенностей, установленных Приложением 1 к Соглашению. Приложение 1 является неотъемлемой частью Соглашения.

1.3 После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет в Банк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

1.4. Информация и скан-копия договора участия в долевом строительстве/архив электронных файлов, в соответствии с п.1.3. Соглашения, направляются Застройщиком по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком, с указанием в теме письма и наименовании файла/архива: «**«Наименование Бенефициара»_регистрация_ДДУ №< _>_от < ___> г.**».

1.5. Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- обязанность участника долевого строительства уплатить цену договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк;
- размер Депонируемой суммы;
- ФИО Депонента /наименование Депонента (для счетов эскроу корпоративных клиентов);
- наименование, фирменное наименование, адрес электронной почты Банка (Escrow_Sberbank@sberbank.ru) и телефон Банка (8-800-200-86-03), место нахождения и адрес Банка.

1.6. Банк при получении документов и информации, указанных в пункте 1.1. Соглашения проверяет их достаточность и корректность и осуществляет обработку документов в соответствии с установленным в Банке порядком в следующие сроки:

- до 17:00 по московскому времени – обработка пакета документов осуществляется в день получения документов до 22:00 по московскому времени;
- после 17:00 по московскому времени – обработка пакета документов осуществляется не позднее 22:00 по московскому времени рабочего дня, следующего за днем получения документов. Посещение Депонентом структурного подразделения Банка для открытия счета эскроу возможно не ранее окончания срока обработки, установленного настоящим пунктом.

1.7. При необходимости корректировки пакета документов – направляет Застройщику уведомление о необходимости корректировки пакета документов не позднее окончания срока обработки, указанного в пункте 1.6. Соглашения.

1.8. Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка по истечении срока, указанного в п.1.6. Соглашения.



Плешивых Н.В.



Кузьмичев Д.В.

1.9 При необходимости, в случае если Депонент (физическое лицо) оформляет в Банке ипотечный кредит, Застройщик направляет работнику кредитующего подразделения Банка, сопровождающему ипотечную сделку:

- информацию о зарегистрированном договоре участия в долевом строительстве (если данная информация требуется для подтверждения выполнения условий выдачи ипотечного кредита и/или целевого использования ипотечных средств);

- в случае расторжения/прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве: информацию о наступлении данных событий.

1.10. Документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями Федерального закона 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 порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

1.11. Банк информирует Застройщика об открытии счета эскроу и операциях по счету эскроу с использованием Личного кабинета Застройщика в СББОЛ или API Эскроу, прочие уведомления по счету эскроу, не содержащие персональных данных Депонента и информации, содержащей банковскую тайну, могут быть направлены с использованием иных каналов связи, используемых между Банком и Застройщиком.

1.12. При выборе Банка в качестве уполномоченного (эскроу-агента) для открытия счетов эскроу в отношении определенного объекта недвижимости, Застройщик направляет в Банк по установленным каналам связи информацию по данному объекту по форме Приложения 2 к настоящему Соглашению.

2. Ответственность сторон

2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Подписывая настоящее Соглашение, Застройщик соглашается:

- с Общими условиями договора счета эскроу, опубликованными на сайте Банка;

- с тем, что используемый Сторонами при исполнении Соглашения документооборот (в случае выбора Застройщиком в качестве канала взаимодействия электронной почты) не гарантирует обеспечение целостности и конфиденциальности передаваемой информации. Возникающие риски при передаче информации по незащищенным каналам связи принимает на себя Застройщик.

2.3. Банк не несет ответственность (в случае выбора Застройщиком в качестве канала взаимодействия электронной почты):

- за задержку и сбой, возникающие в сетях интернет провайдеров при передаче Застройщику E-mail/электронных сообщений, а также в случае попадания E-mail сообщений в спам;

- за возможное раскрытие информации в связи с несанкционированным доступом третьих лиц к электронному почтовому ящику Застройщика или перехватом E-mail сообщений.

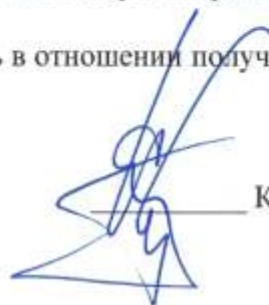
2.4. При обработке персональных данных представителя Застройщика и Депонента/представителя Депонента Стороны обязуются осуществлять обработку и передачу персональных данных указанных лиц в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе принимать необходимые правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий.

3. Прочие условия

3.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении полученной в рамках Соглашения информации.



Плешивых Н.В.



Кузьмичев Д.В.

3.2. Споры по Соглашению рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде.

3.3. В случае изменения одной из Сторон своего места нахождения, адреса, почтового адреса, реорганизации либо ликвидации, банковских реквизитов, смены руководителя и т.п. она обязана информировать об этом другую Сторону в течение 10 (десяти) календарных дней с даты соответствующих изменений (не относится к адресу электронной почты, информация об изменении которого сообщается не позднее даты изменения).

3.4. Каждая из Сторон вправе в одностороннем (внесудебном) порядке расторгнуть Соглашение при условии письменного уведомления другой Стороны не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении о расторжении Соглашения, при этом обязательства Сторон по Соглашению сохраняют свою силу до исполнения Сторонами таких обязательств.

Расторжение Соглашения производится путем направления одной из Сторон соответствующего письменного извещения. Извещение о расторжении Соглашения направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении или доставляется по почтовому адресу, указанному в разделе 4 Соглашения.

3.5. Соглашение может быть подписано Банком и Бенефициаром следующими способами:
- собственноручными подписями представителя Банка и представителя Бенефициара;
- при оформлении Соглашения в виде электронного документа: УКЭП уполномоченного лица Бенефициара и УКЭП уполномоченного лица Банка.

3.6. Соглашение составлено в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1-му (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

4. Местонахождение, адреса и реквизиты сторон

4.1. Банк:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес 614990, г. Пермь, ул.Куйбышева, д.66/1

Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810900000000603, открыт в подразделении: ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 042202603

Телефон: 8-800-200-86-03

4.2. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перспект»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Пермь

Адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Сорокинская 2-я, д. 65

Почтовый адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Сорокинская 2-я, д. 65

Реквизиты: БИК 042202603, Корр/счет 301 0108 109 000 000 00 603

Расч/счет 407 028 108 497 700 529 02 открыт в Волго-Вятском Банк ПАО «Сбербанк»

ИНН: 5903096408, ОГРН: 1125903000013, КПП: 590301001

Телефон: 8 (342) 2999-888



Плешивых Н.В.



Кузьмичев Д.В.

БАНК:

Начальник отдела по работе с клиентами недвижимости г.Пермь
Управления продаж корпоративным клиентам Волго-вятского банка ПАО Сбербанк

(должность)

Плешивых Н.В.

(подпись)

(Ф.И.О.)



Застройщик:

Директор ООО «Специализированный застройщик «Прспект»

(должность)



Кузьмичев Д.В.

(Ф.И.О.)

(подпись)

² Необязательный реквизит.

³ Необязательный реквизит.

Плешивых Н.В.

Кузьмичев Д.В.

Порядок взаимодействия и обмена документами в рамках Соглашения с использованием адресов электронной почты, указанных в настоящем Приложении.

1. Застройщик в рамках обмена документами, установленного Соглашением, в электронном виде направляет Банку необходимые документы и/или их скан-образы для открытия счетов эскроу и оплаты по счетам эскроу в пользу Застройщика, а также иные документы и/или их скан-образы, связанные со счетами эскроу, с электронной почты svesash@list.ru; yaroslavskogo60@yandex.ru на электронную почту: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Банк направляет Застройщику с адреса электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru на электронную почту svesash@list.ru; yaroslavskogo60@yandex.ru документы, связанные со счетами эскроу, открытыми в его пользу.

2. Прочие условия

2.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении полученной в рамках Соглашения информации.

2.2. Стороны договорились, что:

- направление сообщений (в том числе, содержащих документы/копии документов) по указанным в п. 1 настоящего Приложения адресам электронной почты будет считаться направлением надлежащим образом;

- сообщения (в том числе, содержащие документы/копии документов), направленные с указанных в п.1 настоящего Приложения адресов электронной почты, будут считаться направленными уполномоченным лицом Стороны;

- получение сообщений (в том числе, содержащих документы/копии документов) с адресов электронной почты, указанных в п. 1 настоящего Приложения, позволяет достоверно установить, что оно исходит от Стороны по Соглашению.

2.3. Застройщик для минимизации рисков, связанных с обменом по незащищенным каналам связи, может использовать для обмена документами сервис «E-invoicing Документооборот» в порядке, установленном Соглашением.


БАНК:

Начальник отдела по работе с клиентами недвижимости г.Пермь
Управления продаж корпоративным клиентам Волго-вятского банка ПАО Сбербанк

(должность)


Плеших Н.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

⁴ Необязательный реквизит.
⁵ Необязательный реквизит.


Плеших Н.В.

Застройщик:

Директор ООО «Специализированный застройщик «Прспект»

(должность)


Кузьмичев Д.В.
(подпись) (Ф.И.О.)




Кузьмичев Д.В.

Информация об объекте недвижимости, в отношении которого будут производиться расчеты по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в ПАО Сбербанк в рамках Соглашения № 1490 от «12» октября 2020г.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перспект»

• Общая информация об объекте недвижимости:	
Маркетинговое наименование объекта недвижимости/имущественного комплекса (далее – Жилой комплекс)	<input checked="" type="checkbox"/> Есть. Жилой дом (ЖД) «Полосатый» / Многоквартирный жилой дом с отдельно стоящим зданием магазина <input type="checkbox"/> Нет.
Адрес Жилого комплекса	г. Пермь, ул. Емельяна Ярославского, д. 60
Предполагаемый старт продаж	Октябрь 2020 г.
Реквизиты разрешения на строительство	№ 59-RU90303000-204-2019/1 от 03.09.2020 г.
Проектное финансирование в ПАО Сбербанк	<input type="checkbox"/> Есть.
	Кредитный договор № _____ от _____ г.
	<input checked="" type="checkbox"/> Нет, планируется.
	<input type="checkbox"/> Нет, не планируется.
Срок ввода в эксплуатацию	1 квартал 2023 г.
Срок условного депонирования	«30» сентября 2023г. (в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (6) шесть месяцев)
2. Информация о частях имущественного комплекса, далее – Объект недвижимости (заполняется при наличии частей имущественного комплекса с предполагаемым поэтапным вводом в эксплуатацию одной или нескольких частей; каждая часть выделяется в целях Соглашения как отдельный объект недвижимости):	
2.1.	
Наименование Объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Адрес Объекта недвижимости	г. Пермь, ул. Емельяна Ярославского, д. 60
Количество помещений в Жилом комплексе	Кол-во - 512 шт., в т.ч. Квартиры – 449 шт. Нежилые помещения (иные) – 63 шт.
Площади помещений в Жилом комплексе	Сумма общей площади <i>объекта</i> 22323,73 м2 Сумма общей площади всех <i>жилых помещений</i> 15425,12 м2


Плешивых Н.В.


Кузьмичев Д.В.

Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости	1 квартал 2023 г.
Срок условного депонирования	«30» сентября 2023г. (в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (6) шесть месяцев)
2.2.	
Наименование Объекта недвижимости	Нежилое здание
Адрес Объекта недвижимости	г. Пермь, ул. Емельяна Ярославского, д. 60, стр.2
Количество помещений в Жилом комплексе	Кол-во - 1 шт., в т.ч. Нежилые помещения (иные) – 1 шт.
Площади помещений в Жилом комплексе	Сумма общей площади объекта 426,96 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 0 м2
Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости	1 квартал 2023 г.
Срок условного депонирования	«30» сентября 2023г. (в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (6) шесть месяцев)


В случае изменения срока(ов) ввода в эксплуатацию, оформленного надлежащим образом в соответствии с законодательством РФ, Застройщик уведомляет об этом Банк в возможно короткие сроки в целях корректного определения срока условного депонирования для вновь заключаемых договоров счета эскроу. По договорам, заключенным ранее изменения срока(ов) ввода в эксплуатацию, в случае указания в них срока условного депонирования в виде конкретной даты, Застройщик должен инициировать внесение изменений в договор счета эскроу в части изменения данного срока, в том числе подписание дополнительного соглашения Депонентом. При отсутствии заключенного дополнительного соглашения к договору счета эскроу, в том числе по причине отказа от его подписания Депонентом, Банк выполняет свои функции в соответствии с договором счета эскроу, заключенным с данным Депонентом.

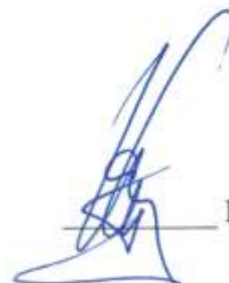
Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проспект»», в лице директора Кузьмичева Демида Владимировича, действующего на основании Устава.



/ Кузьмичев Д.В.
(подпись/Ф.И.О.)

* Необязательный реквизит:

 Плешивых Н.В.



Кузьмичев Д.В.