

**СОГЛАШЕНИЕ О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ № ГРТ-4/22(2997)
от «21» февраля 2022г.**

г. Москва

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г.), именуемое в дальнейшем Банк, в лице Заместителя председателя Среднерусского Банка ПАО Сбербанк Елисеева Евгения Викторовича, действующего на основании Устава и доверенности № СРБ/490-Д от "14" сентября 2021 г., и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гартея», именуемое в дальнейшем Застройщик или Бенефициар, в лице генерального директора Салыкова Андрея Ивановича, действующего на основании устава, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение (далее - Соглашение) о порядке взаимодействия и обмена документами между Банком и Застройщиком в целях осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу/аккредитивов, открытых в Банке.

1. Порядок взаимодействия при использовании счетов эскроу

1.1. 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.

1.2. 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:

1.2.1. в форме электронного документа с использованием Личного кабинета застройщика в СберБизнес (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.

1.2.2. 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

Банк _____

Застройщик _____



подписи Застройщика и оттиска печати Застройщика¹ в случае, если Депонент является нерезидентом, несовершеннолетним лицом, недееспособным, или если счет эскроу открывается доверенным лицом.

Для договора счета эскроу, заключаемого 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.

1.2.3 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**.

1.3. 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: Салыкова Кристина, тел. (499) 753 63 33

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.

1.4. Предоставление в Банк зарегистрированного договора участия в долевом строительстве возможно следующими способами:

- при направлении в Банк документов, подтверждающих возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) по земельному участку о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;

- 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.

1.5. Информация, скан-копия договора участия в долевом строительстве/архив электронных файлов, выписка из ЕГРН по земельному участку в соответствии с п.1.4. Соглашения, направляются Застройщиком по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком, с указанием в теме письма и наименовании файла/архива: **«<Наименование Бенефициара>_регистрация_ДДУ»**.

1.6. 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;

- наименование, фирменное наименование, адрес электронной почты Банка (Escrow_Sberbank@sberbank.ru) и телефон Банка (900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских), место нахождения и адрес Банка.

1.7. Банк при получении документов на бумажном носителе и информации, указанных в пункте 1.2. Соглашения проверяет их достаточность и корректность и осуществляет обработку документов в соответствии с установленным в Банке порядком в следующие сроки:

¹ Оттиск печати не является обязательным реквизитом.

Банк

Застройщик



- 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.

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

1.9. Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка по истечении срока, указанного в п.1.7. Соглашения.

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. Информация об открытии счета эскроу и операциях по счету эскроу отражается в Личном кабинете Застройщика в СББОЛ или АРІ 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. Порядок взаимодействия при использовании аккредитива

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

2.2. Застройщик в рамках обмена документами в электронном виде направляет Банку необходимые документы и/или их скан-образы, необходимые для открытия и последующего исполнения аккредитива.

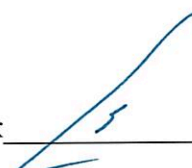
2.3. Банк информирует Застройщика об открытии аккредитива и иных операциях по аккредитивам по каналам связи, указанным в Соглашении, прочие уведомления по аккредитиву, не содержащие персональных данных и информации, содержащей банковскую тайну, могут быть направлены с использованием иных каналов связи, используемых между Банком и Застройщиком.

2.4. При осуществлении расчетов посредством аккредитива по договорам участия в долевом строительстве в качестве канала взаимодействия Застройщик может использовать для обмена документами каналы СББОЛ, E-Invoicing/Сфера-Курьер, а также незащищенный канал - электронную почту, при этом взаимодействие по Соглашению осуществляется с учетом особенностей, установленных Приложением 1 к Соглашению.

3. Ответственность сторон

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

Банк



Застройщик



3.2. Подписывая настоящее Соглашение, Застройщик соглашается:

- с Общими условиями договора счета эскроу, опубликованными на сайте Банка;
- с Условиями ПАО Сбербанк по осуществлению расчетов в форме аккредитивов, открытых по поручению физического лица в пользу физического или юридического лица/индивидуального предпринимателя;

- 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

4. Прочие условия

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

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

4.3. 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).

4.4. 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 5 Соглашения.

4.5. 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.

4.6. Стороны договорились, что:

Банк _____

Застройщик _____



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

- сообщения (в том числе, содержащие документы/копии документов), направленные с указанных в п.п. 1-2 Приложения 1 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.п. 1-2 Приложения 1, позволяет достоверно установить, что оно исходит от Стороны по Соглашению.

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

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

5. Местонахождение, адреса и реквизиты сторон

5.1. Банк:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

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

Почтовый адрес: г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.8

Реквизиты: ИНН 7707083893 КПП 773643001

Корр/счет №3030181040000000225, БИК 044525225

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

5.2. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гартея»

Местонахождение: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: 117420, г. Москва, ул. Намёткина, д. 14, корп. 2, эт. 7, пом. I, ком. 703

Почтовый адрес: 117420, г. Москва, ул. Намёткина, д. 14, корп. 2, эт. 7, пом. I, ком. 703

ИНН 5018094457 КПП 772801001, ОГРН 1045003358245

р/с 40702810140000110912 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Телефон: +74996060338

БАНК:

Заместитель председателя

Среднерусского Банка

ПАО Сбербанк

(должность)

Е.В. Елисеев
(Ф.И.О.)

(подпись)



Застройщик:

Генеральный директор

(должность)

И. Салыков
(Ф.И.О.)

(подпись)



² Необязательный реквизит.

³ Необязательный реквизит.

Банк

Застройщик



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, открытыми в ПАО Сбербанк, с электронной почты ipoteka@gk-osnova.ru на электронную почту: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Банк направляет Застройщику с адреса электронной почты:

Escrow_Sberbank@sberbank.ru на электронную почту ipoteka@gk-osnova.ru документы, связанные со счетами эскроу, открытыми в его пользу.

Застройщик в рамках обмена документами, установленного Соглашением, в электронном виде направляет Банку необходимые документы и/или их скан-образы, связанные с аккредитивами, с электронной почты ipoteka@gk-osnova.ru на электронную почту:

rozn_akkred@sberbank.ru.

Банк направляет Застройщику с электронной почты: rozn_akkred@sberbank.ru на электронную почту ipoteka@gk-osnova.ru документы, связанные с аккредитивами (уведомление об открытии аккредитива, образец сопроводительного письма, реестра аккредитивов для исполнения, уведомление о закрытии аккредитива, заключение о проверке документов по аккредитиву, заявление на отзыв аккредитива, уведомление об изменении условий аккредитива).

БАНК:

Заместитель председателя
Среднерусского Банка
ПАО Сбербанк

(должность)

Е.В. Елисеев
(подпись) (Ф.И.О.)



Застройщик:

Генеральный директор

(должность)

А.И. Салыков
(подпись) (Ф.И.О.)



⁴ Необязательный реквизит.

⁵ Необязательный реквизит.

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 № ГРТ-4/22(2997) от 21.02.2022г.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гартея» ИНН 5018094457

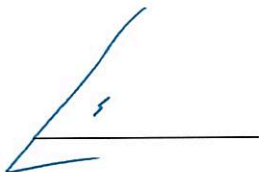
• Общая информация об объекте недвижимости:	
Маркетинговое наименование объекта недвижимости	Многофункциональный гостиничный комплекс с подземным паркингом
Адрес	Г. Москва, ЮЗАО Черёмушки, ул. Наметкина, вл.10
Реквизиты разрешения на строительство	№ 77-216000-020032-2022 от «11» февраля 2022г.
Количество помещений в Объекте недвижимости	Общее кол-во помещений - 3235 шт.
Площади помещений	Сумма общей площади объекта 180225 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 0 м2
Номер проектной декларации	нет
ID объекта на ЕИСЖС	нет
Старт продаж	февраль
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 Объекта недвижимости	4квартал 2025
Срок условного депонирования	<i>(в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (б) шесть месяцев)</i>

В случае изменения срока(ов) ввода в эксплуатацию, оформленного надлежащим образом в соответствии с законодательством РФ, Застройщик уведомляет об этом Банк по каналам связи, определенным настоящим Соглашением, в возможно короткие сроки в целях

корректного определения срока условного депонирования для вновь заключаемых договоров счета эскроу.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гартея», именуемое в дальнейшем Застройщик или Бенефициар, в лице генерального директора Салыкова Андрея Ивановича, действующего(ей) на основании устава

МП



/

(подпись (Ф.И.О.))



А. И. Салыков

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

8 (восемь) листов

