

СОГЛАШЕНИЕ О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ ПО ЭСКРОУ № ОСК-16/21(1926)

г. Москва
(место составления)

"29" марта 2021г.

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/391-Д от "05" декабря 2018 г., и

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Останкино", именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Салыкова Андрея Ивановича, 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 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**

¹ Оттиск печати не является обязательным реквизитом.

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 организации взаимодействия по настройке маршрута документооборота: Кальян Ирина Анатольевна, моб.: +7 (967) 267-77-78 , i.kaliyan@gk-osnova.ru

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 (900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских), 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.

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 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. 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.

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 ответствующего письменного извещения. Извещение о расторжении Соглашения направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении или составляется 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: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8

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

БИК 044525225

Корр/счет 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

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

4.2. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик " Останкино"

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 8, стр. 4, эт. 5, оф. 508

Почтовый адрес: 127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 8, стр. 4, эт. 5, оф. 508

Реквизиты: ИНН:9715337922, КПП 771501001 ОГРН 1197746097262

Расч/счет: 40702810140000057787 открыт в Среднерусском банке ПАО Сбербанк

БИК 044525225

Корр/счет 30101810400000000225

Телефон:

Банк:

Заместитель председателя

Среднерусского банка ПАО Сбербанк

(должность)

Елисеев Е.В.

(подпись)

(Ф.И.О.)



Застройщик:

Генеральный директор

ООО "Специализированный застройщик

"Останкино"

(должность)

Салыков А.И.

(подпись)

(Ф.И.О.)



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 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.

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:

Заместитель председателя
Среднерусского банка ПАО Сбербанк

(должность)

Елисеев Е.В.
(подпись) (Ф.И.О.)



Застройщик:

Генеральный директор
ООО "Специализированный застройщик
"Останкино"

(должность)

Салыков А.И.
(подпись) (Ф.И.О.)



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 № ОСК-16/21(1926) от «29» марта 2021г.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Останкино"

| | |
|---|---|
| • Общая информация об объекте недвижимости: | |
| Маркетинговое наименование объекта недвижимости/имущественного комплекса (далее – Жилой комплекс) | <input checked="" type="checkbox"/> Есть. VERY. Этап 1 корпуса 1, 2, 3 и этап 2 корпус 6 <input type="checkbox"/> Нет. |
| Адрес Жилого комплекса | г. Москва, СВАО, Марфино, Ботаническая, вл.29 |
| Номер проектной декларации | 77-002214 |
| Предполагаемый старт продаж | Апрель 2021г. |
| Реквизиты разрешения на строительство | № 77-153000-019430-2021 от 05 марта 2021 г. |
| Проектное финансирование в ПАО Сбербанк | <input checked="" type="checkbox"/> Есть. Кредитный договор №00920020/40003200 от 29.12.2020 |
| | <input type="checkbox"/> Нет, планируется. |
| | <input type="checkbox"/> Нет, не планируется. |
| Срок ввода в эксплуатацию | 1 квартал 2024г. |
| Срок условного депонирования | «30» сентября 2024г. <i>(в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (б) шесть месяцев)</i> |
| 2. Информация о частях имущественного комплекса, далее – Объект недвижимости <i>(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):</i> | |
| 2.1. | |
| Наименование Объекта недвижимости | VERY. Этап 1 корпус 1 |
| Адрес Объекта недвижимости | г. Москва, СВАО, Марфино, Ботаническая, вл.29, корпус 1 этап 1 |
| Количество помещений в Жилом комплексе | Кол-во - 741 шт., в т.ч. Квартиры – 360 шт. Машино-места – 331 шт. Нежилые помещения (иные) – 50 шт. |
| Площади помещений в Жилом комплексе | Сумма общей площади объекта 28937,53 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 20873,44 м2 |
| Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости | 1 квартал 2024г. |
| Срок условного депонирования | «30» сентября 2024г. <i>(в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (б) шесть месяцев)</i> |
| 2.2. | |

| | |
|---|--|
| Наименование Объекта недвижимости | VERY. Этап 1 корпус 2 |
| Адрес Объекта недвижимости | г. Москва, СВАО, Марфино, Ботаническая, вл.29, корпус 2 этап 1. |
| Количество помещений в Жилом комплексе | Кол-во - 362 шт., в т.ч. Квартиры – 361 шт. Нежилые помещения (иные) – 1 шт. |
| Площади помещений в Жилом комплексе | Сумма общей площади объекта 28634,29 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 21261,50м2 |
| Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости | 1 квартал 2024г. |
| Срок условного депонирования | <i>«30» сентября 2024г. (в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (б) шесть месяцев)</i> |
| 2.3. | |
| Наименование Объекта недвижимости | VERY. Этап 1 корпус 3 |
| Адрес Объекта недвижимости | г. Москва, СВАО, Марфино, Ботаническая, вл.29, корпус 3 этап 1. |
| Количество помещений в Жилом комплексе | Нежилые помещения (иные) – 1 шт. |
| Площади помещений в Жилом комплексе | Сумма общей площади объекта 1410,62 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 0 м2 |
| Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости | 1 квартал 2024г. |
| Срок условного депонирования | <i>«30» сентября 2024г. (в целях Соглашения определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (б) шесть месяцев)</i> |
| 2.4. | |
| Наименование Объекта недвижимости | VERY. Этап 2 корпус 6 |
| Адрес Объекта недвижимости | г. Москва, СВАО, Марфино, Ботаническая, вл.29, корпус 6 этап 2. |
| Количество помещений в Жилом комплексе | Нежилые помещения (иные) – 109 шт. |
| Площади помещений в Жилом комплексе | Сумма общей площади объекта 4096,41 м2 Сумма общей площади всех жилых помещений 0 м2 |
| Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости | 1 квартал 2024г. |
| Срок условного депонирования | <i>«30» сентября 2024г. (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 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 "Останкино", именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Салыкова Андрея Ивановича.

/ Салыков А.И.

(подпись/Ф.И.О.)

МП



Банк:

Заместитель председателя Среднерусского
банка ПАО Сбербанк

Елисеев Е.В.
(ФИО)

(подпись)

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Останкино»»

Савельков А.И.
(ФИО)

(подпись)

