

## СОГЛАШЕНИЕ № 985

г. Смоленск

"13" апреля 2020 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 г., именуемое в дальнейшем БАНК, лице Алексева Ильи Николаевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения о Смоленском отделении №8609 ПАО Сбербанк и Доверенности от «14» февраля 2020 г., удостоверенной Струженковой Мариной Петровной, нотариусом Смоленского городского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за №67/33-н/67-2020-3-448 и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГОРСПЕЦСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, 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, который будет подписывать от имени Застройщика договор счета эскроу, а также документ(ы), подтверждающий(ие) его полномочия на подписание договора счета эскроу,
- индивидуальные условия договора счета эскроу по форме проекта Индивидуальных условий договора счета эскроу, опубликованного на сайте Банка.

Индивидуальные условия договора счета эскроу, заключаемого с депонентом-физическим лицом и/или депонентом-корпоративным клиентом, направляемые в Банк, должны быть заполнены, подписаны уполномоченным лицом Застройщика, содержать печать Застройщика, и направляются в Банк в виде сканкопии.

1.2. 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.

1.3. Информация и сканобразы Индивидуальных условий договора счета эскроу, заключаемого с депонентом-физическим лицом и/или корпоративным клиентом, указанные в п.1.1. Соглашения, направляются Застройщиком по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком, с указанием в сопроводительном тексте: «**Эскроу\_Наименование Бенефициара\_ФИО/наименование Депонента\_ДДУ от \_\_\_\_\_ г.**».

Основным каналом для взаимодействия в рамках Соглашения является защищенный канал связи - E-invoicing, 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. Контактные лица Застройщика для организации взаимодействия по настройке маршрута E-invoicing: Максимович Наталья Сергеевна (8-900-222-66-71), Бобылева Евгения Сергеевна (8-960-588-62-50), почта escrow@grazhdanstroy.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.

Информация **по одному договору участия** в долевом строительстве направляется **одним сообщением**. Для каждого договора участия в долевом строительстве создается **отдельное сообщение**.

1.4. Информация и сканкопия 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 и срок ее внесения на счет эскроу;

- ФИО/наименование Депонента (при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается один участник долевого строительства, который от лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом)/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.

Договор участия в долевом строительстве может содержать срок условного депонирования Депонируемой суммы, который не должен превышать срок ввода объекта в эксплуатацию более чем на 6 (шесть) месяцев. При отсутствии в договоре участия в долевом строительстве указания на срок условного депонирования, в договоре счета эскроу по умолчанию устанавливается срок условного депонирования, равный сроку ввода в эксплуатацию плюс 6 (шесть) месяцев.

В случае если в договоре участия в долевом строительстве будет указан срок условного депонирования, превышающий срок ввода объекта в эксплуатацию более чем на 6 (шесть) месяцев, Банк имеет право отказать в приеме документов для открытия счета эскроу по причине их несоответствия требованиям 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».

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. При выявлении расхождений и необходимости корректировки по истечению срока, указанного в п.1.6. Соглашения, Банк направляет уведомление Застройщику. Уведомление о положительном результате обработки документов не направляется.

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

- в целях открытия счета эскроу: информацию о зарегистрированном договоре участия в долевом строительстве;

- 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 направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме, предусмотренном договором счета эскроу, с использованием 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;

- с тем, что в случае изменения сроков ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, Застройщик обеспечивает организацию внесения изменений в договор счета эскроу в части изменения срока условного депонирования, 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, в том числе возвращает денежные средства Депоненту по истечении срока условного депонирования, указанного в договоре счета эскроу.

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

- за задержку и сбоя, возникающие в сетях интернет провайдеров при передаче Застройщику E-mail 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 по месту нахождения ответчика.

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 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, город Москва

Адрес: 117997, город Москва, ул. Вавилова, д.19

Почтовый адрес: 214025, Область Смоленская, г. Смоленск, ул. полка Нормандия-Неман, д.23

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет №30101810400000000225, открыт в подразделении: в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (сокращенно ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225

Телефон: 8-800-200-86-03

**4.2. Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГОРСПЕЦСТРОЙ»**

Место нахождения: Российская Федерация, г. Смоленск

Адрес: г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 14, офис № 301

Почтовый адрес: г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 14, офис № 301

Реквизиты: ИНН 6731071470, ОГРН 1086731014523, КПП 673101001

БИК 046614632. Корр/счет 30101810000000000632

Р/счет 40702810759340005806, открыт в Смоленском отделении №8609 ПАО Сбербанк

Телефон: (4812) 556745

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**БАНК:**

Представитель по доверенности

  
Алексеев Илья Николаевич  


**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор  
ООО СЗ «ГОРСПЕЦСТРОЙ»

  
Муравин Александр Сергеевич  




**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 сканобразы 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 [escrow@grazhdanstroy.ru](mailto:escrow@grazhdanstroy.ru) на электронную почту: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Банк направляет Застройщику с адреса электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) на электронную почту [escrow@grazhdanstroy.ru](mailto:escrow@grazhdanstroy.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 E-Invoicing в порядке, установленном Соглашением.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**БАНК:**

Представитель по доверенности



**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор  
ООО СЗ «ГОРСПЕЦСТРОЙ»





**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 № 985 от 13 апреля 2020 года.**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГОРСПЕЦСТРОЙ»**

<b>1. Общая информация об объекте недвижимости:</b>	
<b>Маркетинговое наименование объекта недвижимости/имущественного комплекса (далее – Жилой комплекс)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Есть. <b>ЖК "Губерния"</b> Многоквартирный дом с нежилыми помещениями по улице 2-я Брянская в городе Смоленске <input type="checkbox"/> Нет.
<b>Адрес Жилого комплекса</b>	г. Смоленск, ул. 2-я Брянская
<b>Количество квартир в Жилом комплексе</b>	Квартир – 150 Нежилых помещений - 10  Общая площадь объекта – 13062, 91 кв.м Общая площадь всех жилых помещений – 7439,31 кв.м.
<b>Предполагаемый старт продаж</b>	Апрель 2020 года
<b>Реквизиты разрешения на строительство</b>	№ 67-RU67302000-30-2020 от 02 апреля 2020 г.
<b>Проектное финансирование в ПАО Сбербанк</b>	<input type="checkbox"/> Есть, Кредитный договор № _____ от _____ г.
	<input checked="" type="checkbox"/> Нет, планируется.
	<input type="checkbox"/> Нет, не планируется.
<b>Срок ввода в эксплуатацию</b>	II квартал 2022 года

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 ввода в эксплуатацию, Застройщик может инициировать внесение изменений в соответствии с п.2.2. Соглашения.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГОРСПЕЦСТРОЙ», в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава**

  
\_\_\_\_\_  
(подпись) А.С. Мурыгин  
М.П. ГОРСПЕЦСТРОЙ  
Банк:  
Представитель по доверенности

  
\_\_\_\_\_  
(подпись) И.Н. Алексеев  
М.П. СБЕРБАНК  
№ 8609