

СОГЛАШЕНИЕ № 5

г. Коломна

12 июля 2019 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем **БАНК**, в лице Заместителя управляющего Южного Головного отделения (на правах управления) Среднерусского банка ПАО Сбербанк Осипова Олега Александровича, действующего на основании Устава, Положения об отделении и Доверенности №СРБ-74/241-Д от 07.12.2017г., и **Общество с ограниченной ответственностью фирма «Коломенский домостроитель»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора Нилова Николая Филипповича, 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, заключаемым в отношении объекта недвижимости, указанного в настоящем пункте, с использованием счетов эскроу и организации взаимодействия между Банком и Застройщиком определить следующий порядок взаимодействия и обмена документами:

Наименование объекта	Строительство группы многоэтажных жилых домов (I, II пусковой комплекс) с инженерными коммуникациями
Адрес объекта	Московская область, г. Коломна, ул. Карла Маркса, №№51а, 51
Количество квартир в объекте	I пусковой комплекс – 170 квартир II пусковой комплекс - 165 квартир
Предполагаемая дата старта продаж	III квартал 2019 года
Срок ввода объекта в эксплуатацию*	IV квартал 2019 года
Ссылка на страницу с проектной декларацией на сайте Застройщика или на сайте Дом.рф	www.kolomna-stroitel.ru
* в дальнейшем в случае изменения срока ввода объекта в эксплуатацию Застройщик уведомляет Банк о новом сроке с указанием ссылки на опубликованную декларацию на сайте Застройщика или на сайте Дом.рф.	

1.1. В целях формирования проекта 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:

- копию договора участия в долевом строительстве, подписанного Застройщиком и участником долевого строительства, расчеты по которому будут осуществляться с использованием счета эскроу;

- 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,

- структурное подразделение Банка для посещения его Депонентом в целях открытия счета эскроу (выбирается по согласованию между Застройщиком и участником долевого строительства)

из перечня структурных подразделений, уполномоченных на открытие счетов эскроу, опубликованного на сайте Банка¹) и дата посещения (не ранее рабочего дня, следующего за датой направления Застройщиком документов в Банк).

1.2. Информация и сканобразы документов, 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 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. Контактное лицо Застройщика для организации взаимодействия по настройке маршрута E-invoicing: Гречихина Марина Александровна телефон: +7 (915) 306-29-37

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.

1.3. 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;

- сроки внесения денежных средств Депонентом на счет эскроу и размер Депонируемой суммы;

- адрес электронной почты Банка (Escrow_Sberbank@sberbank.ru) для получения Банком уведомления из органа регистрации прав в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве и телефон (8-800-707-00-70 доб. 60992851).

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».

1.3.1. В случае если Застройщик самостоятельно формирует Индивидуальные условия договора счета эскроу по форме Приложения 1 к Соглашению, то Застройщик обеспечивает подписание их со своей стороны уполномоченным лицом, проставление печати и направление в Банк одновременно с документами и информацией, указанными в пункте 1.1. Соглашения.

1.4. Банк при получении документов и информации, указанных в пункте 1.1. Соглашения:

¹ В случае оформления Депонентом жилищного кредита в Банке, выбирается структурное подразделение, находящееся на одной территории с Центром ипотечного кредитования, в котором будет предоставляться ипотечный кредит.

1.4.1. при формировании Индивидуальных условий договора счета эскроу Банком - формирует Индивидуальные условия договора счета эскроу для открытия счета эскроу указанному в договоре участия в долевом строительстве Депоненту и направляет их Застройщику с указанием уникального номера (референса) по E-invoicing не позднее рабочего дня, следующего за получением документов (при поступлении документов после 14-00 по московскому времени текущего рабочего дня);

1.4.2. при самостоятельном формировании Индивидуальных условий Застройщиком в соответствии с п.1.3.1. Соглашения – Банк направляет Застройщику уникальный номер (референс) ответным сообщением на обращение Застройщика, поступившее по каналу связи, выбранному Застройщиком в соответствии с п.1.2. Соглашения.

1.5. Застройщик после получения Индивидуальных условий договора счета эскроу обеспечивает их подписание со своей стороны уполномоченным лицом, проставление печати, сканирование и направление в Банк сканкопии подписанного со своей стороны 1 (одного) экземпляра Индивидуальных условий договора счета эскроу по выбранному каналу связи.

1.5.1. При самостоятельном формировании Застройщиком Индивидуальных условий договора счета эскроу в соответствии с п.1.3.1. Соглашения Банк проверяет корректность их заполнения, при необходимости корректировки – направляет по E-invoicing сформированные Банком Индивидуальные условия договора счета эскроу для повторного подписания со стороны Застройщика.

1.5.2. Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка (структурного подразделения Банка, о котором была направлена информация в соответствии с п. 1.1. Соглашения) в дату в соответствии с п.1.1. Соглашения, но не ранее получения от Банка уведомления с указанием уникального номера (референса).

1.5.2.1. При необходимости, в случае, если Депонент 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.

1.6. 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.

1.7. Банк направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме, предусмотренном договором счета эскроу, с использованием каналов связи, используемых между Банком и Застройщиком.

2. Ответственность сторон

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

2.2. Подписание Соглашения означает согласие Застройщика 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 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 уполномоченного лица Застройщика и 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, 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 обязательств по ним.

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

6.1. Банк:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 21

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 044030653

Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Телефакс 267-15-41

6.2. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Коломенский домостроитель»

Местонахождение: г. Коломна

Адрес: 140414 Московская обл. г. Коломна, ул. Свердлова д.23, инженерный корпус

Почтовый адрес: 140414 Московская обл. г. Коломна, ул. Свердлова д.23, инженерный корпус

Реквизиты: ИНН 5022028545, КПП 502201001, ОКПО 56804696, ОГРН 1035004250380

Расчетный счет: 40702810640200101001, открыт в ПАО Сбербанк, г. Москва, БИК 044525225, кор.счет 30101810400000000225

Телефон: (496)623-40-10/ (496)623-40-11(доб.0)

ПОДПИСИ СТОРОН:

БАНК:

Заместитель управляющего Южным
Главным отделением (на правах
управления) Среднерусского банка ПАО
Сбербанк



Осинов О.А

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ООО «Коломенский домостроитель»



Нилов Н.Ф.

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 domostroitel2011@mail.ru, kolomnastroy@list.ru и на электронную почту: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Банк направляет Застройщику с адреса электронной почты:

Escrow_Sberbank@sberbank.ru на электронную почту domostroitel2011@mail.ru, kolomnastroy@list.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:

Заместитель управляющего Южным
Головным отделением (на правах
Среднерусского банка



Осипов О.А.

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ООО «Коломенский домостроитель»



Нилов Н.Ф.