

СОГЛАШЕНИЕ № 1

г. Владивосток

"11" июня 2019г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г.), именуемое в дальнейшем Банк, в лице заместителя управляющего Приморским отделением №8635 ПАО Сбербанк Беднарского Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № ДВБ/89-Д от "04" апреля 2019г., и Общество с ограниченной ответственностью "Катрина Инвест", именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Карпова Вячеслава Николаевича, 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	ЖК «Ольга»
Адрес объекта	г. Владивосток, Партизанский проспект 45 А
Количество квартир в объекте	157 – жилые помещения, 2 – нежилые помещения, 123 – машино-места
Предполагаемая дата старта продаж	3 квартал 2019 г.
Срок ввода объекта в эксплуатацию*	4 квартал 2020 г.
Ссылка на страницу с проектной декларацией на сайте Застройщика или на сайте Дом.рф	www.olgahome.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: Новикова Иванна Ивановна, телефон +7 (914) 068-18-86.

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 2 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 г. Владивосток.

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

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: 690091, г. Владивосток, ул. Фонтанная, д. 18

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

Корреспондентский счет №30101810600000000608, открыт в подразделении: Отделение Хабаровск, БИК 040813608

Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

4.2. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Катрина Инвест»

Место нахождения: 690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Партизанский, дом 45А, оф. 1

Адрес: 690002, Приморский край, г.Владивосток, пр-кт Партизанский, дом 45А, оф. 1

Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г.Владивосток, пр-кт Партизанский, дом 45А, оф. 1

Реквизиты: ОГРН 1152543003216 ИНН 2543064586 КПП 254301001

Расчетный счет №40702810750000021234, открыт в подразделении: Дополнительный офис №8635/0177 Приморского отделения №8635 ПАО Сбербанк

Телефон: + 7 (914) 068-18-86

Банк:

**Заместитель управляющего
Приморским отделением
№8635 ПАО Сбербанк**

Квалифицированный
сертификат ключа проверки
электронной подписи (далее –
сертификат)

№ 76 CE 27 3A 97 24 CA C4 A1 9D

Издатель сертификата:

ПАО Сбербанк

Владелец сертификата:

Беднарский Андрей

Евгеньевич

Срок действия сертификата:

с 28.12.2018 г. по 31.12.2019 г

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «Катрина Инвест»**

Квалифицированный
сертификат ключа проверки
электронной подписи (далее –
сертификат)

№00 ab a7 25 c7 2e 00 d0 80 e8 11 57 af
69 26 62 26

Издатель сертификата: КОРУС

Консалтинг СНГ

Владелец сертификата:

Карпов Вячеслав Николаевич

Срок действия сертификата:

с 03.09.2018 г. по 03.09.2019

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 katrina-invest@mail.ru на электронную почту: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Банк направляет Застройщику с адреса электронной почты:

Escrow_Sberbank@sberbank.ru

на электронную почту katrina-invest@mail.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.

Банк:
Заместитель управляющего
Приморским отделением
№8635 ПАО Сбербанк

Квалифицированный
сертификат ключа проверки
электронной подписи (далее –
сертификат)
№ 76 CE 27 3A 97 24 CA C4 A1 9D
Издатель сертификата:
ПАО Сбербанк
Владелец сертификата:
Беднарский Андрей
Евгеньевич
Срок действия сертификата:
28.12.2018 г. по 31.12.2019 г

Застройщик:
Директор
ООО «Катрина Инвест»

Квалифицированный
сертификат ключа проверки
электронной подписи (далее –
сертификат)
№00 ab a7 25 c7 2e 00 d0 80 e8 11 57
af 69 26 62 26
Издатель сертификата:
КОРУС Консалтинг СНГ
Владелец сертификата:
Карпов Вячеслав Николаевич
Срок действия сертификата: с
03.09.2018 г. по 03.09.2019

Индивидуальные условия договора счета эскроу

_____ " ____ " _____ 20__
 (место составления)

Подписывая настоящие Индивидуальные условия Договора счета эскроу (далее Индивидуальные условия Договора), мы:

_____ (Ф.И.О. Депонента полностью), нижеподписавшийся как Депонент,

и _____ (полное наименование юридического лица в соответствии с учредительными документами), именуемый(ая) в дальнейшем «Бенефициар», в лице _____ (должность, Ф.И.О. полностью уполномоченного представителя Бенефициара), действующего(ей) на основании _____ (название, реквизиты документа), нижеподписавшийся как Бенефициар, предлагаем ПАО Сбербанк (далее – Банк) заключить с нами Договор счета эскроу (далее – Договор) в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу» (далее - Общие условия Договора), в рамках которого просим открыть счет эскроу на следующих условиях:

№п/п	Условие	Содержание условия
1	Договор участия в долевом строительстве, для целей оплаты которого открывается счет эскроу:	№ _____ от _____ г.
2	Депонируемая сумма	_____ руб. (цифрами и прописью)
3	Дата окончания срока условного депонирования денежных средств ²	« ____ » _____ г.
4	Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу	(выбрать нужное): [« ____ » _____ г.] [« ____ » рабочих дней с даты регистрации договора участия в долевом строительстве, указанного в п. 1 Договора]
5	Реквизиты Бенефициара для перечисления Банком Депонируемой суммы при наступлении оснований, указанных в статье 3 Общих	Подписывая настоящие Индивидуальные условия Договора, Бенефициар поручает Банку перечислить Депонируемую сумму в порядке, предусмотренном Общими условиями Договора:

² Не должен превышать срок ввода в эксплуатацию более чем на 6 (шесть) месяцев; если срок ввода в эксплуатацию указан как «... квартал... года», датой, от которой определяется срок условного депонирования, считается последняя дата указанного квартала.

ДЕПОНЕНТ _____

БЕНЕФИЦИАР _____

	условий Договора, в порядке, предусмотренном п.2.4 Общих условий договора счета эскроу	<p>[В счет погашения задолженности по Кредитному договору Бенефициара: Кредитный договор № _____ от _____ г. Реквизиты для перечисления: _____]</p> <p><i>(текст в квадратных скобках печатается при наличии Кредитного договора Бенефициара на момент заключения Договора)</i></p> <p>На расчетный счет Бенефициара, открытый в Банке: _____ _____ <i>(указать реквизиты для перечисления)</i></p>
6	Реквизиты Депонента для перечисления (возврата) Банком Депонируемой суммы при наступлении оснований, указанных в пп.4.1.6, 4.1.7 Общих условий договора счета эскроу	В соответствии с поручением Депонента (Приложение к настоящим Индивидуальным условиям Договора) на перечисление (возврат) Депонируемой суммы при наступлении оснований, указанных в пп.4.1.6., 4.1.7 Общих условий договора счета эскроу.
7	Срок действия Договора	<p>Датой заключения Договора будет являться дата совершения Банком акцепта Индивидуальных условий Договора.</p> <p>Договор считается заключенным между нами и Банком в дату совершения Банком акцепта Индивидуальных условий Договора и действует по дату перечисления Депонируемой суммы Бенефициару или Депоненту при наступлении оснований, указанных в Общих условиях Договора.</p> <p>Акцептом со стороны Банка будет являться открытие счета эскроу на имя Депонента не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания нами Индивидуальных условий Договора. Номер счета эскроу и номер договора счета эскроу будет указан в уведомлении Банка, направленном нам способами, предусмотренными Общими условиями счета эскроу (после акцепта Банком Индивидуальных условий Договора).</p>
8	Заверения Сторон	<p>Подписывая настоящие Индивидуальные условия договора счета эскроу, мы пришли к соглашению:</p> <ul style="list-style-type: none"> - об использовании Бенефициаром при заключении Договора аналога собственноручной подписи уполномоченного лица и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара. - о том, что аналогом собственноручной подписи уполномоченного лица и изображением оригинального оттиска печати Бенефициара являются изображения подписи уполномоченного лица и оттиска печати Бенефициара на Договоре, полученные с использованием технических средств; - о том, что Индивидуальные условия договора счета эскроу, подписанные с использованием изображения подписи уполномоченного лица и оттиска печати Бенефициара на Договоре, полученных с использованием технических средств, признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной

		подписью уполномоченного лица Бенефициара, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством. С содержанием Общих условий Договора, размещенных на сайте Банка, ознакомлены и согласны.
--	--	--

Депонент:

_____ (ФИО полностью)

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____ (кем, когда)

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

Телефон: _____

(подпись)

(ФИО полностью)

Бенефициар:

(Полное наименование организации, предприятия, учреждения)

ИНН / КИО: _____

Место нахождения: _____

Адрес: _____

Реквизиты: _____

тел. _____ Адрес электронной почты Бенефициара (e-mail): _____

(подпись уполномоченного
лица Бенефициара)

(ФИО полностью)

м.п.

Индивидуальные условия договора счета эскроу принял: _____ (Ф.И.О. и подпись
работника Банка)