

ПРОЕКТ

УСЛОВИЯ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ С АО «САХАЛИНСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ

1.1. Застройщик (заказчик) - хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

1.2. Объект недвижимости – объект недвижимости, расположенный по адресу: _____, строительство которого осуществляет Застройщик (заказчик).

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие условия предусматривают объединение усилий Застройщика (заказчика) и Агентства в области реализации (строительства) Объекта недвижимости, которое предусматривает оказание содействия Агентством в предоставлении денежных средств участникам долевого строительства – физическим лицам, путем заключения договоров займа, денежных средств, в целях приобретения недвижимого имущества в собственность.

2.2. Никакое из положений настоящих условий о сотрудничестве не ограничивает или каким-либо иным образом не влияет на способность Сторон заключать подобные договоры или соглашения с третьими лицами. Положения о сотрудничестве не ущемляют права каждой из Сторон на самостоятельную реализацию целей, указанных в настоящих Условиях о сотрудничестве.

2.3. Никакое из положений Условий о сотрудничестве не предусматривает обязанностей или прав Сторон по навязыванию услуг (условий) или Объекта недвижимости.

2.4. Ничто в настоящих Условиях о сотрудничестве не предусматривает и не подразумевает согласование цен, тарифов или скидок между Сторонами.

3. ТРЕБОВАНИЯ ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ЗАСТРОЙЩИКУ

3.1. Застройщик должен соответствовать следующим требованиям:

- Осуществление организацией деятельности в качестве застройщика многоквартирных жилых домов не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов в эксплуатацию за последние три года, составляет не менее чем 10 000 кв.м. и сумма выполненных и принятых без замечаний работ составляет не менее 350 млн.руб.
- Положительные характеристики заказчиков, в т.ч. акты приемки объектов строительства без замечаний. Не менее 5 объектов жилищного строительства. (Приоритет – финансирование объектов строительства из бюджетов).
- Иметь подтвержденную документально аккредитацию в финансово устойчивых кредитных организациях, филиалы которых представлены на территории Сахалинской области. При этом, кредитная организация должна иметь высокую долю государственного участия в уставном капитале.
- Иметь членство в саморегулируемых организациях в области строительства.
- Отсутствие у организации недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 % балансовой стоимости активов, по данным бухгалтерской отчетности.

- Соблюдение организацией нормативов финансовой устойчивости.
- Учредители и руководитель организации должны являться гражданами РФ.
- Не отвечать признакам несостоятельности (банкротства), отсутствие судебных процессов, которые могут оказать влияние на добросовестное выполнение обязательств.
- Не состоять в реестрах недобросовестных поставщиков, согласно 223-ФЗ и 44-ФЗ.
- Деятельность организации, органов управления, постоянно действующего исполнительного органа, учредителей (акционеров), должна соответствовать антикоррупционной политике Агентства. Никакие из перечисленных лиц не имеют судимости, не уличены и не участвуют в коррупционных схемах (дача или получение взятки, коммерческий подкуп), в иных нарушениях требований применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
- Проект договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов согласовывается с Агентством;
- При использовании бюджетных инвестиций, полученных в виде займов участниками долевого строительства, в целях обеспечения контроля за расходованием бюджетных инвестиций, Агентством производится перевод заемных средств траншами в зависимости от степени готовности строительного объекта:
 - не менее 50% от общей суммы займа при достижении степени готовности объекта строительства в 50%,
 - не менее 30% от общей суммы займа при достижении степени готовности объекта строительства в 80%,
 - менее 20% от общей суммы займа при достижении степени готовности объекта строительства в 100%.

Готовность объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно на основании проектной и исполнительной документации, журналов производства работ, форм КС-2. Застройщик, вместе со справкой о готовности объекта долевого строительства предоставляет в Агентство копии актов по форме КС-2, а так же другую документацию по требованию Участника долевого строительства. В случае несогласия Участника долевого строительства с заявленной Застройщиком степенью готовности объекта долевого строительства, он вправе назначить комиссию по определению степени готовности объекта долевого строительства, которая в течение 5 дней составляет акт о фактической степени готовности объекта долевого строительства.

3.2. В качестве подтверждения соответствия вышеуказанным требованиям Застройщик предоставляет в адрес Агентства следующие документы:

- Уставные документы, ИНН, ОГРН - заверенные организацией копии;
- Полномочия руководителя (решение о назначении, избрании) - заверенная организацией копия;
- Баланс с отметкой налоговой инспекции за 2 прошедших года;
- Справку с налоговой инспекции об отсутствии задолженности по налогам и сборам;
- Справку с налоговой инспекции об открытых счетах;
- Справку с обслуживающего банка об отсутствии картотеки (арестов);
- Справку о наличии основных средств, необходимых для строительства (техника, машины, материалы, складские помещения и т.д.);
- Выписку из реестра членов саморегулируемой организации с приложениями;
- Документы, подтверждающие право собственности или аренды (иные права) на земельный участок;
- Разрешение на строительство объекта;
- Проектно - сметную документацию, положительное заключение экспертизы проекта – при необходимости, по запросу Агентства.
- Утвержденную в установленном порядке проектную декларацию.
- Предоставить заполненную анкету-заявление, по форме Агентства.

4. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАЙМА

4.1. Участники долевого строительства, которым необходимо получение займа, предоставляют в адрес Агентства следующие документы:

1.	Анкета-Заявление, заполненная Заемщиком/Созаемщиком (скачивается с сайта Агентства, заполняется собственноручно)
2.	Копия паспорта Заемщика/Созаемщика (все страницы)
3.	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации (о присвоении идентификационного номера налогоплательщика (ИНН)) Заемщика/Созаемщика;
4.	Копия Страхового свидетельства государственного пенсионного страхования Заемщика/Созаемщика
5.	Копия военного билета Заемщика/Созаемщика – для лиц мужского пола призывного возраста
6.	Документы, подтверждающие семейное положение Заемщика/Созаемщика - копия свидетельства о браке - копия свидетельства о рождении детей; для несовершеннолетних, достигших 14-го возраста - копия паспорта - копия свидетельства о расторжении брака - копия свидетельства о смерти, детей, супругов.
7.	- копия Документа об образовании
8.	Документ подтверждающий статус одинокого родителя (отца/матери) - справка Ф-25 (Отдел ЗАГС)
9.	Справки из наркологического и психоневрологического диспансера
10.	Документы, подтверждающие статус нуждающегося в улучшении жилищных условий - Копии договоров социального найма, выписки из ЕГРН на всех членов семьи.
11.	Документы, подтверждающие сведения о занятости и доходе Заемщика/Созаемщика; - копия трудовой книжки Заемщика/Созаемщика, заверенная Работодателем (первая страница и сведения о трудовой деятельности за последние 5 лет) - копия трудового контракта, заверенная работодателем; - копия приказа о принятии на работу Заемщика/Созаемщика, заверенная работодателем - справка с места работы о размере дохода за истекшие 6 календарных месяцев (по форме 2-НДФЛ) (выдается бухгалтерией работодателя) (оригинал)
12.	При наличии дополнительных доходов от других организаций по совместительству: - копия трудового контракта, заверенная работодателем; - справка с места дополнительной работы о всех произведенных выплатах за истекшие 6 календарных месяцев (по форме 2-НДФЛ) (выдается бухгалтерией работодателя) (оригинал); - копия приказа о принятии на работу Заемщика, заверенная работодателем
Документы, подтверждающие наличие имеющихся кредитов (займов)	
13.	- документы или их копии (кредитные договоры, договоры займа, договоры купли-продажи с рассрочкой платежа, договоры возмездного оказания услуг и др.), подтверждающие текущие денежные обязательства и кредитную историю Заемщика - выписки со счетов по учету средств предоставленного кредита или справка, выданная кредитором с информацией об остатке ссудной задолженности, качестве исполнения обязательств; - справка, выданная кредитором с информацией о лимите ссудной задолженности (по кредитной карте)
Документы по предмету залога:	
	-проект договора участия в долевом строительстве на момент подачи анкеты-заявления на получения займа.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Агентство вправе:

- осуществлять контроль за ходом выполнения строительных работ, производимых Застройщиком, собственными силами и (или) привлеченными им третьими лицами, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Застройщика или его подрядных организаций;
- беспрепятственно входить на территорию строительства Объекта недвижимости, осматривать материалы, образцы изделий, конструкции, комплектующие и сопровождающие их документы;
- получать всю необходимую информацию и документацию по строительству Объекта;
- проверять ход производства работ (объемы, качество, стоимость и сроки выполнения работ по строительству Объекта) в соответствии с утвержденной проектной документацией и требованиями нормативных документов в области осуществления капитального строительства, правил, стандартов и иных документов, применяемых в строительстве (в том числе рекомендуемых);

5.2. Агентство обязано:

- производить финансирование в сроки и на условиях, установленных Договором займа, заключенным между Агентством и участниками долевого строительства;
- Осуществлять кредитование участников долевого строительства для приобретения (строительства) квартиры в рамках реализации Объекта недвижимости, в соответствии с нормативными требованиями Агентства.
- Обеспечить Застройщика информацией об условиях кредитования участников долевого строительства, в рамках настоящих Условий о сотрудничестве, и заключенных между Агентством и участниками долевого строительства договорами;
- В случае необходимости обеспечить Застройщика информацией об условиях заключенных договоров залога с участниками долевого строительства, в рамках Условий о сотрудничестве.

5.3. Застройщик вправе:

- Своевременно и с надлежащим качеством вести строительство объекта недвижимости;
- Самостоятельно определять способ выполнения порученных ей работ и численность необходимого для этого персонала.
-

5.4. Застройщик обязан:

- Незамедлительно уведомить Агентство по факсу или по электронной почте о намерении участника долевого строительства досрочно расторгнуть Договор с Застройщиком. Сумму полученного целевого ипотечного займа Застройщик обязуется вернуть на счет Агентства.
- Иметь в наличии и предоставлять по требованию Агентства и/или участника долевого строительства все необходимые лицензии, свидетельства (в т.ч. выданные СРО), сертификаты на проведение работ и оказания услуг в рамках контракта (договора);
- В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет своих финансовых средств или средств участников долевого строительства построить Объект в том виде и до тех этапов, как определено Договором;
- По требованию Агентства представлять ему отчет о выполненных работах по Договору, запрашиваемую документацию относительно целевого расходования средств, сведения и информацию, подтверждающие данные факты.
- По запросу Агентства обязан подготавливать и передавать отчет за прошедшую неделю, который должен включать:
 - разъяснения по выполненным за неделю работам, возникшим проблемам и мерам по их решению.
 - сравнительный анализ поставленных задач и их фактического выполнения.
 - сведения по укомплектованию кадрами (трудовыми ресурсами).
 - прогноз работ, где должен быть отражен запланированный и фактический ход работ по каждому основному виду работ (в отчете должны быть указаны объем запланированных и

завершенных работ за предыдущую неделю, а также планируемые работы на предстоящую неделю. По каждому виду работ показываются требования по трудовым ресурсам, оборудованию и материалам на неделю. Запланированные работы сводятся с соответствующими работами, запланированными в Детальном понедельно – суточном графике производства работ).

- количественные данные по объемам и стоимости работ за неделю и в совокупности.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу в рамках Условий о сотрудничестве, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно отправлено по электронной почте, доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефаксом или по почтовым адресам/телефону, указанным в заявлении.

6.2. В случае изменения одной из Сторон своего места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, смены руководителя, реорганизации либо ликвидации 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).

7. ПОДПИСИ СТОРОН

1. Агентство

Юридический / Фактический адрес: 693007, г. Южно-Сахалинск,
ул. имени Ф.Э. Дзержинского 40, оф.601

тел. 8 (4242) 31-25-33, 31-25-32

ИНН 6501275110КПП 650101001

ОГРН 1156501005066ОКПО 24583064

Банковские реквизиты:

р/с 406 018 101 080 200 095 43

к/с 301 018 104 000 000 007 27

ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.ХАБАРОВСКЕ

БИК 040813727

jurist@sakhipoteka.ru

Генеральный директор

АО «Сахалинское ипотечное агентство» Осипов Г. А.

ЖСК «_____»

Генеральный директор/директор

ООО «_____»