

УСЛОВИЯ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ ЖСК С АО «САХАЛИНСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ

1.1. Кооператив - добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

1.2. Подрядная организация - юридическое лицо, осуществляющее строительство (создание) на земельном участке, принадлежащем на соответствующем праве Кооперативу, многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект недвижимости – объект недвижимости, расположенный по адресу: _____, строительство которого осуществляет Подрядная организация, с привлечением денежных средств Кооператива, выдаваемых Агентством в качестве займов, жилые помещения в котором, в дальнейшем, подлежат передаче членам Кооператива в собственность.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие условия предусматривают объединение усилий Подрядной организации, Кооператива и Агентства в области реализации (строительства) Объекта недвижимости, которое предусматривает оказание содействия Агентством в предоставлении денежных средств участникам Кооператива – 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 Условия 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 ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И КООПЕРАТИВУ

3.1. Подрядная организация должна 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 5 000 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).
- Не состоять в списке недобросовестных поставщиков (касается в т.ч. руководителя, учредителей организации).
- 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), соответствует 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.

- Наличие заключенного с Кооперативом договора подряда на строительство объекта недвижимости.

- При использовании бюджетных инвестиций, полученных в виде займов членами Кооператива, а также социальных выплат, полученных членами кооператива, осуществлять работу по Договору подряда без предоставления аванса Кооперативом, либо предоставить обеспечение обязательств, любым из способов, предусмотренных главой 23 Гражданского кодекса РФ в части возврата (или освоения) полученного аванса.

3.2. В качестве подтверждения соответствия вышеуказанным требованиям Подрядная организация 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.);
- Выписка из реестра членов саморегулируемой организации с приложениями;
- Заполнить и предоставить анкету-заявление, по форме Агентства.

3.3. Кооператив предоставляет в адрес Агентства заверенные копии следующих документов:

- Уставные документы, ИНН, ОГРН - заверенные организацией копии;
- Полномочия руководителя (решение о назначении, избрании) - заверенная копия;
- Выписку из реестра членов кооператива, содержащую информацию о гражданах в составе кооператива;
- Документы, подтверждающие право собственности или аренды (иные права) на земельный участок;
- Разрешение на строительство объекта;
- Договор подряда, заключенный между Кооперативом и Подрядной организацией на строительство;
- Договор на осуществление строительного контроля;
- Проектно - сметную документацию, положительное заключение экспертизы проекта – при необходимости, по запросу Агентства.

4. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАЙМА

4.1. Члены Кооператива, 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; |
| | Копия Страхового свидетельства государственного пенсионного страхования |

| | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. | 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: |
| | - документ, подтверждающий статус участника ЖСК - договор участия в кооперативе на момент подачи анкеты-заявления на получения займа; - справка, подтверждающая членство в ЖСК на момент заключения договора займа с Агентством |

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Агентство вправе:

- осуществлять контроль за ходом выполнения строительных работ, производимых Подрядной организацией, собственными силами и (или) привлеченными им третьими лицами, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Подрядной организации или их Субподрядчиков;
- 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, стоимостью и сроки выполнения работ по строительству Объекта) в соответствии с утвержденной проектной документацией, условиями Контракта, заключенного между Подрядной организацией и Кооперативом, 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 членами Кооператива;

- Осуществлять кредитование членов Кооператива для приобретения (строительства) квартиры в рамках реализации Объекта недвижимости, в соответствии с нормативными требованиями Агентства.

- Обеспечить Кооператив информацией об условиях кредитования членов Кооператива, в рамках настоящих Условий о сотрудничестве, и заключённых между Агентством и членами Кооператива договорами;

- В случае необходимости обеспечить Кооператив информацией об условиях заключенных договоров залога пая с членами Кооператива, в рамках Условий о сотрудничестве.

5.3. Кооператив вправе:

- оказывать содействие Подрядной организации в ходе выполнения работ по вопросам, непосредственно связанным со строительством объекта недвижимости, решение которых возможно только при участии Заказчика;

5.4. Кооператив обязан:

- Своевременно подписывать акты приемки выполненных работ, производить финансирование (оплату по Контракту) в сроки и на условиях, установленных Контрактом на строительство;

- Незамедлительно уведомить Агентство по факсу или по электронной почте о намерении члена Кооператива досрочно расторгнуть Договор с Кооперативом, а также письменно проинформировать Агентство о факте расторжения Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем расторжения Договора. Сумму полученного целевого ипотечного займа Кооператив обязуется вернуть на счет Агентства.

5.5. Подрядная организация вправе:

- требовать от Кооператива финансирования в сроки и на условиях, установленных Контрактом на строительство;

- самостоятельно определять способ выполнения порученных ей работ и численность необходимого для этого персонала.

- обращаться к Кооперативу за указаниями и разъяснениями по любому вопросу, связанному с выполнением работ по Контракту.

- передавать другим лицам свои права и обязательства по Контракту на строительство (в т.ч. Подрядчикам и Субподрядчикам, иным третьим лицам) только на основании письменного согласия Кооператива.

5.6. Подрядная организация обязана:

- иметь в наличии и предоставлять по требованию Агентства и/или Кооператива все необходимые лицензии, свидетельства (в т.ч. выданные СРО), сертификаты на проведение работ и оказания услуг в рамках контракта;

- в предусмотренный Контрактом срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет финансовых средств Заказчика построить Объект в том виде и до тех этапов, как определено Контрактом на строительство;

- по требованию Агентства и Кооператива представлять ему отчет о выполненных работах по Контракту, запрашиваемую документацию относительно целевого расходования средств, сведения и информацию, подтверждающие данные факты.

• Подрядная организация по запросу Агентства и/или Кооператива обязана 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 «_____»