



Условия реализации

Дом на набережной
INSIDER

Май 2024





СОДЕРЖАНИЕ:

1. Глоссарий
2. Условия бронирования по ДО для апартаментов/НХП/ММ
3. Правила бронирования и реализации апартаментов/машиномест/НХП
4. Условия возврата денежных средств по СО
5. Условия приобретения апартаментов (100% оплата, ипотека, рассрочка)
6. Условия по ипотеке
7. Условия предоставления скидок
8. Программа Trade-in
9. Срочный выкуп квартир
10. Тарифы на дополнительные услуги сопровождения сделок
 - Акция
11. Программа «Единовременная покупка квартиры + машиноместо»



ГЛОССАРИЙ:

АН – Агентство недвижимости

ГК – Группа компаний

РОП – Руководитель отдела продаж

КД – Коммерческий директор

ДП – Директор по продажам

ДДУ – Договор долевого участия

ДО – Договор оферты

ЖК – Жилой комплекс

НХП – Нежилое хозяйственное помещение

ММ – Машиноместо

ОКС – Отдел клиентского сервиса УК

ОН – Объект недвижимости

РВЭ – Разрешение на ввод в эксплуатацию

ДДУ – Договор долевого участия

СО – Соглашение об опционе

ГП – Гарантийное письмо

УСЛОВИЯ БРОНИРОВАНИЯ ПО ДО ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

Срок/календарные дни	Стоимость ДО	Фиксация стоимости (да/нет)
1	Бесплатно (можно по телефону) не более 2-х лотов в одни руки	Нет
7	80 000 р. для форм оплаты: 100% оплата/рассрочка	Да
14	80 000 р. для формы оплаты: ипотека	Да
60	90 000 р. трейд-ин для любой формы оплаты (только для прямых клиентов, без брокеров)	Да

ПРОДЛЕНИЕ ДО ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

Срок продления/ календарные дни	Стоимость ДО (продление)	Фиксация стоимости (да/нет)	Согласование РОП
7	80 000 р. для форм оплаты 100% оплата/рассрочка*	Да	Требуется
14	80 000 р. для формы оплаты ипотека*	Да	Требуется
30	90 000 р. трейд-ин (в случае отсутствия покупателя)	Да, но с переоценкой	Требуется

* Только для продления уже заключенного СО;
Продление только 1 раз, повторное продление невозможно;
Не входит в стоимость ОН/не уменьшает стоимость ОН.

ПРАВИЛА БРОНИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ АПАРТАМЕНТОВ

1. Стоимость договора оферты входит в стоимость апартамента (на сайте), т. е. стоимость апартамента (в ДДУ) уменьшается на сумму договора оферты.
2. При отказе клиента от заключения основного договора реализации, средства, оплаченные по ДО, возврату не подлежат. Если клиент настаивает, и он отказался на этапе до подписания ДДУ, возвращаются только 8 000р, стоимость не оказанных услуг, по заявлению клиента.
3. Если клиент в период действия ДО решает заменить апартамент, то оплаченные денежные средства засчитываются в пользу нового ДО.
4. Если клиент покупает апартамент и машиноместо/НХП одновременно, то сроки бронирования приравниваются к ДО на апартамент.
5. Продление срока действия ДО возможно не более, чем у 20% брони за месяц – отв. РОП.
6. Дальнейшее оформление основного договора реализации должно осуществляться посредством электронной регистрации с открытием аккредитива для форм оплаты 100%, ипотека (обязательно), рассрочка. Оформление возможно посредством бумажной регистрации и/или без открытия аккредитива только с согласия РОП, которое должно быть прикреплено в CRM в сделку во вложения.
7. Клиент имеет право принять решение о замене участника в сделке и в основном договоре. В этом случае замена может осуществляться на близкого родственника с предоставлением подтверждающих документов, а также с обязательным предоставлением в СЗ Паритет ООО уведомления об уступке прав по ДО. По заявлению клиента.
8. Оплата ДО возможна онлайн по ссылке на оплату.

УСЛОВИЯ ВОЗВРАТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ДО

Ипотека

Денежные средства в размере 20 000 рублей, согласно ДО, возвращаются клиенту в случае отказа в предоставлении ипотечного кредита не менее 3 (трех) банков при подаче заявок через ипотечного менеджера РКС Девелопмент и предоставлении необходимого пакета документов. Возвращаем только часть средств по не оказанным фактически услугам. Производится только по заявлению клиента с вложением отказов не менее 3 банков.

В случае если клиент не может заключить основной договор реализации с ООО «СЗ Паритет» по причине одобрения меньшей суммы ипотеки, чем запрашивал клиент – возвращаются только 8000р, стоимость не оказанных услуг, по заявлению клиента.

Порядок действий МП:

- МП направляет клиенту заявление на возврат денежных средств. Клиент подписывает и передает фото/скан.
- Дата заявления о возврате денежных средств должна быть не позднее срока истечения ДО.
- Все письма с отказами Банка в выдаче ипотечного кредита должны быть вложены в сделку.
- МП направляет данное заявление на согласование РОП и вкладывает в сделку.
- Подписанный скан заявления необходимо вложить в CRM
- МП ставит задачу на специалиста по сопровождению и регистрации сделок (СС) на возврат части цены ДО
- СС направляет документы в бухгалтерию, бухгалтерия производит возврат части цены ДО.

100% оплата/рассрочка

В случае если клиент передумал покупать и заключить основной договор реализации с СЗ Паритет ООО – возвращаются только 8 000р, стоимость не оказанных услуг, по заявлению клиента. По согласованию с РОП.

УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ

(100% оплата, ипотека, рассрочка)

Форма оплаты	Условия			
<ul style="list-style-type: none">100% оплата, ипотека	п. 6 «Условия по ипотеке»			
<ul style="list-style-type: none">Рассрочка (не распространяется на акционные квартиры)	Первоначальный взнос в % от стоимости апартамента	Срок	Ставка	Периодичность выплат
	От 10%*	до 31.03.2025	0%	<ul style="list-style-type: none">ежемесячные по 50 000 рублей, (остаток необходимо внести до 31.03.2025)квартальные
	<ul style="list-style-type: none">Возможно досрочное погашение рассрочки.Возможен переход со способа оплаты рассрочка на ипотеку.Одобрением ипотеки занимается сотрудник ОП.			

**Размер первоначального взноса рассчитывается после применения скидки.*

УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕКЕ

Субсидированные программы

Программа	Сроки программы	Краткое описание программы	Банк
Субсидирование ипотеки от базовой программы банков	на весь срок (до 30 лет)	Фиксированная ставка 11,5% на весь период. ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	Сбер, ВТБ, Альфа-банк, МКБ
	на 1 год	Ставка 0,11 % ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	Альфа-Банк
		Ставка 0,1 % ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	ВТБ
	на 2 года	Ставка 2,98 % ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	Альфа-Банк
		Ставка 7,9 % ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	МКБ
		Ставка 8 % ПВ от 20,1%. Срок до 30 лет	ВТБ

УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕКЕ

Специальные ипотечные программы:

Программа	Банк	Краткое описание программы	Взнос	Сумма кредита	Срок кредита
«Правильная ипотека»	Совкомбанк	3,9% до 28.02.2025, далее от 17,49%	от 20,1%	До 200 000 000 рублей	До 30 лет
«Ипотека в рассрочку»	Банк Санкт-Петербург	3% до 31.03.2025, далее от 16%	от 20,1%	До 40 000 000 рублей	До 30 лет
«Траншевая ипотека»	Сбербанк	Первый ипотечный - 300 000 рублей (выдача в день сделки), второй ипотечный транш – остаток ставка 17,7% - 19,2% зависит от первоначального взноса и наличие карты, на которую приходит з/п в Сбербанке	от 20,1%	До 100 000 000 рублей	До 30 лет
	ВТБ	Первый ипотечный – 300 000 рублей (выдача в день сделки), второй ипотечный транш – остаток кредитных средств (выдача 28.02.2025) ставка от 18,2%	от 20,1%	До 100 000 000 рублей	До 30 лет
«Полгода без забот»	Альфа-Банк	Платежи в течение 6 месяцев – 10 000 рублей С 07 месяца платеж под ставку от 18,09% (стоимость услуги 50 тыс. рублей за счет клиента)	От 20,1%	До 100 000 000 рублей	До 30 лет

УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕКЕ

Программа «Строящаяся недвижимость (апартаменты)»:

Банк	Ставка	Взнос	Сумма кредита	Срок кредита
Сбер	16,7%-19,2%	от 15,1%	до 100 000 000 рублей	до 30 лет
ВТБ	18,2%-19,1%	от 0%	до 60 000 00 рублей	до 30 лет
МКБ	16,3%-16,9%	от 15%	без ограничений	до 30 лет
Альфа-банк	18,09%	от 20,1%	до 100 000 000 рублей	до 30 лет
Совкомбанк	17,49%	от 20%	до 200 000 000 рублей	от 3 до 30 лет
Уралсиб	17,19%-18,19%	от 15%	без ограничений	от 3 до 30 лет
Банк Санкт-Петербург	16%-17%	от 20,01%	до 40 000 000 рублей	до 30 лет
Промсвязьбанк	16,7%-17%	от 15,1%	до 50 000 00 рублей	от 3 до 30 лет
АК Барс	16,8%-17,1%	от 20,01%	до 50 000 00 рублей	до 30 лет
Росбанк	17,8%-18,8%	от 30,01%	до 30 000 000 рублей	до 30 лет
Россельхозбанк	16,55%-17,15%	от 30%	до 60 000 00 рублей	от 3 до 30 лет
ДОМ.РФ	16,4%-16,6%	от 15%	до 50 000 00 рублей	от 3 до 30 лет
Газпромбанк	17,8%-20,6%	от 30,01%	до 80 000 00 рублей	до 20 лет
Металлинвестбанк	16,99%-17%	от 20,01%	до 30 000 00 рублей	до 30 лет

УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СКИДОК ПО АПАРТАМЕНТАМ

! Продажа ниже цены ОРС технически невозможна.

- Скидка дается, как один из инструментов продаж для того, чтобы быстро закрыть сделку в день обращения клиента в офис.
- На акционные квартиры скидки не предоставляются.

Форма оплаты	Размер скидки
100% оплата	до 5%
Ипотека стандарт	до 5%
Рассрочка	до 4%*
Ипотека траншами	до 4%**

*Скидки при рассрочке предоставляется на стоимость на сайте.

Условия предоставления:

- Размер первоначального взноса 10-19% - скидок нет
- Размер первоначального взноса 20-29% - 2%
- Размер первоначального взноса 30-39% - 3%
- Размер первоначального взноса от 40% - 4%

**Скидка при ипотеке траншами аналогична условиям предоставления скидки при рассрочке

ПРОГРАММА TRADE-IN

Условия бронирования апартаментов по программе trade-in по ДО

Правила программы trade-in:

1. Стоимость ДО при trade-in

Срок/ календарные дни	Стоимость ДО	Фиксация стоимости (да/нет)	Условия
60	90 000 р. трейд-ин для любой формы оплаты (только для прямых клиентов, без брокеров)	Да	Оферта заключается при наличии у клиента подписанного агентского договора с одним из агентов- партнеров

2. Услуга «TRADE-IN» направлена на увеличение продаж апартаментов Дома на Набережной INSIDER за счет использования денежных средств потенциальных клиентов, полученных от реализации объектов недвижимости потенциальных клиентов на вторичном рынке жилья, с использованием партнерских услуг агентств недвижимости.

3. Стоимость оферты trade-in входит в стоимость апартамента, т. е. стоимость апартамента уменьшается на сумму оферты.

4. В рамках программы возможна бесплатная пролонгация опциона, но не более чем на 1 месяц, в случае если в пределах срока реализации привлеченный агентством недвижимости покупатель внес аванс клиенту РКС Девелопмент на период действия соглашения об авансе.

5. В случае если в пределах срока действия ДО trade-in, покупатель на реализуемый объект клиента не найден или не внесен аванс, возможна платная пролонгация опциона, но не более чем на 1 месяц с переоценкой стоимости апартамента. При этом скидки и акции, которые уже были применены, сохраняются для клиента.

6. Пролонгация соглашения об опционе возможна в день окончания первого опциона.

7. Застройщик самостоятельно оплачивает вознаграждение агентству недвижимости. При этом размер комиссии отличается в зависимости от региона и города реализации объекта недвижимости. Для Москвы фиксировано 200 000 руб, Московской области 150 000 руб., для регионов размер комиссии составляет 2,5% от стоимости реализуемого объекта недвижимости, но не менее 150 000 руб.

ПРОГРАММА TRADE-IN

Срочный выкуп квартир в рамках программы trade-in

По желанию клиента, РКС Девелопмент способствует срочному выкупу недвижимости не в рамках программы trade-in, то есть при срочном выкупе Застройщик не выплачивает вознаграждение агентству недвижимости

Выкуп осуществляется партнёрами с определенным дисконтом от оценочной стоимости.

Стоимость ДО аналогична программе реализации в рамках trade-in

Список партнёров:

ООО «OneTwoHome»

УСТУПКА ПРАВ ПО ДДУ

Тарифы на дополнительные услуги сопровождения сделок по уступкам прав требования участников долевого строительства

№	Состав сделки	Стоимость услуги	Срок действия ДВОУ	Комментарии	Ответственные по оформлению и регистрации сделки
1	Оформление Уступки полная оплата по ДДУ	50 000 руб.	Не позднее 2 месяцев с даты получения РВЭ (факт)	Без поиска покупателя. Одобрение ипотеки, подготовка договора уступки, выпуск ЭЦП, подписание и регистрация договора уступки.	Формирование задачи и работа с клиентом: Отдел продаж Оформление и регистрация: Сопровождение продаж
2	Переоформление ДДУ или Уступка на родственника	50 000 руб.			
3	Оформление Уступки с переводом долга для сотрудников	50 000 руб.			
4	Оформление Уступки с переводом долга: <ul style="list-style-type: none"> Рассрочка Ипотека, 100% 	100 000 руб. 50 000 руб.			

*Если дата РВЭ факт отличается в большую сторону от даты РВЭ (план), то одновременно с Соглашением об уступке должно быть подписано Соглашение о выплате компенсации (денег) и прощении оставшейся части долга, подписывается на дату подписания уступки с участником ДДУ, который уступает (старый дольщик). В нем фиксируется размер компенсации всей неустойки с даты нарушения срока передачи до даты подписания Соглашения об уступке прав требований.

Новый клиент не может приобрести квартиру по Уступке с переводом долга без заключения ДВОУ с ООО РКС-Гарант. Данное правило действует на все апартаменты, которые Застройщик продал, а дольщик ДДУ не оплатил в полном объеме.

Стоимость услуг между родственниками оплачивается по ДВОУ, с документарным подтверждением родства.

УСТУПКА ПРАВ ПО ДДУ

Условия заключения Договора возмездного оказания услуг с клиентами, желающими оформить «Уступку ОН»:

ДВОУ может быть подписан и оплаты до подготовки договора уступки

Все взаиморасчеты с Клиентами осуществляются по условиям, указанным в ДВОУ.

Порядок действий для оформления уступки на нового дольщика:

Клиент пишет заявление в свободной форме на имя Генерального директора застройщика и передает его своему менеджеру по продажам (МП) любым удобным для себя способом: лично / на электронную почту на info@insiderhome.ru / через Почту России.

! Что должно быть обязательно отражено в заявлении Клиента:

- Данные Клиента (ФИО, телефон, эл. почта)
- Данные Покупателя (ФИО, телефон, эл. почта)
- Необходима подготовка и регистрация УДДУ
- Условия по оплате Покупателем, цена для УДДУ и другие важные на его взгляд данные

При необходимости РОП назначает ответственного МП за сделку.

Ответственный менеджер связывается с Клиентом и Покупателем и уточняет все условия по уступке, которые необходимы для согласования, информирует стороны, что оформляем все и регистрируем в эл. формате (исключение бумажная регистрация), запрашивает по Покупателю/ям следующие данные и документы:

- Паспорт (фото, регистрация, семейное положение)
- СНИЛС
- ИНН
- Личный номер мобильного телефона
- Email

Если приобретение планируется в ипотеку, то подключается ипотечный менеджер. Проводит консультацию, собирает документы и подаёт анкету в выбранные банки, согласует с банком все необходимые документы и договор.

УСТУПКА ПРАВ ПО ДДУ

Действия МП и СС по внесению сделки в CRM по уступке:

1. Направляет запрос РОПу проекта вывести ОН в реализацию (указывает какая будет уступка с переводом долга (если ДДУ не оплачен) или без, ипотека (прикладывает решение банка), рассрочка или 100% оплата, ссылку на сделку в CRM и др. важные детали по сделке). РОП пишет запрос Директор аналитики и ценообразования
2. Создает _____ в CRM на Покупателя
3. Формирует ___ (обязательно проставляет вид отделки)
4. После оформления _____, МП пишет РОПу и Директору аналитики и ценообразования запрос на смену схемы реализации с ДДУ на УДДУ в CRM
5. Согласовывает УДДУ (прикладывает: скан/архив ранее зарегистрированного ДДУ, выписку с эскроу счета, выписку ЕГРН, справку об оплате ДДУ) и утверждает сделку
6. Специалист по сопровождению и регистрации (СС) сделок отправляет документы на подписание покупателю в приложении Sign.me
 - 6.1. При бумажной сделке - готовит пакет документов для отправки на регистрацию, проверяет комплектность:
 - 3 экземпляра УДДУ
 - Копии паспортов, СНИЛС, ИНН всех участников сделки
 - Нотариальные документы от всех участников сделки: нотариальную доверенность на регистраторов, согласие супруги (если в браке) или нотариальное заявление о том, что в браке не состоит (если не в браке), при необходимости брачный договор.
 - 6.2. При электронной сделке – ДДУ в формате pdf, скан паспорта, СНИЛС, ИНН всех участников, нотариальные документы в эл. формате (pdf и sig). И направляет пакет документов на Регистрацию в Росреестр
7. По результатам регистрации УДДУ (7-10 календарных дней), Покупатель получает свой комплект документов от курьера и производит взаиморасчеты, согласно условиям УДДУ / получает уведомление из приложения Sign.me о регистрации документов, так же на эл. почту будет направлен зарегистрированный эл. Архив
8. Покупатель приезжает в офис банка-эскроу-агента с своим паспортом, оригиналом зарегистрированного УДДУ и переоформляет эскроу счет на свое имя

УСТУПКА ПРАВ ПО ДДУ

Действия МП и СС, если Клиент оплатил ДДУ и уступил свои права самостоятельно

МП запрашивает у Клиента следующие документы по сделке:

- оригинал (архив из Росреестра) договора уступки права (требования) по договору участия в долевом строительстве,
- оригинал (архив из Росреестра) выписки из ЕГРН, содержащей ФИО нового участника в качестве участника долевого строительства,
- сканы паспортов, сканы СНИЛС, сканы ИНН и контактные данные (номер личного мобильного телефона, адрес личной электронной почты), необходимые для совершения Застройщиком информационного взаимодействия по договору участия в долевом строительстве с новым участником долевого строительства

Клиент может направить данные документы с заявлением на имя Застройщика из ДДУ с пакетом документов через Почту России или в офис продаж лично с заявлением, на котором администратор офиса продаж делает отметку о приеме документов. МП проверяет комплектность документов. В случае если все документы предоставлены, передает их СС. Если документов не хватает – связывается с клиентом и просит предоставить недостающие документы.

СС передает пакет документов курьером по адресу:

г. Москва, | Большая Новодмитровская, 23с2 | БЦ «Стрелецкая слобода» | 1 этаж на ресепшен.

Заказ курьера через администратора ОП.