

Регламент взаимодействия АН с ЮгСтройИнвест – Дон

**Адреса: ул. Шолохова 270/1; ул. Вересаева 101/3, ст 1 ;
ул.Левобережная 6/6**

Прикрепляем схему проезда к новому офису



1. ПОКАЗЫ:

1.1. Показы осуществляются по графику работы офисов:

Пн-пт 8:00-до 18:00 (последний показ в 17:30).

Сб 9:00 до 18:00 (последний показ в 17:30).

ВС 10:00 до 18:00 (последний показ в 17:30).

1.2. До показа, для исключения ситуации работы с клиентом, который уже есть в базе ЮгСтройИнвест, необходимо связаться с менеджером риелторского отдела и проверить наличие клиента в базе. Для этого нужно предоставить 2 номера клиента полностью начиная с +7, а также ФИО клиента. Пример: Сидоров Иван Иванович +79887271233; +79883155244

Вы можете обратиться к 7 менеджерам за помощью по данным номерам телефонов:

Желдакова Елена Александровна +79054500749

Хайдаров Тимур Хакимович +79604660146

Рудь Наталья Сергеевна +79663015198

Незнанов Сергей Алексеевич +79034644299

Михайленко Наталья Александровна +79604659043

Дгебуадзе Нино Рамазиевна +79604661990

Самороднова Виктория Валериевна +79604559066

Руководитель отдела продаж

Рябикина Виктория Владимировна +79281777762

Предварительно рекомендуется записываться на показ, чтобы сократить время ожидания. Необходимо обратиться в офис

продаж, сообщить, какую планировку нужно показать клиентам и вам проведут показ менеджеры отдела продаж застройщика. Все планировки находятся на официальном сайте застройщика.
(gk-usi.ru)

Запись на просмотр, уже приобретенной клиентом квартиры, ПРОИЗВОДИТСЯ МИНИМУМ ЗА ДЕНЬ! С собой иметь паспорт и ДДУ в бумажном виде! На просмотр выделяется 20 минут! Записаться можно по номеру телефона 8-928-165-46-91

2. ФИКСАЦИЯ КЛИЕНТА:

2.1 Закрепление клиентов производится после пункта 1.2 и назначения даты консультации и сохраняется на протяжении 3 дней.

Для этого необходимо написать менеджеру риелторского отдела дату, офис в который вы планируете приехать, а также указать 2 номера телефона, ФИО клиента и рассматриваемый объект, планировку или примерную квадратуру.

2.2 Если по каким-то причинам встреча переносится или не состоится совсем, необходимо заранее уведомить менеджера риелторского отдела, с указанием новой даты консультации.

2.3 Если встреча переносится более 3-х раз, фиксация клиента за АН аннулируется и клиента берет в работу ОП.

2. 4. Если клиент первый раз был без представителя агентства, клиент не закрепляется за АН, он будет закреплен за ОП. Менеджер уведомляет агента о том, что клиент пришел напрямую в ОП. Показы клиентам АН без представителя АН не производятся, в том числе и повторные.

2.5 Если клиент уже был с агентом на показе, забронировал квартиру, и пришел в офис ОП без представителя АН, менеджер уведомляет об этом агента и фиксация клиента остается за АН.

2.6 Если второй раз повторяется ситуация, и клиент приходит без представителя АН, клиента берет в работу ОП.

2.7 Если клиент пришел на встречу с другим агентством, уведомляется первый агент о произошедшей ситуации. И далее первое агентство берет в работу клиента, либо дальше отпускает работать с другим АН.

3. БРОНИРОВАНИЕ

Устное бронирование квартиры:

3.1. Постановка устной брони (снимается с продажи квартира, на период подготовки сделки) до 3 календарных дней.

3.2. Устная бронь фиксирует за клиентом квартиру, но не ее стоимость. Стоимость квартиры фиксируется на этапе составления проекта ДДУ и оплатой договора на оказание юридических услуг (25.000р). В случае ипотеки кредитный договор необходимо подписать в течение **3 рабочих дней**, после составления ДДУ. Также в течение **3 рабочих дней** необходимо предоставить доверенность на представителей юр. отдела и согласие одного из супругов (в случае необходимости). Если временной регламент нарушается, возможен пересчет стоимости!

Устная бронь стоимость НЕ ФИКСИРУЕТ!!!

3.3. Постановка устного бронирования:

- устное бронирование осуществляется либо после просмотра СРАЗУ, либо по телефону, с указанием названия агентства, имя и номер телефона ответственного агента, ФИО и 2 номера телефона клиента, форму оплаты и дату окончания резерва
- устное бронирование действует **3 календарных дня**
- устное бронирование более двух раз подряд одной и той же квартиры на одного и того же клиента не допускается
- устное бронирование более двух квартир на одного клиента не допускается.

Проверка вакантности интересующей квартиры производится через менеджера отдела продаж по телефону либо через WhtsApp. Вы можете обратиться к 5 менеджерам за помощью по данным номерам телефонов:

Желдакова Елена Александровна +79054500749

Хайдаров Тимур Хакимович +79604660146

Рудь Наталья Сергеевна +79663015198

Незнанов Сергей Алексеевич +79034644299

Михайленко Наталья Александровна +79604659043

Дгебуадзе Нино Рамазиевна +79604661990

В случае возникновения внештатных ситуаций, для ускорения решения вопросов необходимо сообщать Москалюк Юлие Юрьевне +7 960 466-08-11

Если вам сразу не ответили опишите свой вопрос в сообщении на WhatsApp

3.4 Менеджеру риелторского отдела доступна база с бронями на квартиры только в рабочее время. Проверка вакантности

квартиры по шахматкам проводиться во внерабочее время не будет.

4. ОФОРМЛЕНИЕ

4.1 Для оформления ДДУ (отправки на согласование) необходимо предоставить от клиента:

1. Паспорт (1 стр., прописка, 14 стр.)

2. СНИЛС

3. 2 контактных номера телефона

4. Форма оплаты

- 100% оплата
- Рассрочка (сумма первоначального взноса и график платежей см.
<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ccey-sxcJq1KsK07Zmi6Jh0EMbDvwAUAnj-RMCi-Ne0/edit#gid=0>)
- Ипотека (сумма первоначального взноса, банк который выбрали по ипотеке и подтверждение одобрения заявки)

5. Если имеется мат.капитал , который пойдет в качестве первоначального взноса , нужно прислать фото сертификата и справку об остатке (взять её можно на госуслугах)

*Если имеется АЖП сертификат обязательно прислать фото

6. Адрес электронной почты

7. Оплата юр.услуг 25 000р. (В кассе офиса возможна оплата юр.услуг только наличными средствами или переводом онлайн по реквизитам). Производится в день составления ДДУ.

4.2 Перед оформления ДДУ (отправки на согласование) менеджер риелторского отдела направляет агенту план этажа с выделенной планировкой , литером, подъездом, этажом и стоимостью. Агент

должен направить эту информацию клиенту и подтвердить выбранный вариант письменно в WA.

5. ПОДПИСАНИЕ:

Подписание договора долевого участия осуществляется в течении 3 календарных дней после составления.

5.1 К назначенному времени и дате, согласованными с менеджером риелторского отдела , АН вместе с клиентом приходят по адресу *Вересаева 101/3 стр 1 или Левобережная 6/6 или Шолохова 270/1* для подписания договора долевого участия и договора на оказание юр. услуг.

5.2 Приходить на подписание необходимо с уже подготовленным пакетом документов для регистрации!

5.3 На подписание ДДУ необходимо приехать в день после подписания кредитного договора в банке.

5.4 Беспроцентная рассрочка предоставляется компанией «ЮгСтройИнвест» на следующих условиях:

- минимальная первоначальная оплата - 30% от стоимости квартиры;
- минимальная первоначальная оплата - 50% от стоимости парковки;
- минимальная первоначальная оплата - 50% от стоимости кладовки.

Далее цена за квадратный метр квартиры закрепляется и на всем протяжении строительства дома не индексируется. Остальная сумма, разделяется равными платежами и выплачивается поквартально. Только на строящиеся объекты (см.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ccey-sxcJq1KsK07Zmi6Jh0EMbDvwAUAnj-RMCi-Ne0/edit#gid=0>).

Важно учесть, что при виде оплаты “беспроцентная рассрочка” на парковочное место к стоимости добавляется 50 000 руб.

5.5 Перечень документов, предоставляемых **физлицом**, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или при электронной регистрации (ЭР):

1. Доверенность на юристов (при требовании)
2. Согласие супруг(а)

(см. <https://drive.google.com/drive/folders/1MmuJeSSzklmMbTLaJoBcgsk011qrkQVv>)

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о заключении брака - в случае оформления договора в совместную собственность на обоих супругов;

Государственная регистрации договора участия в долевом строительстве производится в течении 14 рабочих дней.

5.5.1 Перечень документов, предоставляемых **юрлицом**, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или при электронной регистрации (ЭР):

1. Директор с печатью и паспортом либо представитель по нотариальной доверенности;
2. Платежное поручение от юридического лица на Росреестр по Ростовской области на сумму актуальную прайсу на данный период времени;
3. Решение учредителя либо протокол общего собрания участников (если несколько учредителей) об одобрении крупной сделки (в случае если таковая сделка составляет более 25% от балансовой стоимости активов общества);
4. Нотариальная доверенность на сотрудников ЮСИ (при требовании);
5. Карточка организации.
6. Если организация ничего не регистрировала в Росреестре:

- Устав организации (заверенная обществом копия)
- Решение либо протокол об учреждении общества (заверенная обществом копия)
- Приказ о назначении директора (заверенная обществом копия) -
Решение либо протокол об избрании директора общества
(заверенная обществом копия).

5.6 Для граждан других государств дополнительно:

1. Нотариально заверенный перевод паспорта иностранного государства
2. Доверенность на юристов (при требовании)
2. Согласие супруг(а)

5.7 Регистрация и оплата договора

Застройщик обеспечивает регистрацию Договора в Росреестре. По завершению регистрации Договора, менеджер ОП оповещает АН телефонным звонком или смс в WA с ФИО клиента, агент в этот же день оповещает клиента.

Забрать оригинал зарегистрированного Договора может клиент, либо его представитель по нотариальной доверенности в юр отделе застройщика в рабочие дни. (с паспортом).

Для того , чтобы забрать зарегистрированный договор за другого человека, необходимо чтобы собственник направил менеджеру риелторского отдела свое ФИО и паспорт (титulyную страницу) человека, который заберет договор.

5.8 Подписание договоров с **Эскроу**

Так как для подписания договоров с эскроу, в которых используется аккредитив (СБР) необходимо заранее отправлять индивидуальные условия (ИУ) счета эскроу, необходимо предупреждать о подписаниях за 2-3 часа до сделки, чтобы своевременно могли отправляться ИУ в банк.

ИУ направляются только в день сделки.

Размещать денежные средства на эскроу счету до регистрации ДДУ в Росреестре **ЗАПРЕЩЕНО!**

ВАЖНО! Сдача всех дду только с электронной регистрацией.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДДУ

6.1 Если клиент передумал покупать квартиру , необходимо приехать в ОП написать заявление о расторжении вместе с клиентом с объяснением причины расторжения.

6.2 Если клиент внес юридические услуги , необходимо написать заявление в ОП и заявление в юр.отделе на возврат денежных средств.

*сопровождение клиента риелтором обязательно

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА С АН

Договор с АН заключается перед первой сделкой, для этого нужно согласовать с ЗАМом руководителя ОП встречу со службой безопасности и руководителем ОП.

7.1 После успешного исхода встречи для заключения договора нужно предоставить:

Если ИП:

- 1) Копия паспорта
- 2) Свидетельство ОГРН ИП Если ООО:
 - 1) Свидетельство ИНН
 - 2) Свидетельство ОГРН
 - 3) Приказ на имя директора/ доверенность на подписание договора

После сделки клиента:

- 1) Договор
- 2) Спецификация
- 3) Акт и счёт (после 100% оплаты клиента)

7.2 Документы направляются юристам, готовность договора в течение 3-5 дней.

8. ПРЕМИРОВАНИЕ АН

8.1 За качественную работу и долю продаж более 7% за месяц , будут выделены топ-5 АН.

8.2 АН показавшие наиболее высокие результаты, будут награждаться благодарственным письмом с логотипом ГК ЮгСтройИвест в разных номинациях.

8.3 Данные АН будут обладать спец-условиями.

9. ДЕПРЕМИРОВАНИЕ АН

9.1 Ситуации при которых АН будут депремированы:

- менее 5 сделок в месяц
*план устанавливается в зависимости от количества сотрудников АН
- более 5 расторжений в месяц, а также внесение корректировок в ДДУ (смена ПВ, собственника, банка и т.п.)
- несоблюдение регламента взаимодействия
- некомпетентная работа риелтора (незнание объекта, не установленный контакт с клиентом , не выявленная потребность клиента и т.п.)
- неподобающий внешний вид
- некорректное общение с сотрудниками ОП

9.2 Меры по депремированию сотрудников АН: - штрафы в размере от 5.000р. до 200.000р.

- уменьшение комиссионного вознаграждения
*в зависимости от ситуации и частоты повторения ошибок

- отстранения от продаж, удаление всех чатов с данным АН, ограничение доступа к ссылкам на шахматки.
- занесение АН в ч.с.

10. ВЫПЛАТА АГЕНТСКОЙ МОТИВАЦИИ

Выплата агентской мотивации осуществляется после 100% внесения денежных средств на ЭСКРОУ счет !!!

Обращаем внимание! Риелтор несет ответственность за своевременное внесение денежных средств клиентом на эскроу счет по всем типам сделок и объектам (квартира, парковка, кладовка), а также по всем формам оплаты. В случае задержки денежных средств, по уважительной причине, риелтор уведомляет менеджера о задержке денежных средств и оговаривает дату написания заявления об отсрочке платежа. Застройщик НЕ уведомляет клиента и агента о предстоящих платежах.

- 10.1 В том числе мат.капитала, всех платежей по рассрочке, траншевой ипотеке, стоп цене и т.п. После того, как вся сумма по договору будет внесена на эсроу счет клиента , нужно выставить счет на оплату и акт выполненных работ.
- 10.2 В счете нужно указать ФИО клиента, литер , площадь недвижимости , номер квартиры, сумму агентского вознаграждения. (В случае неправильно выставленного счета, он аннулируется и оплата будет производиться после предоставлении нового исправленного счета и акта.)
- 10.3 Передавать счет и 2 акта выполненных работ необходимо в руки Халадзе А.П. (если отсутствует оставить на ресепшн с подписью для кого).

10.4 Размер агентской мотивации указан в ценовой политике!

(см. <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ccey-sxcJq1KsK07Zmi6Jh0>

<EMbDvwAUAnj-RMCi-Ne0/edit#gid=0>)

В случае изменения мотивации, личное уведомление НЕ происходит!

Памятка походов на стройку

1. При посещении строительной площадки необходимо иметь документ, удостоверяющий личность (паспорт).
2. Необходимо оставить личное транспортное средство на парковочных местах .
3. Посещение квартир и проход на строительную площадку возможен только в сопровождении представителя Застройщика.
4. На территории строительного объекта разрешается находиться только в индивидуальном средстве защиты (защитной каске), которую предоставит представитель Застройщика.
5. На территории строительной площадки необходимо следовать по маршруту, установленному представителем Застройщика.
6. Во время просмотра квартир Клиент обязан неукоснительно выполнять все требования сопровождающего лица/представителя Застройщика, касающиеся соблюдения мер безопасности при нахождении на строительной площадке и посещении объекта строительства, периода времени посещения объекта строительства и маршрута передвижения по объекту строительства.
7. Лица в состоянии алкогольного опьянения на строительный объект не допускаются.
8. Курение на территории объекта строительства не допускается.
9. Клиент принимает на себя полную ответственность за риски, связанные с пребыванием на строительной площадке и объекте строительства, за и последствия неисполнения настоящих Правил и нарушение техники безопасности.

При посещении строительной площадки Клиенту ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Посещать строительную площадку с детьми в возрасте до 18 лет

(посетители в возрасте от 14 до 18 лет допускаются только в сопровождении родителей).

2. Брать с собой домашних животных.

3. Приносить с собой крупногабаритные предметы (например, велосипеды, большие сумки, рюкзаки и т.д.).

4. Снимать защитную каску.

5. Перемещаться по территории строительной площадки без сопровождения представителя Застройщика или совершать любые иные действия, нарушающие требования техники безопасности; покидать сопровождающих лиц и самовольно передвигаться по территории строительной площадки, а также заходить в подвальные и технические помещения. 6. Посещать строящийся объект при проведении в нем строительно-монтажных работ.

7. Приближаться на небезопасное расстояние и прикасаться к оголенным электрическим проводам и кабелям, инженерному оборудованию, в том числе к электротехническому и вентиляционному, приближаться к движущимся частям и механизмам, строительной технике, открытым (без ограждения) котлованам.

10. Проносить на строительную площадку и применять по назначению любые измерительные приборы.

11. Производить другие действия, нарушающие требования техники безопасности. 12. Показ объекта длиться 15 мин.

13. **Запрещается Видео-фотосъемка** строительной площадки. В связи с тем, что строительные площадки являются объектами повышенной опасности, настоятельно рекомендуем неукоснительно соблюдать требования, изложенные в настоящих Правилах. В случае невыполнения и/или нарушения настоящих Правил, Клиенту может быть отказано в допуске на строительную площадку.

Регламент и правила использования медиаматериалов ЮгСтройИнвест для агентств / риелторов с целью продвижения продаж.

Ниже перечислены допустимые правила на размещение медиа материалов на личных площадках агентств / риелторов.

1. ЗАПРЕЩЕНО:

- 1.1 Размещение объявлений о продаже квартир ЮгСтройИнвест (первички) на всех агрегаторах.
 - 1.2 Использование в медиа материалах логотипа ЮгСтройИнвест*
 - 1.3 Использование медиа материалов с официальных страниц ЮгСтройИнвест* за исключением тех, которые публикуются в официальном телеграмм канале для риелторов.
 - 1.4 Размещать логотип (агентства / риелтора) на все медиа материалы ГК ЮгСтройИнвест*
 - 1.5 Реклама микрорайонов ГК ЮгСтройИнвест
 - 1.6 В заголовке и подзаголовке контекстной рекламы использовать сочетания - Квартира от ЮгСтройИнвест, Квартиры ЮСИ, Квартира в Кварталах 17/77, купить квартиру в Высоте и т.д. все вариации, которые прямо указывают на принадлежность продвигаемой публикации к ЮгСтройИнвест.
 - 1.7 Правообладатель согласно Гражданскому кодексу может обратиться в суд с исковым заявлением с требованием о компенсации. Рассчитывать правообладатель может на компенсацию в размере от 10 тысяч рублей до 5 миллионов рублей. Размер компенсации зависит от размера ущерба, а также возмещение двукратной стоимости затрат на оплату товарного знака.
- Ответственность по гражданскому законодательству (ст.1515);
Ответственность по КоАп (ст.14.10);
Ответственность по Уголовному законодательству (ст.180).

2. РАЗРЕШЕНО:

- 2.1 Размещать объявления о продаже квартир от ЮгСтройИнвест на всех личных площадках.
- 2.2 Для объявлений о продаже использовать медиа материалы из официального телеграмм канала для агентств / риелторов.

2.3 Указывать в тексте объявлений и на личных площадках об официальном сотрудничестве с ЮгСтройИнвест.

2.4 Иные формы публикаций объявлений на личных площадках, не перечисленных в пункте 1 настоящего регламента.

*Интеллектуальная собственность ГК «ЮгСтройИнвест»