

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ВЕРНА»  
(ООО СО «ВЕРНА»)**

**«УТВЕРЖДЕНО»  
Приказом ООО СО «ВЕРНА»  
от «05» ноября 2015г. № 166**

**ПРАВИЛА  
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ  
ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Краснодар, 2015 г.**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации № 4015-1 от 27.11.1992 г. "Об организации страхового дела в Российской Федерации", Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами, настоящие Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – Правила) регулируют отношения, возникающие между Страховщиком и Страхователем по поводу страхования ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

1.2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения договору участия в долевом строительстве в соответствии с нормами ст. 932 ГК РФ, согласно которым страхование риска ответственности за нарушение договора допускается в случаях, предусмотренных законом.

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Договор страхования), который является способом обеспечения обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в порядке, установленном ст. 15.2 Закона «Об участии в долевом строительстве».

1.3. Субъектами страхования по Договору страхования являются:

1.3.1. Страховщик – ООО СО «ВЕРНА», действующее на основании лицензии на осуществление страхования;

1.3.2. Страхователь (Застройщик) – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство и заключивший со Страховщиком Договор страхования (далее – Страхователь);

1.3.3. Выгодоприобретатель- гражданин или юридическое лицо (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом в письменной форме страховщика.

1.4. Страховщик не вправе разглашать полученные им в результате профессиональной деятельности сведения о Страхователе и его имущественном положении.

За нарушение тайны страхования Страховщик в зависимости от рода нарушенных прав и характера нарушения несет ответственность в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

1.5. Основные понятия, используемые для целей настоящих Правил:

**объект долевого строительства** - жилое помещение в многоквартирном доме, общее имущество в многоквартирном доме, указанное в договоре участия в долевом строительстве, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

**договор участия в долевом строительстве** – соглашение, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**цена договора участия в долевом строительстве** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства;

**территория страхования** – территория Российской Федерации (если иное не предусмотрено договором страхования). Общим исключением по территории страхования являются (если иное не предусмотрено договором страхования): районы (зоны) военных действий, чрезвычайных положений, гражданских волнений, которые признаны таковыми уполномоченными органами;

## 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

## 3. ПОНЯТИЕ СТРАХОВОГО РИСКА. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. В соответствии с Правилами, страховым риском является возникновение гражданской ответственности Страхователя перед Выгодоприобретателем в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

По Договору страхования, заключенному в соответствии с Правилами, может быть застрахован только риск гражданской ответственности самого Страхователя.

3.2. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) Вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации»;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3.3. Страховщик освобождается от осуществления страховой выплаты, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя (любые умышленные действия или бездействие указанных лиц, направленные на неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по договору).

3.4. Если иное не предусмотрено договором страхования, не признается страховым случаем событие, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору произошло вследствие:

- незаконных действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, признанных судом несоответствующими законодательству Российской Федерации;
- террористического акта, диверсии, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства;
- причинения убытков Выгодоприобретателю, не связанных непосредственно с предметом договора участия в долевом строительстве;
- неисполнения Выгодоприобретателем (уполномоченными им лицами) его обязательств по договору участия в долевом строительстве (в том числе, но не ограничиваясь этим, задержкой передачи документов, необходимых для исполнения Страхователем договора участия в долевом строительстве, нарушения согласованного со Страхователем графика финансирования или взаиморасчетов, ненадлежащей приемкой помещения по договору и т.п.);
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, причиненного при создании объекта долевого строительства;
- прекращения (приостановления) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов;
- признания судом или арбитражным судом договора участия в долевом строительстве и (или) договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве недействительным или незаключенным;
- уклонения или отказа участника долевого строительства (Выгодоприобретателя) от принятия объекта долевого строительства за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- привлечения денежных средств по договору долевого строительства лицом, не имеющим на это права или привлекающим денежные средства в нарушение требований, установленных ч. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- признания недействительным разрешения на строительство, проектной декларации и (или) права собственности или аренды (субаренды) на земельный участок.

3.5. При страховании в соответствии с настоящими Правилами не возмещаются следующие убытки:

- вызванные курсовой разницей;
- пени, штрафы, неустойки;
- упущенная выгода;
- вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения судебных актов;
- вследствие распространения сведений, составляющих персональные данные, коммерческую (или служебную) тайну или иную другую конфиденциальную информацию;
- вследствие причинения морального вреда, ущерба чести и деловой репутации;

- вследствие прекращения (приостановления) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов;
- вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (к таким обстоятельствам могут быть отнесены: природные стихийные явления (землетрясения, тайфуны, наводнения и т.п.), а также некоторые обстоятельства общественной жизни - военные действия, массовые заболевания (эпидемии) и т.п.).

3.6. В соответствии с настоящими Правилами не допускается страхование:

- противоправных интересов, а также интересов, которые не являются противоправными, но страхование которых запрещено законом;
- расходов, к которым лицо может быть принуждено в целях освобождения заложников;
- убытков от участия в играх, лотереях и пари.

#### **4. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. Страховая сумма – денежная сумма, которая определена договором страхования при его заключении, и исходя из которой устанавливаются размер страховой премии (страховых взносов) и размер страховой выплаты при наступлении страхового случая.

4.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

#### **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПОВЫШАЮЩИХ И ПОНИЖАЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ. ФРАНШИЗА**

5.1. Под страховой премией понимается плата за страхование, которую Страхователь обязан уплатить Страховщику в порядке и в сроки, установленные договором страхования.

5.2. Страховая премия определяется исходя из размеров страховой суммы, срок действия договора страхования и страхового тарифа. Страховой взнос – часть страховой премии, уплачиваемой в рассрочку.

Страховая премия уплачивается Страхователем в валюте Российской Федерации.

5.2. Страховой тариф – ставка страховой премии с единицы страховой суммы с учетом объекта страхования и характера страхового риска, а также других условий страхования.

Страховщик в каждом конкретном случае при заключении договора страхования для определения страхового тарифа, учитывает степень страхового риска и особенности имущественных интересов конкретного лица, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, применяет к базовому страховому тарифу повышающие и понижающие коэффициенты в диапазонах, указанных в Приложении №1 к настоящим Правилам.

Применение минимальных и максимальных значений повышающих/понижающих коэффициентов в определенных диапазонах позволяет Страховщику более полно оценить условия договора участия в долевом строительстве, особенности объектов долевого

строительства, практический опыт застройщика по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, возможные факторы риска в определении страхового тарифа по конкретному договору страхования, что является одним из условий обеспечения финансовой устойчивости Страховщика.

5.3. Основанием для применения Страховщиком повышающих или понижающих коэффициентов в определенных диапазонах применения (Приложение 1 к настоящим Правилам) являются результаты проведенной им оценки страхового риска, осуществляемой на основании: информации и документов, представленных Страхователем с заявлением на страхование, как из числа указанных в настоящих Правилах, так и дополнительно запрошенных Страховщиком (в случае необходимости); информации, самостоятельно полученной Страховщиком; заключений экспертов и оценщиков, которые позволяют Страховщику в совокупности выявить факторы риска, повышающие или понижающие вероятность наступления страхового случая по страховому риску, включаемому в договор страхования, определить особенности осуществляемой Страхователем деятельности по исполнению обязательств, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

При наличии факторов риска увеличивающих вероятность наступления страхового события по конкретному страховому риску Страховщик применяет к базовой тарифной ставке повышающие коэффициенты (конкретное значение определяется исходя из вида, количества и значимости факторов риска по своему воздействию на наступление страхового случая), а при отсутствии факторов риска или их незначительном влиянии на наступление страхового случая, Страховщик вправе применить к базовой тарифной ставке понижающие коэффициенты. При этом Страховщик руководствуется правом, предоставленным ему Гражданским кодексом РФ и Законом РФ “Об организации страхового дела в Российской Федерации” на оценку страхового риска.

5.4. При заключении договора страхования в соответствии с настоящими Правилами Страховщик осуществляет комплекс последовательных действий, направленных на определение степени страхового риска, а именно: анализируется информация и изучаются документы, представленные Страхователем вместе с заявлением на страхование, как из числа указанных в настоящих Правилах, так и дополнительно запрошенных Страховщиком, характеризующих деятельность Страхователя по исполнению обязательств, по договору в долевом строительстве, наличие факторов риска; привлекает экспертов для оценки вероятности наступления страхового события; самостоятельно получает дополнительную информацию, статистические данные в организациях, располагающих такой информацией, о деятельности Страхователя, о квалификации его персонала; практическом опыте работы по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; на основе полученных результатов делает вывод о степени страхового риска (вероятности наступления страхового события), принимает решение о страховании или об отказе в страховании, применении к базовой тарифной ставке повышающих или понижающих коэффициентов.

5.5. Конкретный размер страхового тарифа определяется договором страхования по соглашению сторон.

5.6. Страховая премия определяется путем умножения страхового тарифа на страховую сумму.

При заключении договора страхования на срок менее года страховая премия уплачивается единовременно, в соответствии с таблицей тарифов краткосрочного страхования в процентах от годовой страховой премии:

Таблица 1

Срок действия договора страхования (месяцев)	Коэффициент краткосрочности
до 1	20%
до 2	30%
до 3	40%
до 4	50%

до 5	60%
до 6	70%
до 7	75%
до 8	80%
до 9	85%
до 10	90%
до 11	95%
11 и более	100%

5.7. По соглашению сторон страховая премия по договору страхования, срок действия которых более года, может быть уплачена единовременным платежом или в рассрочку.

Сроки и порядок уплаты страховой премии определяются сторонами в договоре страхования.

5.8. Страхователь обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней (или в иной срок, обусловленный сторонами в договоре страхования) с момента заключения договора страхования уплатить Страховщику страховую премию (первый взнос страховой премии) наличными деньгами или безналичным расчетом.

Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной Страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу Страховщика.

5.9. При неуплате в установленный договором страхования срок очередного страхового взноса или не в полном объеме, Страховщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор страхования, направив Страхователю соответствующее уведомление. Договор страхования будет считаться расторгнутым по истечении 10 календарных дней с момента направления Страховщиком уведомления о расторжении договора страхования. При этом уплаченная страховая премия возврату не подлежит. Страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения в случае неисполнения Страхователем (Выгодоприобретателем) обязанности по уплате очередного страхового взноса

5.10. Расчет страховой премии по дополнительному соглашению (в связи с восстановлением (увеличением) страховой суммы после произведенной выплаты или повышением страхового риска) производится в следующем порядке:

а) страховая премия по дополнительному соглашению к договору страхования делится на 12 месяцев и умножается на количество месяцев, оставшихся до конца срока действия основного договора страхования (неполный месяц считается за полный) - результатом является величина страховой премии по дополнительному соглашению, полученная исходя из увеличенного размера страховой суммы на оставшийся период срока действия основного договора страхования;

б) страховая премия по основному договору страхования делится на 12 месяцев и умножается на количество месяцев (неполный месяц считается за полный), оставшихся до конца срока действия договора - результатом является величина страховой премии по основному договору на оставшийся период срока его действия;

в) величина страховой премии, подлежащая уплате Страхователем по дополнительному соглашению к основному договору страхования, определяется путем вычитания из полученной величины страховой премии по дополнительному соглашению (п.п. "а") величины страховой премии за оставшийся период срока действия по основному договору страхования (п.п. "б").

5.11. При восстановлении (увеличении) страховой суммы после произведенной выплаты соответствующие изменения в договор страхования, согласованные сторонами, оформляются путем составления и подписания дополнительного соглашения. При этом, если повышается страховой риск, Страховщик, по согласованию со Страхователем, применяет к базовым тарифным ставкам повышающие коэффициенты в установленных диапазонах применения согласно Приложению №1 к настоящим Правилам. Расчет дополнительной страховой премии производится в соответствии с п.5.11. настоящих Правил.

Аналогичный порядок действует и при увеличении страхового риска в период действия договора страхования.

5.12. При заключении договора страхования не допускается применение франшизы.

## **6. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

6.1. На основании письменного заявления между Страхователем и Страховщиком может быть заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (Приложение №9), по форме установленной Страховщиком. В рамках Генерального договора Сторонами могут заключаться договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, по жилым помещениям объекта долевого строительства, количество, объем ответственности и размер страховых сумм по которым определяется самостоятельно (в одностороннем порядке) Страховщиком.

В документы указанные в п. 6.1. могут быть внесены изменения не противоречащие действующему Законодательству РФ.

6.2. По соглашению сторон Генеральный договор страхования заключается на срок до одного календарного года, один календарный год или более одного календарного года.

6.3. Застройщик за свой счет заключает со Страховщиком договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве до государственной регистрации такого договора, заключенного с первым участником долевого строительства.

6.4. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договором страхования предусмотрено право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

6.5. Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации Страхователем (Застройщиком) договора участия в долевом строительстве.

6.6. По договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре страхования события (страхового случая) возместить Выгодоприобретателю, в пользу которого заключен договор страхования, причиненные вследствие этого события убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве - осуществить страховую выплату в пределах определенной договором страхования страховой суммы.

6.7. По соглашению сторон договор страхования заключается на срок до одного календарного года, один календарный год или более одного календарного года.

6.6. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление (Приложение №4 к настоящим Правилам).

6.7. В случае если страховая премия (первый страховой взнос) уплачена в порядке и срок, установленные Договором страхования, а договор участия в долевом строительстве не прошел государственную регистрацию, Договор страхования считается не вступившим в силу, а полученная страховая премия (первый страховой взнос) возвращается Страхователю в полном объеме в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Страховщиком соответствующего уведомления;

6.8. Вместе с Заявлением на страхование Страхователь представляет документы заверенные в установленном порядке:



- полученное в установленном порядке разрешения на строительство;
- копию проектной документации (информация о застройщике, информация о строительстве в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации);
- копию заключения экспертизы проектной документации (если ее проведение предусмотрено законодательством Российской Федерации);
- опубликованную, размещенную и (или) представленную проектную декларацию с подтверждением ее опубликования или размещения в соответствии с требованиями Закона «Об участии в долевом строительстве»
- отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства ( в соответствии с Постановлением правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645) за последние 3 ( три) отчетных периода до даты подачи заявления на страхование;
- договор участия в долевом строительстве, подписанный сторонами (Страхователем и Выгодоприобретателем);
- информацию и документы о Страхователе в соответствие со статьей 20 Закона «Об участии в долевом строительстве»
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства;
- список кредиторов страхователя;
- согласие на обработку персональных данных Выгодоприобретателя;
- свидетельство о государственной регистрации Страхователем права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома и или иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства либо договор аренды, договор субаренды земельного участка или в случаях, предусмотренных ФЗ от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», договор безвозмездного срочного пользования таким участком.

6.9. При заключении договора страхования Страхователь обязан сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска). При этом существенными признаются во всяком случае обстоятельства, указанные в Заявлении на страхование, проектной документации, а также определенно оговоренные Страховщиком в договоре страхования или в его письменном запросе (п.п.6.1. – 6.2. Приложения №3 к настоящим Правилам).

6.10. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, когда обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали.

6.11. При заключении договора страхования между Страхователем и Страховщиком должно быть достигнуто соглашение по следующим существенным условиям:

- об объекте страхования (имущественных интересах Страхователя);
- о характере события, на случай наступления которого осуществляется страхование (страхового случая);
- о размере страховой суммы;
- о сроке действия договора страхования.
- о размере страховой премии;

6.12. Отношения между Страховщиком и Страхователем оформляются в письменной форме путем составления одного документа (договора страхования - Приложение №3 к настоящим Правилам), подписанного сторонами, либо вручения Страховщиком

Страхователю на основании его письменного заявления страхового полиса (Приложение №2 к настоящим Правилам), подписанного с обеих сторон. В последнем случае согласие Страхователя заключить договор страхования на предложенных Страховщиком условиях, подтверждается принятием от Страховщика страхового полиса.

Договор страхования составляется в 3-х экземплярах и более по одному для каждой из сторон, а также один экземпляр для передачи в регистрационную службу, остальные экземпляры для вручения Выгодоприобретателям. Экземпляры страхового полиса вручаются Страхователю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты зачисления на счет Страховщика страховой премии (первого страхового взноса). При наличном расчете страховой полис вручается в момент уплаты страховой премии (взноса). Оригинал страхового полиса остается у Страховщика.

6.13. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах страхования и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для Страхователя, если в договоре страхования (страховом полисе) прямо указывается на применение таких Правил и сами Правила изложены в одном документе с договором (страховым полисом) или на его оборотной стороне либо приложены к нему. В последнем случае вручение Страхователю при заключении договора страхования настоящих Правил должно быть удостоверено записью в договоре страхования (страховом полисе).

6.14. При заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений настоящих Правил.

6.15. В случае утраты Страхователем в период действия страхования договора страхования (страхового полиса), на основании письменного заявления от Страхователя в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента обращения, Страховщик выдает Страхователю дубликат договора страхования (страхового полиса). После выдачи дубликата утраченный договор страхования (страховой полис) считается недействительным и страховые выплаты по нему не производятся.

6.16. Договор страхования исполняется сторонами в соответствии с законами Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами.

6.17. Вопросы, не урегулированные настоящими Правилами, определяются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Если после заключения договора страхования принят закон, устанавливающий обязательные для сторон договора страхования правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора страхования, условия заключенного договора страхования сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров страхования.

## **7. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

7.1. Договор страхования прекращается в случаях:

7.1.1. Истечения срока его действия (в 24 часа 00 минут дня, определенного договором страхования в качестве даты окончания срока его действия).

7.1.2. Исполнения Страховщиком обязательств о страховой выплате по договору страхования в полном объеме (в момент осуществления страховой выплаты в связи с наступлением страхового случая: при перечислении безналичным расчетом – зачисление денежных средств на счет Выгодоприобретателя; при выплате через кассу Страховщика – получение денежных средств Выгодоприобретателем).

7.1.3. По соглашению сторон.

7.1.4. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Правилами.

7.2. Договор страхования может быть прекращен до наступления срока, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала, и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам иным, чем страховой случай, Страховщик имеет право на часть страховой премии, пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

Возврат части уплаченной Страхователем премии осуществляется на основании его письменного заявления о досрочном прекращении договора страхования (Приложение №8 к настоящим Правилам) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента прекращения договора страхования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя.

7.3. Страхователь вправе отказаться от Договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая отпала по обстоятельствам, иным, чем страховой случай. (п.2 ст. 958 ГК РФ)

При досрочном отказе Страхователя от Договора страхования уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, если Договором страхования не предусмотрено иное.

Договор страхования считается расторгнут с 00 часов 00 минут дня, указанного в заявлении о досрочном прекращении Договора страхования.

7.4. Изменение и расторжение сторонами договора страхования осуществляется в письменном виде в соответствии с положениями, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

7.5. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.6. В случае отзыва у Страховщика лицензии на страховую деятельность, в течение семи рабочих дней уведомить участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также в течение трех рабочих дней - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ СТРАХОВОГО РИСКА**

8.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно в течение 3 (трех) дней сообщить Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска:

- изменения в сведениях, указанных в Заявлении на страхование (Приложение №4 к настоящим Правилам);
- изменения проекта строительства и условий договора участия в долевом строительстве;
- приостановка по решению суда деятельности Страхователя;
- начало процедуры ликвидации или банкротства;
- наложение ареста на имущество);

8.2. После получения информации об увеличении страхового риска Страховщик вправе потребовать изменения условий договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска (изменения оформляются путем заключения в письменной форме дополнительного соглашения на условиях настоящих Правил, расчет

дополнительной страховой премии по которому производится в соответствии с п. 5.11 настоящих Правил).

Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования или доплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать расторжения договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Если Страхователь не сообщит Страховщику о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора страхования, то согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации Страховщик вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

Страховщик не вправе требовать расторжения договора страхования, если обстоятельства, влекущие увеличение страхового риска, уже отпали.

## **9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

9.1. Страховщик имеет право:

9.1.1. Проверять сообщаемую Страхователем информацию и выполнение Страхователем требований договора страхования.

9.1.2. Давать Страхователю рекомендации по предупреждению страховых случаев.

9.1.3. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления события, имеющего признак страхового случая, и возникновения убытков, а в случае необходимости направлять запросы в компетентные органы, иные организации по факту возникновения убытков.

9.1.4. При изменении степени риска потребовать изменения условий договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

9.1.5. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

**9.2. Страховщик обязан:**

9.2.1. Ознакомить Страхователя с настоящими Правилами и вручить ему один экземпляр Правил, на основании которых заключен договор страхования.

9.2.2. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем (Выгодоприобретателем).

9.2.3. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

9.2.4. Направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенных участникам долевого строительства страховых выплат.

9.3. После получения сообщения о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страховщик обязан:

9.3.1. Выяснить обстоятельства наступления события.

9.3.2. После получения необходимых документов, при признании наступившего события страховым случаем, в течение 5 (пяти) рабочих дней оформить страховой акт, в котором определить размер убытков Выгодоприобретателя и сумму страховой выплаты.

9.3.3. После расторжения или досрочного прекращения договора страхования уведомлять об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9.4. Страхователь имеет право:**

9.4.1. Досрочно расторгнуть договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

9.4.2. Требовать от Страховщика выполнения обязательств по договору страхования.

9.4.3. Назначить экспертов по вопросам, связанным с наступлением страхового случая, определением размера убытков и суммы страховой выплаты.

9.4.4. На получение от Страховщика информации, касающейся его финансовой устойчивости, не являющейся коммерческой тайной.

9.4.5. Выгодоприобретатель сохраняет право на получение страховой выплаты по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения.

#### **9.5. Страхователь обязан:**

9.5.1. При заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска и заполнить Заявление на страхование (Приложение №4 к настоящим Правилам).

9.5.2. Уплачивать страховую премию (страховые взносы) в размерах и сроки, определенные договором страхования.

9.5.3. В период действия договора страхования незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора страхования, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска, в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

9.5.4. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

9.5.5. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

9.5.6. В рамках реализации ФЗ № 115-ФЗ от 07.08.2001 г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Страхователь обязан своевременно предоставлять Страховщику сведения о бенефициарных владельцах».

#### **9.6. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**

9.6.1. Незамедлительно, в течение 3 (трех) дней, уведомить о случившемся Страховщика или его представителя, как только ему стало известно о наступлении события. Если договором предусмотрен срок и/или способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок указанным в договоре страхования способом.

Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении события дает последнему право отказать в страховой выплате, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении события либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности осуществить страховую выплату.

9.6.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков.

В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации расходы по уменьшению убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если они были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными (указанные расходы определяются на основании документов, представленных Страхователем: акты (заключения) оценщиков, экспертов, калькуляция расходов, счета-фактуры, банковские платежные документы).

Такие расходы возмещаются Страхователю пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости (действительной (фактической) стоимости расходов по уменьшению убытков Страхователя), независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя (или выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика).

9.6.3. Представить Страховщику заявление и документы (материалы) по событию, имеющему признаки страхового случая, предусмотренные п. 10.3 настоящих Правил.

9.6.4. Сообщить Страховщику обо всех заключенных договорах страхования риска ответственности за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

9.6.5. Незамедлительно известить Страховщика обо всех требованиях, предъявленных ему в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче участникам долевого строительства жилых помещений.

9.6.6. Если Страховщик сочтет необходимым назначение иного уполномоченного лица для защиты интересов как Страховщика, так и Страхователя в связи со страховым случаем, выдать доверенность или иные необходимые документы для защиты таких интересов указанным Страховщиком лицам. Страховщик имеет право, но не обязан представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи со страховым случаем.

## **10. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ**

10.1. Страховой возмещение определяется и выплачивается в размере и порядке, предусмотренными положениями Правил и Договора страхования;

10.2. После получения от Страхователя предварительного сообщения о происшедшем событии, имеющего признак страхового случая, Страховщик осуществляет следующие действия:

10.2.1. Устанавливает факт наступления события (в пределах срока, предусмотренного настоящими Правилами для составления страхового акта):

- проверяет соответствие приведенных в заявлении Страхователя сведений (обстоятельства события) условиям договора страхования и настоящим Правилам;
- определяет факт и причины неисполнения (ненадлежащего) исполнения Страхователем обязательств перед участниками долевого строительства, вследствие которого были причинены убытки (на основании соответствующего решения суда, документов Страхователя, участников долевого строительства);
- проверяет, было ли происшедшее событие и наступившие убытки предусмотрены договором страхования;
- осуществляет иные действия, направленные на установление факта страхового случая.

10.3. Для принятия решения о возможности осуществления выплаты страхового возмещения и ее размера Страховщику должно быть представлено письменное заявление на выплату страхового возмещения по форме согласно Приложению № 5 к Правилам и следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);
- Документы, подтверждающие полномочия на право ведения дел в страховой компании (в случае если Выгодоприобретатель действует через представителя) и удостоверяющих личность представителя);
- копию документов, подтверждающих факт внесения Выгодоприобретателем денежных средств по договору участия в долевом строительстве и размере денежных средств;
- Копию вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствие со статье 14 Закона «Об участии в долевом строительстве», либо копию вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Законом «О банкротстве» и выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;
- Копии, документов, подтверждающих расходы Страхователя, направленные на предпринятые меры по уменьшению убытков от страхового случая и согласованные в письменном виде со Страховщиком (предоставляются при наличии).

10.4. После предоставления последнего из всех необходимых документов, указанных в п.10.3. Правил, Страховщик:

- ✓ при признании наступившего события страховым случаем в течение 30 (тридцати) рабочих дней определяет размер убытка Выгодоприобретателя, страхового возмещения, составляет страховой акт о страховом случае (страховой акт) и производит выплату страхового возмещения в размере убытка определенного в соответствие с п. 10.6. Правил, если по факту данного события не было возбуждено уголовное дело;
- ✓ при непризнании наступившего события страховым случаем или при наличии событий, относящихся к исключениям из страхования или основания для освобождения страховщика

от выплаты страхового возмещения в течение 30 (тридцати) рабочих дней направляет Страхователю (Выгодоприобретателю) мотивированное уведомление об отказе в выплате страхового возмещения. Отказ Страховщика произвести выплату страхового возмещения может быть обжаловано Выгодоприобретателем и/или Страхователем в суде.

10.5. При признании события страховым случаем убыток Выгодоприобретателя, подлежащий возмещению, определяется как сумма денежных средств, внесенных Выгодоприобретателем в качестве уплаты по договору участия в долевом строительстве, уменьшенная на размер денежных средств (при их наличии), полученных Выгодоприобретателем в счет погашения своих требований к Страхователю, в том числе в результате реализации объекта долевого строительства, а также в результате признания Страхователя банкротом и распределения сумм, вырученных от реализации имущества должника – Страхователя.

10.6. Общий размер страхового возмещения не может превысить размер страховой суммы, установленной в Договоре страхования.

10.7. Выплата страхового возмещения по Договорам страхования производится в валюте Российской Федерации.

## **11. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ**

11.1. Страховая выплата - денежная сумма, установленная договором страхования и выплачиваемая Страховщиком при наступлении страхового случая.

11.2. Страховая выплата осуществляется Страховщиком в соответствии с договором страхования на основании:

- заявления Выгодоприобретателя на страховую выплату (Приложение №7 к настоящим Правилам);
- страхового акта;
- письменной претензии Выгодоприобретателя к Страхователю о возмещении причиненных убытков, с приложением необходимых документов;
- документов, подтверждающих факт наступления страхового случая и размер причиненных убытков;
- документов, удостоверяющих личность (для физического лица);
- решения суда, вступившего в законную силу.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после утверждения страхового акта.

11.4. Страховая выплата по договорам страхования производится в валюте Российской Федерации.

11.5. Страховая выплата производится Выгодоприобретателю – участнику долевого строительства.

11.6. Страховщик освобождается от страховой выплаты, когда страхового случая наступил вследствие:

11.6.1. Воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

11.6.2. Военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;

11.6.3. Гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок;

11.6.4. Изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения имущества, по распоряжению государственных органов.

11.7. Страховщик также освобождается от страховой выплаты, если страхового случая наступил вследствие умышленных действий (бездействия) Страхователя (Выгодоприобретателя).

11.8. Решение об отказе в страховой выплате принимается Страховщиком и сообщается Страхователю в письменной форме с мотивированным обоснованием причин отказа в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия Страховщиком данного решения (принимается в пределах срока, предусмотренного настоящими Правилами для оформления страхового акта).

Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в судебном порядке.

11.9. К Страховщику, осуществившему страховую выплату, переходит в пределах уплаченной суммы право требования, которое Выгодоприобретатель имеет к застройщику, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования. Условие договора страхования, исключающее переход к Страховщику права требования к лицу, умышленно причинившему убытки, ничтожно.

Перешедшее к Страховщику право требования осуществляется им с соблюдением правил, регулирующих отношения между Страхователем (Выгодоприобретателем) и лицом, ответственным за убытки.

Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования.

Если Страхователь (Выгодоприобретатель) отказался от своего права требования к лицу, ответственному за убытки, возмещенные Страховщиком, или осуществление этого права стало невозможным по вине Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик освобождается от осуществления страховой выплаты полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне уплаченной суммы возмещения.

11.10. Страховщик направляет конкурсному управляющему информацию о размере произведенного Выгодоприобретателям страховым выплатам.

## **12. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

12.1. Споры, возникающие при исполнении условий Правил и договора страхования, разрешаются сторонами в процессе переговоров. При недостижении согласия спор решается судом (арбитражным или третейским судами в соответствии с их компетенцией) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. При решении спорных вопросов положения договора страхования имеют преимущественную силу по отношению к настоящим Правилам и любым иным дополнительным условиям страхования.

12.3. Споры, возникающие в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем ведения переговоров и направления досудебной претензии. При невозможности достижения соглашения по спорным вопросам, их решение передается на рассмотрение суда.

12.4. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой стороны, кроме прав и обязанностей по договорам перестрахования. Сторона, передавшая права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой стороны, несет ответственность в размере денежного исполнения переданного права и/или обязанности, в соответствии с ч.3 ст.388 ГК РФ.