

УТВЕРЖДЕНО
Приказом
от 20.11.2017 № 435 – од

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО СК «ВТБ Страхование»

подписано Г.А. Гальперин
20.11.2017 года

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

Департамент анализа рисков
Москва, 2017

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ.....	4
3. СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ.....	4
4. СТРАХОВАЯ СУММА.....	6
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПОВЫШАЮЩИХ И Понижающих КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	6
6. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.....	7
7. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.....	9
8. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА.....	10
9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.....	11
10. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ (СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ).....	12
11. ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ.....	14
12. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.....	15

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ООО СК «ВТБ Страхование» (далее — Страховщик) на основании действующего законодательства Российской Федерации, настоящих Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве (далее — Правила) осуществляет страхование ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

1.2. Настоящие Правила разработаны с учетом действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Закона Российской Федерации от 21.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Страхователями по настоящим Правилам признаются застройщики, заключившие со Страховщиком договор страхования. По договору страхования может быть застрахован риск возникновения гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору долевого строительства только самого Страхователя. Договор страхования, не соответствующий этому требованию, ничтожен.

1.4. Договор страхования заключается в пользу участника долевого строительства (Выгодоприобретателя).

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

1.5. Страховщик не вправе разглашать полученные им в результате своей 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.

1.6. Основные понятия, используемые для целей страхования в соответствии с настоящими Правилами, независимо от того, воспроизведены они со строчной или прописной буквы:

- **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 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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 на основании полученного разрешения на строительство и заключившие со Страховщиком договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору.

- **Выгодоприобретатели (участники долевого строительства)** — граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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 помещения.

- **Территория страхования** — территория Российской Федерации (если иное не предусмотрено договором страхования).
- **Объект долевого строительства** — помещение в многоквартирном доме, указанное в договоре участия в долевом строительстве, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.
- **Договор участия в долевом строительстве** — по договору участия в долевом строительстве (далее — договор) 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.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (застройщика), связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче помещения по договору.

3. СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. При страховании в соответствии с настоящими Правилами страховым риском является риск возникновения у Страхователя гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

3.2. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче помещения по договору, подтвержденное:

3.2.1. решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3.2.2. решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3.3. Неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче помещения по договору признается страховым случаем при одновременном соблюдении следующих условий:

3.3.1. В случае причинения убытков Выгодоприобретателю (участнику долевого строительства) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Страхователем обязательств по передаче помещения по договору.

3.3.2. Причинение Страхователем убытков Выгодоприобретателю (участнику долевого строительства) произошло в период срока действия договора страхования при сохранении Выгодоприобретателем права на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему помещения.

3.3.3. Договор долевого участия в строительстве и (или) договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве не признан судом или арбитражным судом недействительным или незаключенным.

3.3.4. Требования Выгодоприобретателя содержатся в реестре денежных требований кредиторов.

3.3.5. Договор долевого участия в строительстве и (или) договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, а также дополнительные соглашения к ним (при наличии) прошли процедуру государственной регистрации в установленном порядке.

3.4. В соответствии с настоящими Правилами Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие (п.1 ст.964 ГК РФ):

- воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;
- военных действий, а также маневров и иных военных мероприятий;
- гражданской войны, народных волнений всякого рода и забастовок.

3.4.1. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или его представителей (п.1 ст.963 ГК РФ).

3.4.2. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения за убытки, возникшие вследствие изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов (п.2 ст.964 ГК РФ).

3.5. Не признается страховым случаем событие, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств по передаче помещения по договору произошли вследствие:

3.5.1. незаконных действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, признанных судом несоответствующими законодательству Российской Федерации;

3.5.2. террористических актов (в соответствии со ст.205 УК РФ) или диверсий (в соответствии со ст.281 УК РФ);

3.5.3. 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.д.);

3.5.4. необоснованных или завышенных расходов Страхователя, нецелевого использования средств при создании объекта долевого строительства;

3.5.5. нарушения Страхователем требований законодательства Российской Федерации о лицензировании, сертификации, допусках к производству работ и т.п. (если предусмотрены);

3.5.6. совершения работниками Страхователя умышленного преступления, находящегося в прямой причинно-следственной связи со страховым случаем, а также вследствие иных событий, определенно предусмотренных договором страхования;

3.5.7. прекращения (приостановления) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов;

3.5.8. обстоятельств непреодолимой силы, которые возникли после заключения договора участия в долевом строительстве и непосредственно повлияли на исполнение Страхователем своих обязательств по передаче помещения по договору участнику долевого строительства, а также которые Страхователь был не в состоянии предвидеть и предотвратить;

3.5.9. 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;

3.5.10. вследствие уклонения или отказа участника долевого строительства (Выгодоприобретателя) от принятия объекта долевого строительства за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3.5.11. вследствие привлечения денежных средств по договору долевого участия 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 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Федерации” на любом этапе после заключения договора страхования;

3.5.12. вследствие признания недействительным разрешения на строительство, проектной декларации и (или) права собственности или аренды (субаренды) на земельный участок на любом этапе после заключения договора страхования и любым органом, имеющим на это право;

3.5.13. вследствие возникновения у участника долевого строительства денежных требований к Застройщику, если они явились основанием для отказа участника долевого строительства от подписания документа о передаче объекта, введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.5.14. иных событий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.6. Стороны могут договориться об иных исключениях, дополнительно к перечисленным в п. 3.5., которые должны быть отражены в договоре страхования.

3.7. При страховании в соответствии с настоящими Правилами не подлежат возмещению:

- убытки, вызванные курсовой разницей;
- пени, штрафы, неустойки, упущенная выгода;
- убытки, возникшие из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения судебных актов;
- требования о компенсации морального вреда, защите чести и деловой репутации.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Страховая сумма — денежная сумма, которая определена договором страхования и исходя из которой устанавливаются размер страховой премии и размер страховой выплаты при наступлении страхового случая.

4.2. 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 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 помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

4.3. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

4.4. По соглашению сторон в договоре страхования могут быть указаны страховые суммы в иностранной валюте, эквивалентом которых являются соответствующие суммы в рублях (далее — страхование с валютным эквивалентом). Если договором страхования не предусмотрено иное, при страховании с валютным эквивалентом страховое возмещение выплачивается в рублях по курсу ЦБ РФ, установленному для иностранной валюты на дату наступления страхового случая. При этом при расчете страхового возмещения данное условие применяется в случае, если курс иностранной валюты не превышает максимального курса для выплат, под которым понимается курс иностранной валюты, установленный ЦБ РФ на дату перечисления страховой премии, увеличенной на 1% на каждый месяц (при этом неполный месяц принимается за полный), прошедший с момента перечисления премии, но не более чем на 10% за срок действия договора страхования. В случае, если курс иностранной валюты, установленный ЦБ РФ, превысит вышеуказанный максимальный курс, размер страхового возмещения определяется из максимального курса для выплат.

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

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

Страховая премия при страховании с валютным эквивалентом устанавливается в соответствующей иностранной валюте. Страховая премия (страховые взносы) уплачивается Страхователем в валюте Российской Федерации. Если по договору страхования страховая премия устанавливается в иностранной валюте, уплата страховой премии осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ, установленному для иностранной валюты на дату уплаты Страхователем страховой премии (очередных страховых взносов).

5.2. При заключении конкретного договора страхования Страховщик применяет рассчитанный им базовый страховой тариф, определяющий страховую премию, взимаемую с единицы страховой суммы с учетом объекта страхования и страхового риска.

Основываясь на базовых страховых тарифах, Страховщик, в каждом конкретном случае при заключении договора страхования, для определения тарифной ставки, учитывающей степень страхового риска и имеющейся информации о застройщике (Страхователе), связанных с вероятностью неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве, вправе применять к базовому страховому тарифу повышающие и понижающие коэффициенты.

5.3. Страховая премия для договоров страхования, заключенных на 1 год (годовая страховая премия) определяется путем умножения страхового тарифа на страховую сумму.

5.3.1. По договорам страхования, заключенным на срок менее 1 года, страховая премия определяется в следующих размерах от суммы годовой страховой премии: за 1 месяц — 25%, 2 месяца — 35%, 3 месяца — 40%, 4 месяца — 50%, 5 месяцев — 60%, 6 месяцев — 70%, 7 месяцев — 75%, 8 месяцев — 80%, 9 месяцев — 85%, 10 месяцев — 90%, 11 месяцев — 95%, при этом страховая премия за неполный месяц исчисляется как за полный. При этом:

5.3.2. По договорам страхования, заключенным на срок более одного года (в целых годах), страховая премия рассчитывается Страховщиком за весь период действия договора страхования путем умножения годовой страховой премии на количество лет страхования.

5.3.3. При заключении договора страхования на срок более одного года (не в целых годах) размер страховой премии рассчитывается в следующем порядке: годовая страховая премия делится на двенадцать, полученная величина умножается на срок действия договора в месяцах. При этом неполный месяц принимается за полный.

5.4. Страховая премия по договору страхования оплачивается единовременно, либо по согласованию со Страховщиком — в рассрочку несколькими страховыми взносами. Сроки и порядок уплаты страховой премии (страховых взносов при оплате в рассрочку) определяются сторонами в договоре страхования.

5.5. Страхователь обязан в течение пяти рабочих дней (или в иной срок, обусловленный сторонами в договоре страхования) после подписания договора страхования уплатить Страховщику страховую премию (или первый страховой взнос) наличными деньгами или безналичным расчетом.

- Если договором не предусмотрено иное, то обязательство Страхователя по уплате страховой премии (страхового взноса) считается исполненным, датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается:
- с даты списания страховой премии (страхового взноса) с расчетного счета Страхователя или его надлежаще уполномоченного представителя — при уплате страховой премии в безналичном порядке;
- в день получения всей суммы страховой премии (очередного страхового взноса) или внесения всей суммы страховой премии (страхового взноса) в кассу Страховщика либо его официального представителя — при уплате наличными деньгами.

5.6. В случае неуплаты Страхователем в установленный договором страхования срок страховой премии (при оплате страховой премии единовременно) или первого страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку) договор страхования считается не вступившим в силу, если иное не предусмотрено договором страхования.

При неуплате очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) договор страхования расторгается по инициативе Страховщика в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (гл.29 ГК РФ) или в одностороннем порядке (в случае, если такой порядок был предусмотрен сторонами при заключении договора страхования), если стороны не договорились об отсрочке уплаты очередного взноса (договоренность об отсрочке страхового взноса оформляется дополнительным соглашением к договору страхования). При этом стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора.

Если по договору страхования с валютным эквивалентом происходит возврат страховой премии (всей или ее части) (по причине признания договора не состоявшимся, досрочного прекращения и т.д.), возврат страховой премии (или ее части) осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ на дату уплаты Страхователем страховой премии / страховых взносов, подлежащих возврату.

5.7. В случае если принятый на страхование договор долевого участия в строительстве не прошел государственную регистрацию, то страховые выплаты по данному договору не осуществляются, а уплаченная страховая премия подлежит возврату в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения к Страховщику.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

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

В случае увеличения срока действия договора участия в долевом строительстве Страхователь обязан известить об этом Страховщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, при этом Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению срока страхования.

6.2. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление в установленной страховщиком форме.

6.3. Вместе с заявлением о приеме на страхование Страхователь представляет по требованию Страховщика документы или копии документов, подтверждающих соответствие Страхователя (застройщика) требованиям и условиям Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предъявляемым к застройщику:

- полученное в установленном порядке разрешение на строительство;
- опубликованную, размещенную и (или) представленную проектную декларацию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- свидетельство о государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договор аренды, договор субаренды такого земельного

участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком;

- договор участия в долевом строительстве, заключенный между застройщиком и участником долевого строительства.

6.3.1. Страховщик также вправе запросить у Страхователя следующие документы:

- копии учредительных документов;
- технико-экономическое обоснование (данные характеризующие) возможности надлежащего исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве и передаче помещения участнику долевого строительства по договору;
- финансовую отчетность Страхователя за период не менее одного года;
- список всех кредиторов;
- справки об отсутствии задолженности Страхователя перед банком (банками) и налоговыми органами.

6.4. 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), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в стандартной форме договора страхования (страхового полиса) или в его письменном запросе (заявлении на страхование).

Если договор страхования заключен при отсутствии ответов Страхователя на какие-либо вопросы Страховщика, Страховщик не может впоследствии требовать расторжения договора, либо признания его недействительным на том основании, что соответствующие обстоятельства не были сообщены Страхователем.

6.5. 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 РФ, за исключением случая, когда обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали.

6.6. 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.

6.7. Отношения между Страховщиком и Страхователем оформляются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, либо вручения Страховщиком Страхователю страхового полиса, подтверждающего факт заключения и основные условия договора страхования, подписанного Страховщиком.

Договор либо страховой полис оформляются в трех экземплярах: по одному экземпляру каждого документа — для Страховщика, по два экземпляра каждого документа — для Страхователя. Страховой полис (в 2 экземплярах) вручается Страхователю в течение трех рабочих дней с даты зачисления на счет Страховщика страховой премии (первого страхового взноса при оплате в рассрочку). При наличном расчете страховой полис вручается Страхователю в момент уплаты страховой премии (страхового взноса).

6.8. Страхование, обусловленное договором страхования, распространяется на страховые случаи, происшедшие после вступления договора страхования в силу при условии уплаты страховой премии в установленные договором сроки и размеры.

6.9. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах страхования и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для Страхователя, если в договоре (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 Правил страхования должно быть удостоверено записью в договоре.

6.10. При заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений Правил и о дополнении Правил, при условии, что отступления от Правил не противоречат законодательству Российской Федерации.

6.11. Договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого Страхователем заключается договор участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.12. Договор страхования может быть заключен в отношении каждого участника долевого строительства, с которым Страхователем заключен договор участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 в качестве даты окончания срока его действия);

7.1.2. исполнения Страховщиком обязательств перед Страхователем/Выгодоприобретателем по договору в полном объеме (в момент выплаты страхового возмещения в связи с наступлением страхового случая: при перечислении по безналичному расчету — при принятии банком платежного поручения к исполнению; при выплате через кассу Страховщика — при получении денежных средств Выгодоприобретателем);

7.1.3. ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, за исключением случая замены Страхователя по соглашению сторон, а также случая, предусмотренного п.7.6 настоящих Правил;

7.1.4. ликвидации Страховщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, за исключением случая передачи страхового портфеля;

7.1.5. принятия судом решения о признании договора страхования недействительным;

7.1.6. соглашения сторон;

7.1.7. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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 страховой премии осуществляется на основании его письменного заявления о досрочном прекращении договора страхования в течение 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 не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай.

При досрочном отказе Страхователя (Выгодоприобретателя) от договора страхования уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное.

Договор страхования считается прекращенным с 00 часов 00 минут дня, указанного в

заявлении, но не ранее даты поступления заявления Страховщику.

7.4. 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 в течение 7 (семи) рабочих дней.

7.5. Договор страхования может быть признан недействительным с момента его заключения по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

Признание договора страхования недействительным осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

7.6. При реорганизации Страхователя, являющегося юридическим лицом, его права и обязанности по договору страхования переходят с согласия Страховщика к соответствующему правопреемнику в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае утраты Страхователем страхового полиса по письменному заявлению, составленному в произвольной форме, может быть выдан дубликат. После выдачи дубликата утерянный страховой полис считается недействительным и никаких выплат по нему не производится.

8. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА

8.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно, в течении 15 (пятнадцати) рабочих 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 (изменение условий договора участия в долевом строительстве, цены договора участия в долевом строительстве, приостановка деятельности Страхователя в установленном действующим законодательством РФ порядке, 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 к договору страхования на условиях настоящих Правил.

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

8.3. Если Страхователь не сообщит Страховщику о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора, 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 страхового события 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.

9.1.5. Требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения в случае привлечения застройщика в деле о банкротстве к ответственности в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

9.2. Страховщик обязан:

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

9.2.2. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем.

9.2.3. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

9.2.4. Направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

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

9.3.1. Выяснить обстоятельства наступления события, имеющего признаки страхового случая.

9.3.2. После получения необходимых документов, при признании наступившего события страховым случаем, в течение тридцати рабочих дней составить страховой акт, определить размер убытков и произвести расчет суммы страхового возмещения либо принять решение о непризнании случая страховым

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. По согласованию со Страховщиком назначить экспертов, адвокатов по вопросам, связанным с наступлением события, имеющего признаки страхового события, определением размера убытков и сумм страхового возмещения.

9.4.4. На получение от Страховщика информации, касающейся его финансовой устойчивости и реализации договора страхования, не являющихся коммерческой тайной.

9.4.5. Требовать разъяснения положений, содержащихся в правилах страхования и договоре страхования.

9.5. Страхователь обязан:

9.5.1. При заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска (п.6.4 настоящих Правил).

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

9.5.3. В период действия договора страхования незамедлительно, в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней, сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска (п.8.1 настоящих Правил).

9.5.4. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

9.5.5. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования и их права и обязанности, вытекающие из договора, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

9.5.6. Уведомить страховщика о факте государственной регистрации принятого на страхование договора долевого участия в строительстве в течение 10 (десяти) рабочих дней.

9.6. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан:

9.6.1. Незамедлительно, в течении 15 (пятнадцати) рабочих 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 способом.

9.6.1.1. В соответствии со ст. 961 ГК РФ Страхователь (Выгодоприобретатель) после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, обязан незамедлительно уведомить о его наступлении Страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок и указанным в договоре способом.

Неисполнение данной обязанности дает Страховщику право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

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, подлежащие 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, предоставленных Страхователем — актов (заключений) оценщиков, экспертов, калькуляций расходов, счетов-фактур).

9.6.3. Представить Страховщику заявление и документы (материалы) в соответствии с п. 10.2 по событию, имеющему признаки страхового случая

9.6.4. Страхователь обязан сообщить Страховщику обо всех заключенных договорах страхования риска ответственности за неисполнение / ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору.

9.6.5. Страхователь обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней известить Страховщика о всех требованиях, предъявленных ему в связи с причинением убытков участнику долевого строительства.

9.6.6. Если Страховщик сочтет необходимым назначение своего адвоката или 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.

9.7. Договором страхования могут быть предусмотрены и иные права и обязанности Сторон, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, и не ухудшающие права Страхователя.

10. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ (СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ)

10.1. После получения от Страхователя уведомления о происшедшем событии, имеющем признаки страхового случая, Страховщик осуществляет следующие действия:

10.1.1. Устанавливает факт наступления события, имеющего признаки страхового случая, в пределах срока, предусмотренного настоящими Правилами для составления страхового акта:

- проверяет соответствие приведенных в заявлении Страхователя сведений (время, место, обстоятельства события и т.д.) условиям договора страхования и настоящим Правилам;
- определяет факт и причины возникновения события, вследствие которого были причинены убытки;
- проверяет, было ли происшедшее событие и наступившие убытки предусмотрены договором страхования;
- определяет необходимость привлечения экспертов, осуществляет иные действия, направленные на установление факта страхового случая.

10.1.2. При признании события страховым случаем определяет размер убытков, страховой выплаты, составляет акт о страховом случае (страховой акт) в сроки, предусмотренные настоящими Правилами.

10.2. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь должен направить Страховщику в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня наступления события письменное заявление с указанием обстоятельств и даты его наступления

При отсутствии между Страховщиком и Выгодоприобретателем судебного спора по поводу признания наступившего события страховым случаем, определения размера убытков и суммы страхового возмещения к заявлению Страхователя прилагаются договор (полис) страхования, а также копия договора участия в долевом строительстве, обязательства по которому нарушены Страхователем, и другие документы, подтверждающие факт наступления страхового случая и размер убытков Выгодоприобретателя, в том числе:

- Заявление Выгодоприобретателя на страховую выплату;
- письменные претензии Выгодоприобретателя к Страхователю о возмещении убытков в связи с неисполнением / ненадлежащим исполнением последним обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства с приложением расчета и документов, подтверждающих понесенный убыток(могут быть предоставлены Выгодоприобретателем и (или) Страхователем);
- копия договора участия в долевом строительстве со всеми приложениями и дополнениями, прошедшими государственную регистрацию (предоставляется Выгодоприобретателем);
- документы, подтверждающие размер убытка (акты, заключения оценщиков, экспертов, аудиторов, расчеты и т.п. (могут быть предоставлены Выгодоприобретателем и Страхователем));
- копия акта сверки дебиторской задолженности (если акт сверки Страхователем не подписан, то доказательства вручения ему проекта акта (квитанция или расписка о вручении, копии писем Страхователю и т.п.) (предоставляются Страхователем и (или) Выгодоприобретателем при наличии);
- копии документов (бухгалтерских, банковских), подтверждающих фактическое расходование средств, привлеченных Страхователем по договорам участия в долевом строительстве, документы компетентных органов, оценщиков, аудиторов (предоставляются Страхователем и (или) Выгодоприобретателем при наличии);
- копию решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст.14 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (могут быть предоставлены Выгодоприобретателем и Страхователем);
- копию решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», а также копию выписки из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований (Выгодоприобретателем);
- иные документы, запрошенные Страховщиком в связи со страховым случаем, включая сведения, являющиеся коммерческой тайной, если такие документы являются необходимыми для установления причин, обстоятельств и последствий причиненного Страхователю ущерба,

В зависимости от характера страхового случая список документов, необходимых для установления факта наступления страхового случая и/или определения размера причиненных убытков, может быть конкретизирован в договоре страхования.

10.3. Решение о размере убытков, возникших вследствие наступления страхового случая, предусмотренного настоящими Правилами и договором страхования, принимается Страховщиком после всестороннего анализа всех обстоятельств наступившего события на основании заявления Страхователя, а также представленных им бухгалтерских, банковских, иных финансовых и платежных документов и расчетов, свидетельствующих о причинах неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства по договору, размере убытков Выгодоприобретателя, а также заключений экспертов (экспертных комиссий), актов и

заклучений аудиторских, оценочных и иных фирм, имеющих лицензии на соответствующие виды деятельности, материалов правоохранительных и иных компетентных органов, других документов по усмотрению Страховщика (решение принимается в пределах срока, установленного настоящими Правилами для оформления страхового акта).

Страховщик также вправе потребовать от Страхователя подтверждения о принятии им необходимых мер по выполнению своих обязательств по передаче помещения участнику строительства (письменные претензии к своим должникам, исковые заявления, решения суда (арбитражного суда), договоры с субподрядчиками и т.п.).

10.4. Страховщик обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней, считая с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем получения Страховщиком последнего документа из числа необходимых Страховщику для подтверждения факта наступления страхового случая, установления причин и обстоятельств его наступления, определения размера подлежащего возмещению Страховщиком ущерба (убытков) и суммы страховой выплаты, составить страховой акт о признании события страховым случаем, либо направить Страхователю уведомление об: отказе в выплате страхового возмещения / отказе в признании произошедшего события страховым случаем / освобождении от выплаты страхового возмещения / о требовании признания договора страхования недействительным или ничтожным. Выплата страхового возмещения производится в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты составления страхового акта. Иные сроки и (или) порядок принятия решения об осуществлении страховой выплаты, определения размера убытков или ущерба могут быть установлены договором страхования.

10.5. При признании события страховым случаем под убытками Выгодоприобретателя, подлежащими возмещению, понимается размер документально подтвержденной суммы денежных средств, уплаченной Выгодоприобретателем по договору участия в долевом строительстве на дату включения в реестр денежных требований кредиторов, уменьшенной на сумму произведенных в пользу Выгодоприобретателя выплат (удовлетворенных требований Выгодоприобретателя) в процессе осуществления банкротства Страхователя (Застройщика), а также на сумму денежных средств и/или на сумму рыночной стоимости имущества (имущественных прав), полученных Выгодоприобретателем от иных, третьих лиц с целью возмещения убытка.

Общий размер страхового возмещения не может превысить размер страховой суммы, установленной договором страхования.

10.6. При наличии судебного спора между сторонами размер убытков и суммы страхового возмещения определяется на основании решения суда (арбитражного суда), вступившего в законную силу, в пределах страховой суммы, предусмотренной сторонами в договоре страхования.

10.7. Оплата услуг независимых экспертов, которые могут быть приглашены для определения размера убытков любой из сторон, производится за счет пригласившей стороны.

10.8. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне выплаченной суммы возмещения, если Выгодоприобретатель отказался от своего права требования к лицу, ответственному за убытки, возмещенные Страховщиком, или осуществление этого права стало невозможным по вине Выгодоприобретателя (п.4 ст.965 ГК РФ).

11. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

11.1. Страховое возмещение — денежная сумма, установленная договором страхования и выплачиваемая Страховщиком при наступлении страхового случая.

11.2. Выплата страхового возмещения по договорам страхования производится в валюте Российской Федерации.

11.3. Выплата страхового возмещения производится Выгодоприобретателю — участнику долевого строительства.

11.4. Решение об отказе в выплате страхового возмещения принимается Страховщиком и сообщается Страхователю и Выгодоприобретателю в письменной форме с

мотивированным обоснованием причин отказа в сроки, установленные п.10.5 настоящих Правил. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем (Выгодоприобретателем) в суде.

11.5. Страховщик имеет право требования к Страхователю (застройщику) в размере выплаченного страхового возмещения в случае привлечения застройщика в деле о банкротстве к ответственности в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

12. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Иск по требованиям, вытекающим из договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче помещения по договору, может быть предъявлен в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

12.2. Споры, возникающие при исполнении условий договора страхования, разрешаются сторонами в процессе переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда, арбитражного или третейского суда (при достижении Страхователем и Страховщиком соглашения о передаче спора на рассмотрение третейского суда) в соответствии с их компетенцией.