

**УТВЕРЖДЕНО**  
**Внеочередным Общим собранием членов**  
**Некоммерческой организации**  
**«Общество взаимного страхования**  
**гражданской ответственности застройщиков»**  
**(Протокол № 1/13 от « 15 » ноября 2013 г.)**

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

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Общие положения. Субъекты страхования
2. Объект страхования
3. Понятие страхового риска. Страховой случай
4. Страховая сумма
5. Страховая премия. Страховой тариф. Порядок применения повышающих и понижающих коэффициентов
6. Срок страхования. Порядок заключения и исполнения договора страхования
7. Порядок прекращения договора страхования
8. Изменение страхового риска
9. Права и обязанности сторон
10. Порядок определения размера суммы страхового возмещения
11. Выплата страхового возмещения. Отказ в страховой выплате
12. Исковая давность. Порядок разрешения споров

**Приложения**

- Приложение 1. Базовая тарифная ставка и порядок определения страховых тарифов
- Приложение 2. Образец Полиса страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве
- Приложение 3. Образец Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве
- Приложение 4. Образец Заявления о заключении договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве
- Приложение 5. Образец Заявления о наступлении события, имеющего признаки страхового случая
- Приложение 6. Образец Страхового акта
- Приложение 7. Образец Заявления о страховой выплате

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ**

**1.1.** В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом РФ от 27.11.1992 №4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации", Федеральным законом от 29.11.2007 №286-ФЗ «О взаимном страховании», 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» (далее по тексту - Федеральный закон) и иными нормативными правовыми актами, настоящие Правила страхования регулируют отношения, возникающие между Страховщиком и застройщиком (в дальнейшем по тексту - Страхователь) по поводу взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

**1.2.** По договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее по тексту - договор страхования) может быть застрахован только риск ответственности самого Страхователя. Договор страхования, не соответствующий этому требованию, ничтожен.

Риск гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве считается застрахованным в пользу Выгодоприобретателя - участника долевого строительства и перед которым, по договору участия в долевом строительстве, Страхователь несет ответственность.

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

Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в оплату договоров участия в долевом строительстве, заключенным 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».

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

### **1.4. Основные понятия, используемые для целей настоящих Правил страхования:**

**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 № 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 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;

**объект долевого строительства** – жилое помещение в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участника долевого строительства; объектом долевого строительства для целей настоящих Правил признается также многоквартирный дом или группа квартир указанного многоквартирного дома.

**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 (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов 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 и (или) иного объекта недвижимости. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

**1.5. Страховщик** - Некоммерческая организация «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ОБС застройщиков») осуществляет страховую деятельность в соответствии с Лицензией, выданной органом страхового надзора.

**1.6. Страхователи:** застройщики — юридические лица независимо от их организационно - правовой формы, являющиеся членами НО «ОБС застройщиков», имеющие в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с федеральным законодательством 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, заключившие договор страхования.

**1.7.** 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.

## **2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

**2.1.** Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с его ответственностью перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

## **3. ПОНЯТИЕ СТРАХОВОГО РИСКА. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

**3.1.** Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого, проводится страхование.

Событие, рассматриваемое в качестве страхового риска, должно обладать признаками вероятности и случайности его наступления.

При страховании в соответствии с настоящими Правилами страховым риском является возникновение у Страхователя ответственности перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

**3.2.** Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст.14. 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»;

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

**3.3.** В соответствии с настоящими Правилами страхование осуществляется на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств по передаче участнику долевого строительства жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, по любой причине, если они не отнесены настоящими Правилами и законодательными актами Российской Федерации к событиям, на которые страхование не распространяется.

#### **4. СТРАХОВАЯ СУММА**

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

4.2. В соответствии с Федеральным законом, минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора участия в долевом строительстве 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, на дату заключения договора страхования.

#### **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 уплачивается Страхователем в валюте Российской Федерации.

**5.2.** При заключении договора страхования Страховщик применяет рассчитанный им страховой тариф (Приложение 1 к настоящим Правилам), определяющий страховую премию,

взимаемую с единицы страховой суммы, с учетом объекта страхования и характера страхового риска.

Страховщик в каждом конкретном случае при заключении договора страхования для определения реальной тарифной ставки, учитывающей степень страхового риска и особенности имущественных интересов конкретного лица, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, вправе применять к базовому страховому тарифу повышающие и понижающие коэффициенты, диапазон которых указан в Приложении 1 к настоящим Правилам.

Наличие минимальных и максимальных значений диапазона повышающих/понижающих коэффициентов позволяет Страховщику более полно учитывать условия договора участия в долевом строительстве, особенности объектов долевого строительства, практический опыт застройщика по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, возможные факторы риска и определять наиболее реальную тарифную ставку по конкретному договору страхования, что является одним из условий обеспечения финансовой устойчивости Страховщика.

В связи с отсутствием какой-либо утвержденной методики (рекомендаций) экономического или иного обоснования повышающих и понижающих коэффициентов, применяемых при определении конкретного страхового тарифа по конкретному договору добровольного страхования, их минимальные и максимальные значения, диапазоны применения, а также основные факторы риска, указанные в Приложении 1 к настоящим Правилам, определены с учетом практики применения системы повышающих (понижающих) коэффициентов российскими страховыми организациями.

**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. Методика применения повышающих и понижающих коэффициентов при определении страхового тарифа по конкретному договору страхования подлежит утверждению в порядке, установленном Уставом Страховщика.

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.

Конкретный размер повышающих или понижающих коэффициентов к базовой тарифной ставке, с учетом установленных факторов риска, повышающих вероятность наступления страхового случая, и обстоятельств, понижающих вероятность наступления страхового случая, указывается в Заключении Страховщика по результатам рассмотрения Заявления о заключении договора страхования.

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; 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 применении к базовой тарифной ставке повышающих или понижающих коэффициентов.

**5.5.** Годовая страховая премия определяется путем умножения страхового тарифа на страховую сумму.

По договорам, заключенным на срок менее одного года, страховая премия рассчитывается 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.

По договорам, 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.

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.

**5.6.** По соглашению сторон страховая премия по договору страхования, может быть уплачена единовременным платежом или в рассрочку.

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

**5.7.** Страхователь обязан в течение 5-ти рабочих дней (если иной срок не установлен в договоре страхования) после подписания договора страхования уплатить Страховщику страховую премию (первый взнос страховой премии) безналичным расчетом.

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

В случае, если страховая премия (первый страховой взнос) уплачена, а договор участия в долевом строительстве не прошел государственную регистрацию, договор страхования считается незаключенным, а полученная страховая премия (страховой взнос) возвращается плательщику в полном объеме в течение 3 рабочих дней с момента получения Страховщиком заявления Страхователя о возврате страховой премии (страхового взноса).

Если по условиям договора страхования страховая премия уплачивается после вступления договора страхования в силу, и договор страхования вступил в силу в связи с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве, а страховая премия (первый страховой взнос) не была уплачена в срок, договор страхования расторгается по соглашению сторон (п.1. ст.450 ГК РФ), если иное не предусмотрено договором страхования.

**5.8.** В случае нарушения Страхователем обязательства по оплате очередного страхового взноса в установленные договором страхования сроки (при уплате страховой премии в рассрочку), договор страхования расторгается по инициативе Страховщика, если стороны не договорились об отсрочке уплаты очередного взноса (оформленном дополнительным соглашением к договору страхования). При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

**5.9.** Расчет Страховщиком страховой премии по дополнительному соглашению (в связи с 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 страхового тарифа 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").

## **6. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И 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 жилого помещения участнику долевого строительства. Страхователь обязан сообщить Страховщику о государственной регистрации договора долевого строительства в течение 3 рабочих дней с даты регистрации договора. В случае изменения срока передачи жилого помещения, оформленного в установленном порядке, договор страхования продлевается на основании подписанного сторонами дополнительного соглашения, при этом Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению срока действия договора страхования.

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 жилого помещения.

**6.2.** Договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого Застройщиком заключается договор участия в долевом строительстве, или в отношении каждого участника долевого строительства, с которым Застройщиком заключен договор участия в долевом строительстве

**6.3.** Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление (Приложение 4 к настоящим Правилам). Вместе с заявлением о заключении договора страхования Страхователь представляет:

- копии учредительных документов, документов о государственной регистрации, лицензии (если вид деятельности лицензируется);

- копию разрешения на строительство;

- копию проектной декларации (информация о застройщике, информация о строительстве в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации);

- копию заключения экспертизы проектной документации (если ее проведение предусмотрено законодательством РФ);

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Страхователем предпринимательской деятельности или за фактический период предпринимательской деятельности (при осуществлении Страхователем такой деятельности менее чем три года), книги учета доходов и расходов за указанный период (при применении Страхователем упрощенной системы налогообложения);

- копия аудиторского заключения за последний год осуществления Страхователем деятельности;

- отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 N 645) за четыре последних квартала;

- договор участия в долевом строительстве, заключенный между застройщиком и

участником долевого строительства.

Представленные документы должны быть прошиты, пронумерованы, заверены уполномоченным лицом и скреплены печатью Заявителя.

В случаях заключения договора страхования в отношении каждого участника долевого строительства, полный пакет документов представляется при заключении первого договора страхования по объекту долевого строительства; в последующем – представляется договор участия в долевом строительстве и предусмотренные настоящим пунктом документы, если с момента заключения предыдущего договора страхования по данному объекту долевого строительства в них внесены изменения (дополнения).

В целях предварительного рассмотрения документов, необходимых для заключения договора страхования, Страхователь вправе предоставить их Страховщику в электронном виде с последующим предоставлением документов, оформленных в установленном порядке, не позднее момента заключения договора страхования

**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. При этом существенными признаются, во всяком случае, обстоятельства, указанные в Заявлении на страхование, проектной декларации, а также определенно оговоренные Страховщиком в договоре страхования или в его письменном запросе.

При заключении договора страхования до получения письменных ответов Страхователя на поставленные Страховщиком вопросы, последний 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.** Страховщик рассматривает заявление о заключении договора страхования в течение трех рабочих дней с момента получения документов, предусмотренных п.6.3.

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.

**6.7.** 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 Страховщиком.

Договор страхования (страховой полис) составляется в 3-х экземплярах, 2 из которых передаются Страхователю в течение трех рабочих дней с даты зачисления на счет Страховщика страховой премии (первого страхового взноса).

Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Страховая премия (страховые взносы) уплачивается в срок,



**6.8.** Страхование, обусловленное договором страхования, распространяется на страховые случаи, происшедшие после вступления договора страхования в силу.

**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 страхования и о дополнении Правил.

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

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

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

## **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 выплате страхового возмещения по договору страхования в полном объеме (в момент выплаты страхового возмещения в связи с наступлением страхового случая: при перечислении в безналичном порядке - зачисление денежных средств на счет Выгодоприобретателя).

**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. Прекращение договора оформляется соглашением сторон на основании заявления Страхователя с указанием оснований для расторжения договора страхования.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте, Страховщик имеет право на часть страховой премии, пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

Возврат части уплаченной Страхователем премии осуществляется в течение десяти рабочих дней с момента прекращения договора страхования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя.

**7.3.** Согласно гражданскому законодательству РФ 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. Досрочное расторжение договора осуществляется на основании письменного заявления Страхователя на имя Страховщика.

В этом случае, уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное (конкретный размер части страховой премии, подлежащей в данном случае возврату Страхователю, определяется Страховщиком с учетом срока действия

договора, наличия или отсутствия в этот период страховых выплат, их размера, расходов на ведение дела Страховщика).

**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 в течение семи рабочих дней с момента подписания соответствующего соглашения.

**7.6.** В случае отзыва лицензии Страховщик, в течение месяца со дня вступления в силу данного решения органа страхового надзора, уведомляет Страхователя об отзыве лицензии, о досрочном прекращении договора страхования.

До истечения шести месяцев после дня вступления в силу решения органа страхового надзора об отзыве лицензии Страховщик обязан:

- 1) принять в соответствии с законодательством Российской Федерации решение о ликвидации общества взаимного страхования;
- 2) исполнить обязательства по страхованию, в том числе произвести страховые выплаты по наступившим страховым случаям;
- 3) осуществить расторжение договоров страхования и вернуть Страхователю часть уплаченной им страховой премии за неистекший срок действия договора.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ СТРАХОВОГО РИСКА**

**8.1.** В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно 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 о заключении договора страхования, условий договора участия в долевом строительстве, приостановление по решению суда деятельности Страхователя, наложение ареста на имущество), а также обстоятельства, предусмотренные сторонами при заключении договора страхования.

**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.5.9 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.** При неисполнении Страхователем обязанности, установленной пунктом 8.1 настоящих Правил, 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. 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.

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

9.1.4. На требование к застройщику о возмещении убытков 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 г. № 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. Не разглашать полученные им в процессе заключения и исполнения договора страхования сведения о Страхователе и Выгодоприобретателе.

9.2.3. Соблюдать условия договора страхования и Правил страхования, на основании которых заключен договор страхования.

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

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

9.3.1. Выяснить причины и обстоятельства его наступления, размер убытков Выгодоприобретателя.

9.3.2. После получения необходимых документов, при признании наступившего события страховым случаем, в течение 10-ти дней оформить страховой акт, в котором установить сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Выгодоприобретателю.

### **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, адвокатов по вопросам, связанным с наступлением события, определением размера убытков и сумм страхового возмещения.

9.4.4. На получение от Страховщика информации, касающейся его финансовой устойчивости.

### **9.5. Страхователь обязан:**

9.5.1. При заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска.

9.5.2. Уплачивать страховую премию 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, 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 Страховщике, который осуществляет взаимное страхование гражданской ответственности застройщика.

9.5.6. Уведомить в письменной форме Страховщика о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а также о замене Выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору. Уведомление должно быть направлено в течение 3 рабочих дней с того момента, когда Страхователю стало известно об указанных в настоящем пункте юридических фактах.

**9.6. При наступлении страхового случая Страхователь обязан:**

9.6.1. После того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, незамедлительно уведомить о его наступлении Страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и/или способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок указанным в договоре способом. Такая же обязанность лежит на выгодоприобретателе, которому известно о заключении договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение.

Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении страхового случая дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, 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 выплатить страховое возмещение.

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

9.6.3. Представить Страховщику заявление и документы, предусмотренные п. 10.1.2 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 своего адвоката или иного уполномоченного лица для защиты интересов как Страховщика, так и Страхователя в связи со страховым случаем - выдать доверенность и представить документы, необходимые указанным 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 СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

**10.1.** После получения от Страхователя (Выгодоприобретателя) сообщения о произошедшем событии Страховщик осуществляет следующие действия:

10.1.1. Устанавливает факт наступления события: проверяет соответствие приведенных в заявлении Страхователя (Выгодоприобретателя) сведений (обстоятельства события) условиям договора страхования и настоящим Правилам; определяет, соответствует ли факт наступления события пункту 8 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; проверяет, было ли произошедшее 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 страховой выплаты, оформляет акт о страховом случае (страховой акт), производит выплату страхового возмещения (отказывает в выплате при наличии оснований) в сроки, предусмотренные настоящими Правилами.

Решение о компенсации убытков, возникших вследствие наступления страхового случая, предусмотренного настоящими Правилами и договором страхования, принимается Страховщиком

в пределах срока, предусмотренного настоящими Правилами на оформление страхового акта, после всестороннего анализа всех обстоятельств наступившего события на основании заявления Страхователя (Выгодоприобретателя), решения суда (арбитражного суда), расчетов размера убытков Выгодоприобретателя, выполненных с использованием заключений экспертов, актов и заключений аудиторских, оценочных организаций, материалов правоохранительных и иных компетентных органов, а также финансовых и платежных документов, представленных Страхователем (выписка банковского счета, акты передачи имущества или акты взаимозачетов при безденежной форме оплаты, бухгалтерские регистры) или Выгодоприобретателем (выписка банковского счета, квитанция банковского перевода, акты передачи имущества или акты взаимозачетов при безденежной форме оплаты), в зависимости от формы оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Страхователю (Выгодоприобретателю) дополнительно возмещаются все необходимые, целесообразно произведенные и документально подтвержденные расходы в целях уменьшения убытков, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика.

**10.2.** Если Страховщик признает наступившее событие страховым случаем, при отсутствии судебного спора между Страхователем и Выгодоприобретателем по вопросам, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве, он, на основании заявления и документов, представленных Страхователем, участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями) и указанных в п.10.1 настоящих Правил, в течение десяти дней с момента получения всех необходимых документов оформляет страховой акт, в котором указываются обстоятельства страхового случая, обоснование произведенных расчетов размера причиненных убытков, размер суммы страхового возмещения (Приложение 6 к настоящим Правилам).

Страховой акт не составляется, если при проверке заявления Страхователя и претензий Выгодоприобретателей к Страхователю установлено, что заявленный убыток наступил не в результате страхового случая. В этом случае Страховщиком, Страхователем и Выгодоприобретателем в течение десяти дней с момента принятия такого решения (принимается в пределах срока, предусмотренного настоящими Правилами для оформления страхового акта) составляется документ произвольной формы, в котором указываются основания, по которым страховой акт не был составлен, или Страховщик направляет Страхователю и Выгодоприобретателю в тот же срок письменное уведомление с указанием причин непризнания наступившего события страховым случаем и принятом решении об отказе в выплате страхового возмещения.

**10.3.** При наступлении страхового события убыток Выгодоприобретателя определяется в пределах страховой суммы исходя из цены договора участия в долевом строительстве 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.

**10.4.** При наличии судебного спора между Страховщиком и Страхователем сумма страхового возмещения определяется на основании решения суда (арбитражного суда), вступившего в законную силу, в пределах страховой суммы, предусмотренной сторонами в договоре страхования.

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

## **11. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ. 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);
- документов, удостоверяющих личность, а при обращении наследника также документы, подтверждающие его право на наследство (для физического лица);
- документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица и удостоверяющих личность представителя;
- договора участия в долевом строительстве (в случае, если выгодоприобретателем является не указанное в договоре участия в долевом строительстве лицо, также предоставляются документы, подтверждающие правопреемство);
- актуальная (не ранее, чем за 5 дней до даты направления заявления) выписка из ЕГРП, подтверждающая права Выгодоприобретателя как участника долевого строительства, в рамках которого произошел страховой случай.
- копии вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или копии вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

**11.3.** Выплата страхового возмещения Выгодоприобретателю осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней с даты получения Страховщиком указанных в пункте 11.2 документов, независимо от наличия и размера задолженности члена общества по уплате страховой премии.

Если страховая выплата не произведена в установленный срок, Страховщик уплачивает получателю страховой выплаты неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день, когда страховщик должен был исполнить эту обязанность, от суммы страховой выплаты за каждый день просрочки, но в сумме не более пяти процентов суммы причитающейся страховой выплаты.

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

**11.5.** Выплата страхового возмещения производится Выгодоприобретателю - участнику долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет в банке, указанный Выгодоприобретателем в заявлении.

**11.6.** После выплаты страхового возмещения Страховщик представляет Выгодоприобретателю справку о размере произведенной страховой выплаты.

Если страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное решением арбитражного суда о признании Страхователя банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении него, то Страховщик обязан направить копию указанной в настоящем пункте справки конкурсному управляющему, назначенному в деле о банкротстве Страхователя.

**11.7.** Выгодоприобретатель должен сообщить Страховщику о получении им денежных средств от Страхователя, в том числе в результате проведения процедуры банкротства Страхователя в течение 5 дней со дня получения им денежных средств.

В случае, если Выгодоприобретатель получает денежные средства от страхователя, в том числе в результате проведения процедуры банкротства Страхователя, сумма страховой выплаты уменьшается на сумму полученных денежных средств.

**11.8.** При несогласии с размером подлежащего выплате страхового возмещения Выгодоприобретатель в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе обратиться в суд с иском об установлении состава и размера соответствующих требований, а также подлежащего выплате страхового возмещения.

**11.9.** 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.

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

**11.9.2.** 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).

**11.9.3.** 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).

**11.10.** Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении страхового случая дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, 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 выплатить страховое возмещение.

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

**12.1.** Выгодоприобретатель вправе обратиться к Страховщику с требованием о выплате страхового возмещения со дня наступления страхового случая:

- в пределах срока исковой давности, если страховой случай подтвержден решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- до дня завершения конкурсного производства в отношении застройщика, если страховой случай подтвержден 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)».

**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 в соответствии с их компетенцией.

