

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом

ООО «СК «РЕСПЕКТ»

от «29» 12 2016 года № 37



Генеральный директор

А.П. Артамонов

П Р А В И Л А
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА
ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ИЛИ ИНОГО
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В
ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

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

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве осуществляется в пользу участников долевого строительства - Выгодоприобретателей, даже если договор страхования заключен в пользу другого лица либо в нем не сказано, в чью пользу он заключен.

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

1.4. Глоссарий применяемых в Правилах терминов:

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", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие 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 или нежилое помещение (иной объект долевого строительства), общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

Договор участия в долевом строительстве – соглашение сторон, в соответствии с которым 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;

Уступка прав требования и перевод долга – право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору (Страхователю, Выгодоприобретателю), может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона, а перевод долга с должника (Страхователя, Выгодоприобретателя) на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Выгодоприобретателем (участником долевого строительства) прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и с момента государственной регистрации данного договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

Страховая выплата – денежная сумма, определенная в порядке, установленном положениями настоящих Правил, договора страхования, Федерального закона, и выплачиваемая Страховщиком Выгодоприобретателю при наступлении страхового случая, указанного в договоре страхования.

Участники долевого строительства - граждане и юридические лица, денежные средства которых привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве, связанных с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

1.4.1. Толкование терминов применяемых в Правилах, в отсутствие их определения в тексте Правил, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае отсутствия определения какого-либо термина в законодательстве Российской Федерации, значение соответствующего термина определяется в соответствии с его общепринятым лексическим значением.

1.5. **Страховщик** – ООО «СК «РЕСПЕКТ» осуществляющее страховую деятельность на основании лицензии, выданной органом страхового надзора.

1.6. **Страхователь** - застройщик, заключивший со Страховщиком договор страхования.

1.7. **Выгодоприобретатели** - граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения или иного объекта долевого строительства. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Допускается замена Выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве с уведомлением об этом в письменной форме Страховщика не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента такой уступки с приложением подтверждающих документов.

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

Информация о соответствии Страховщика, требованиям, установленным пунктом 2 части 1 статьи 15.2 Федерального закона, размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При этом Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства (Выгодоприобретателей) условия страхования, а также сведения о Страховщике.

При заключении договора страхования по письменному запросу Застройщика Страховщик предоставляет:

- документы, подтверждающие соответствие Страховщика требованиям, указанным в пункте 2 части 1 статьи 15.2 Федерального закона;

- документ, выданный Центральным банком Российской Федерации и подтверждающий отсутствие его предписаний о несоблюдении Страховщиком требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности в течение шести месяцев до даты поступления указанного запроса.

1.9. Не допускается страхование:

- противоправных интересов, а также интересов, которые не являются противоправными, но страхование которых запрещено законом;

- расходов, к которым лицо может быть принуждено в целях освобождения заложников;

- убытков от участия в играх, лотереях и пари.

1.10. 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.

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

1.12. Условия, содержащиеся в Правилах и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для Страхователя, если в договоре (страховом полисе) прямо указывается на применение Правил и сами Правила изложены в одном документе с договором (страховым полисом) или на его оборотной стороне либо приложены к нему.

1.13. Все, не оговоренные Правилами условия страхования, регулируются договором страхования и законодательством Российской Федерации.

1.14. 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.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения и (или) иного объекта недвижимости 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.

Страховым риском в рамках Правил является предполагаемое неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения и (или) иного объекта долевого строительства участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю) по договору участия в долевом строительстве.

3.2. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения и (или) иного объекта долевого строительства участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю) по договору участия в долевом строительстве, подтвержденное одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст.14. Федерального закона;

2) решением 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 выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований,

повлекшее возникновение убытков Выгодоприобретателя, при этом:

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

договор участия в долевом 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 законодательством РФ порядке;

участник долевого строительства (Выгодоприобретатель) уплатил Застройщику цену договора участия в долевом строительстве или стоимость уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве;

событие либо обстоятельства его возникновения не исключены договором страхования (Правилами) из страхового покрытия (п.3.6. Правил).

3.3. Страховщик освобождается от страховой выплаты, если страховой случай наступил вследствие:

- 3.3.1. воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения (ст. 964 ГК РФ);
- 3.3.2. военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий (ст. 964 ГК РФ);
- 3.3.3. гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок (ст. 964 ГК РФ);
- 3.3.4. умысла Страхователя, Выгодоприобретателя (ч.1 ст. 963 ГК РФ), за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ.

3.3.5. изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов (ст. 964 ГК РФ).

3.4. Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки (ч.3 ст. 962 ГК РФ).

3.5. Страховщик вправе отказать в страховой выплате в случае не извещения его о наступлении страхового случая в сроки, оговоренные в договоре страхования, 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 произвести страховую выплату (ч.2 ст. 961 ГК РФ).

3.6. Не является страховым случаем неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, произошедшее вследствие:

- незаконных действий (бездействия) органов государственной власти и (или) местного самоуправления, признанных судом несоответствующими законодательству Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором страхования;

- террористического акта (в соответствии со ст.205 УК РФ), диверсии (в соответствии со ст. 281 УК РФ), мошенничества (в соответствии со ст.159 УК РФ), умышленного уничтожения или повреждения объекта долевого строительства (в соответствии со ст. 167 УК РФ) или иных преступлений, совершенных в отношении объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором страхования;;

- причинения убытков Выгодоприобретателю, не связанных непосредственно с предметом договора участия в долевом строительстве;

- неисполнения Выгодоприобретателем (уполномоченными им лицами) обязательств по договору участия в долевом строительстве (в том числе, но, не ограничиваясь: задержкой уплаты либо не уплатой в полном объеме денежных средств в соответствии с договором участия в долевом строительстве, в том числе нарушения согласованного со Страхователем графика финансирования или взаиморасчетов, а также уклонение от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства либо иной ненадлежащей приемкой помещения по договору участия в долевом строительстве и т.п.);

- прекращения (приостановления) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов, если иное не предусмотрено договором страхования;

- привлечения денежных средств по договору долевого строительства лицом, не имеющим на это права или привлекающим денежные средства в нарушение требований, установленных ч. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона;

- признания недействительным разрешения на строительство, проектной декларации и (или) права собственности или аренды (субаренды) на земельный участок, если иное не предусмотрено договором страхования;

- вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, если иное не предусмотрено договором страхования.

3.7. В рамках Правил не страхуются и не возмещаются следующие убытки Страхователя (Выгодоприобретателя):

- вызванные курсовой разницей,

- пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами,

- неосновательного обогащения,

- упущенной выгоды,

- неисполнения или ненадлежащего исполнения судебных актов,

- вследствие распространения сведений, составляющих персональные данные, коммерческую (или служебную) тайну или иную другую конфиденциальную информацию,

- вследствие причинения морального вреда, ущерба чести и деловой репутации.

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. Страховая сумма определяется соглашением сторон на основании цены договора участия в долевом строительстве, но не может быть менее страховой суммы, минимальный размер которой установлен Федеральным законом.

4.3. Если договором страхования не предусмотрено иное, общий размер страховых выплат по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока страхования, не может превышать страховой суммы.

4.4. Если при наступлении страхового случая страховая выплата окажется менее размера страховой суммы, установленной договором страхования, то после произведенной выплаты действие договора страхования продолжается, а страховая сумма уменьшается на размер страховой выплаты.

В этом случае Страхователь может восстановить страховую сумму путем заключения дополнительного соглашения к договору на оставшийся срок страхования с уплатой соответствующей части страховой премии, определяемой в соответствии с п. 5.11. Правил.

4.4.1. Дополнительное соглашение к договору страхования вступает в силу с момента уплаты дополнительной страховой премии, прекращает свое действие одновременно с окончанием действия договора страхования.

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ.

5.1. Страховой тариф по конкретному договору страхования определяется по соглашению сторон на основании актуарно (экономически) обоснованных страховых тарифов, рассчитанных Страховщиком.

5.2. Страховая премия по договору страхования определяется путем умножения страховой суммы на страховой тариф.

5.3. Страховая премия (страховые взносы) уплачивается Страхователем в рублях, в порядке и сроки, предусмотренные договором страхования безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика либо наличными денежными средствами в кассу Страховщика (его уполномоченному представителю) с учетом ограничений, предусмотренных соответствующими нормативными правовыми актами.

5.4. Если иное не предусмотрено договором страхования, Страхователь обязан уплатить Страховщику страховую премию или первый ее взнос (если договором страхования предусмотрен поэтапный порядок оплаты страховой премии) в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания обеими сторонами договора страхования.

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

5.5. По договорам, заключенным на срок менее одного года, страховая премия рассчитывается в следующих размерах от суммы годовой страховой премии:

Срок страхования (в месяцах)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Размер страховой премии в % от годовой страховой премии										
25	35	40	50	60	70	75	80	85	90	95

при этом страховая премия за неполный месяц исчисляется, как за полный.

При заключении договора страхования на срок менее одного года, пролонгированного в последующем на срок страхования один год либо более одного года страховая премия рассчитывается без применения коэффициента краткосрочности, если договором страхования не предусмотрено иное.

5.6. При заключении договора страхования на срок более 1 (Одного) года страховая премия рассчитывается пропорционально сроку действия договора страхования в следующем порядке: $T_6 / 12 * N$, где

T_6 - страховой тариф для срока страхования - 1 (Один) год;

N - количество месяцев действия договора страхования, при этом неполный месяц считается за полный.

5.7. Если к предусмотренному в договоре страхования сроку страховая премия не уплачена, договор страхования считается не вступившим в силу.

5.8. При уплате страховой премии (первого взноса при оплате премии в рассрочку) в размере меньшем, чем это предусмотрено договором страхования, Страховщик осуществляет возврат страховой премии (взноса) Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления (зачисления). Договор страхования, если им не предусмотрено иное, в этом случае считается не вступившим в силу.

5.9. Неисполнением или ненадлежащим исполнением Страхователем обязательства по уплате

очередного страхового взноса (в частности, неуплата очередного страхового взноса в установленный договором срок или уплата его не в полном размере) является основанием для одностороннего отказа Страховщика от договора страхования, если договором страхования не предусмотрено иное либо стороны не договорились об отсрочке уплаты страховой премии, которая оформляется дополнительным соглашением к договору страхования.

В случае отказа Страховщика от Договора по основанию, предусмотренному в настоящем пункте Правил, Страховщик направляет в адрес Страхователя уведомление об одностороннем отказе от договора страхования. В этом случае договор страхования прекращается с даты получения Страхователем уведомления от Страховщика об отказе от договора страхования.

В случае отказа Страховщика от договора страхования в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Страхователем обязательства по уплате очередного страхового взноса, уплаченные Страхователем страховые взносы возврату не подлежат.

5.10. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, и договор страхования не расторгнут Страховщиком в порядке, предусмотренном в п. 5.9. Правил, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

5.11. В случаях предусмотренных п.п.5.7., п.5.8., 5.9. Правил, соответствующая информация направляется Страховщиком в органы, осуществляющие государственное регулирование и государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5.12. Расчет страховой премии по дополнительному соглашению (в связи с восстановлением (увеличением) страховой суммы после произведенной выплаты или повышением страхового риска, увеличением срока действия договора страхования) производится в следующем порядке:

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

б) страховая премия по основному договору страхования (ранее установленная (до подписания дополнительного соглашения к договору страхования) годовая страховая премия) делится на 12 (Двенадцать) 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 за оставшийся период действия договора страхования (п.п. "а") величины страховой премии по основному договору за оставшийся период срока действия по основному договору страхования (п.п. "б").

При этом, к базовым тарифным ставкам Страховщик может применить соответствующие повышающие коэффициенты.

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

При этом, Страхователь подает Страховщику заявление об изменении существенных условий Договора страхования, названных Страхователем в Заявлении о страховании в порядке, установленном в п. 6.5 настоящих Правил и в договоре страхования, а также по требованию Страховщика обязан предоставить документы, указанные в п. 6.6 Правил, с учетом произошедших изменений в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента вступления в силу такого изменения.

В случае продления Договора страхования в связи с продлением на новый срок договора участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями), Страхователь подает заявление о пролонгации договора страхования, а также документы, предусмотренные п. 6.6 настоящих Правил в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента вступления в силу такого изменения.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Срок действия договора страхования определяется соглашением сторон с учетом срока действия договора участия в долевом строительстве.

6.2. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи