



121552, г. Москва, ул. Островная, дом 4,
тел/факс: (495) 785-27-76; 727-44-44
e-mail: info@vsk.ru; www.vsk.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
САО «ВСК»

_____ **О.С. Овсяницкий**

«30» июня 2015 года

ПРАВИЛА № 169/1
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА
ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В
ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ.....	4
3. СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ.....	4
4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ.....	5
5. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ СТРАХОВЩИКА ОТ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ И ОТКАЗА В ВЫПЛАТЕ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ.....	5
6. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА.....	6
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ). СТРАХОВОЙ ТАРИФ.....	6
8. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.....	7
9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.....	12
10. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ СТРАХОВОГО РИСКА.....	13
11. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН И ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЯ.....	14
12. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ.....	18
13. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.....	20
14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРАВИЛАМ.....	20

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, настоящие Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Правила) регулируют отношения, возникающие между Страховым акционерным обществом «ВСК», именуемым в дальнейшем «Страховщик», и Застройщиком, именуемым в дальнейшем «Страхователь», по поводу страхования ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

1.2. Настоящие Правила разработаны с учетом действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Закона Российской Федерации от 21.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (далее – Закон «Об организации страхового дела в РФ»), 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» (далее – Закон «Об участии в долевом строительстве»), Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон «О банкротстве»).

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

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Договор страхования), который является способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4. Субъектами страхования по Договору страхования являются:

1.4.1. Страховщик – Страховое акционерное общество «ВСК», действующее на основании лицензии на осуществление страхования.

1.4.2. Страхователь (Застройщик) – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 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 Законом «Об участии в долевом строительстве» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство и заключивший со Страховщиком Договор страхования (далее – Страхователь).

1.4.3. Выгодоприобретатель – гражданин или юридическое лицо (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в оплату договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Законом «Об участии в долевом строительстве» (далее – Выгодоприобретатель).

Допускается замена Выгодоприобретателя, указанного в Договоре страхования, другим лицом, в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента такой уступки с приложением подтверждающих документов.

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. Для целей Правил используются следующие термины и определения:

1.6.1. Объект строительства – жилой многоквартирный дом, строительство которого ведет Страхователь по адресу и на земельном участке, указанным в Заявлении на страхование.

Объект долевого строительства – жилое помещение в многоквартирном доме, общее имущество в многоквартирном доме, указанное в договоре участия в долевом строительстве, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Обязательства застройщика перед участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

1.6.4. **Уступка прав требования** – переход права (требования), принадлежащего кредитору (Выгодоприобретателю, участнику долевого строительства) другому лицу по сделке или на основании закона.

1.6.5. Понятия, перечисленные выше, применяются для целей настоящих Правил и Договора страхования, заключенного на их основании, в том значении, которое для них определено. Если значение какого-либо термина или понятия не оговорено настоящими Правилами, оно трактуется в соответствии с нормативными правовыми актами или в соответствии с обычно принятым лексическим значением.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его ответственности перед Выгодоприобретателем в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

3. СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

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

3.2. В соответствии с Правилами страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденное одним из следующих документов:

3.2.1. Решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона «Об участии в долевом строительстве»,
либо

3.2.2. Решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Законом «О банкротстве», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3.3. Событие, указанное в п. 3.2 Правил, признается страховым случаем при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Событие не относится к исключениям, предусмотренным разделом 4 Правил.

3.3.2. Событие произошло в течение срока действия Договора страхования, а также в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения и подтверждено решением суда, указанного в п. 3.2.1. или 3.2.2. настоящих Правил.

4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Событие не признается страховым случаем, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве произошли вследствие:

- террористических актов (в соответствии со ст. 205 УК РФ) или диверсий (в соответствии со ст. 281 УК РФ);
- неисполнения Выгодоприобретателем (уполномоченными им лицами) его обязательств по договору участия в долевом строительстве (в том числе задержкой передачи документов, необходимых для исполнения Страхователем договора участия в долевом строительстве, нарушения согласованного со Страхователем графика финансирования или взаиморасчетов, ненадлежащей приемкой жилого помещения);
- вследствие изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов.

4.2. При страховании в соответствии с Правилами не подлежат возмещению:

- пени, штрафы, неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, упущенная выгода;
- требования о компенсации морального вреда, защите чести и деловой репутации.

5. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ СТРАХОВЩИКА ОТ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ И ОТКАЗА В ВЫПЛАТЕ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

5.1. 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 или забастовок.

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

5.3. Страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения, если Страхователь (Выгодоприобретатель) после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщика в установленный Договором страхования и/или Правилами срок и указанным способом, 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.

6. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

6.1. Страховая сумма – денежная сумма, которая определена Договором страхования в порядке, установленном Законом «Об участии в долевом строительстве», и исходя из которой устанавливаются размер страховой премии (страховых взносов) и размер страхового возмещения при наступлении страхового случая.

6.2. Размер страховой суммы по Договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик выплачивает страховое возмещение, устанавливается сторонами в Договоре страхования в размере цены договора участия в долевом строительстве, **но не менее суммы**, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче Выгодоприобретателю, 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.

6.3. В Договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных Выгодоприобретателю убытков, не подлежащая возмещению по Договору страхования).

6.4. При уступке прав требования Страховщик несет ответственность по страховой выплате в размере цены договора участия в долевом строительстве (в размере суммы денежных средств, полученных Страхователем по договору участия в долевом строительстве, и без учета наценок, возникших в результате уступки права требования по договору участия долевого строительства).

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ). СТРАХОВОЙ ТАРИФ

7.1. 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.

7.2. Страховая премия определяется исходя из размеров страховой суммы, срока действия Договора страхования и страхового тарифа. Страховой взнос - часть страховой премии, уплачиваемой в рассрочку.

7.3. Страховой тариф – ставка страховой премии с единицы страховой суммы с учетом объекта страхования и характера страхового риска.

7.4. При заключении Договора страхования Страховщик применяет рассчитанный им страховой тариф исходя из базовых тарифных ставок, определенных на один год страхования, срока страхования и коэффициентов к ним или предельных значений указанных коэффициентов, которые могут применяться Страховщиком в зависимости от факторов, влияющих на характер страхового риска.

7.5. Страховой тариф по конкретному Договору страхования устанавливается по соглашению сторон в Договоре страхования.

7.6. По Договорам страхования, заключенным на срок менее одного года, страховая премия определяется в следующих размерах от годовой страховой премии, при этом неполный месяц принимается за полный:

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

7.7. По Договорам страхования, заключенным на срок более одного года (*в целых годах*), страховая премия определяется как произведение годовой страховой премии и количества лет, в течение которых действует страхование.

7.8. По Договорам страхования, заключенным на срок более одного года (*не в целых годах*), страховая премия определяется в следующем порядке: годовая страховая премия делится на двенадцать, полученная величина умножается на срок действия Договора страхования в месяцах, при этом неполный месяц принимается за полный.

7.9. Страховая премия по Договору страхования может быть уплачена Страхователем единовременным платежом или в рассрочку.

7.10. Страховая премия уплачивается в сроки, предусмотренные Договором страхования, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика или наличными деньгами в кассу Страховщика. Датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается:

- при безналичной уплате - день поступления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет Страховщика;
- при уплате наличными деньгами - день уплаты страховой премии (страхового взноса) в кассу Страховщика.

8. СРОК СТРАХОВАНИЯ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

8.1. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи Страхователем объекта долевого строительства Выгодоприобретателю.

Конкретный срок действия Договора страхования устанавливается по соглашению сторон в Договоре страхования.

8.2. Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве при условии уплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса) в установленные Договором страхования порядке и срок (но, в любом случае, страховая премия (первый страховой взнос) должна быть уплачена Страхователем не позднее дня обращения (предоставления документов) в

органы, уполномоченные на осуществление государственной регистрации договора участия в долевом строительстве).

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

8.4. В случае неуплаты Страхователем в установленный Договором страхования срок и размере страховой премии (первого страхового взноса) Договор страхования считается не вступившим в силу, при этом несвоевременно полученная или уплаченная в неполном размере страховая премия (первый страховой взнос) возвращается Страхователю в течение 10 (десяти) рабочих дней после ее получения страховщиком.

8.5. При неуплате или уплате не в полном размере очередного (второго, последующего) страхового взноса в порядке и сроки, предусмотренные в Договоре страхования, Договор страхования прекращается со следующего дня, когда очередной страховой взнос подлежал уплате. При этом Страховщик в течение 3 (трех) рабочих дней с момента прекращения Договора страхования имеет право уведомить об этом Страхователя и полученный в неполном размере очередной страховой взнос возвращает Страхователю в течение 10 (десяти) рабочих дней после истечения срока для уплаты Страхователем очередного страхового взноса. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента прекращения Договора страхования.

8.6. 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.

8.7. 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 согласии Страховщика на увеличение срока действия Договора страхования, стороны Договора страхования заключают дополнительное соглашение о продлении срока действия Договора страхования. При заключении дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора страхования Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению страхового риска и сроку, на который продлевается действие Договора страхования.

8.8. По Договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре страхования события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор страхования (Выгодоприобретателю), причиненный вследствие этого события убыток в пределах определенной Договором страхования страховой суммы.

8.9. Договор страхования должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.10. Договор страхования заключается в письменной форме в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на основании Заявления на страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (Приложение №4 к настоящим Правилам).

8.11. Для заключения Договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление на страхование по форме согласно *Приложению № 2,3* к Правилам.

8.12. Вместе с заявлением на страхование Страхователь представляет по требованию Страховщика документы или надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих соответствие Страхователя требованиям и условиям Закона «Об участии в долевом строительстве», предъявляемым к застройщику:

- полученное в установленном порядке разрешение на строительство;
- заключение экспертизы проектной документации (если ее проведение предусмотрено законодательством РФ);
- проектная декларация (оформленная в соответствии с требованиями Закона «Об участии в долевом строительстве»);
- свидетельство о государственной регистрации Страхователем 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 от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», договор безвозмездного срочного пользования таким земельным участком;
- договор участия в долевом строительстве, подписанный сторонами (Страхователем и Выгодоприобретателем);
- учредительные документы, свидетельства о государственной регистрации и о постановке на учет в налоговом органе, лицензии (если вид деятельности лицензируется), решение/протокол о назначении на должность единоличного исполнительного органа или продлении срока его полномочий на новый срок, если срок продлевался, паспортные данные лица, являющегося единоличным исполнительным органом, выписка из ЕГРЮЛ (выданная не ранее, чем за 1 месяц до момента предоставления Страховщику);
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства;
- список кредиторов Страхователя;
- согласие на обработку персональных данных Выгодоприобретателя – участника долевого строительства;

- утвержденные годовые отчеты, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за три последних года осуществления Страхователем предпринимательской деятельности, с подтверждением о принятии органом ИФНС, а также промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность на последнюю отчетную дату; или отчетность 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).
- 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 последние 4 (четыре) отчетных периода до даты подачи заявления на страхование или расчет финансовых показателей (если Страхователь данные отчеты не предоставлял или отчетные формы были нулевыми);
- аудиторское заключение (включая письменную информацию) за последний год осуществления деятельности, в случае если Страхователь подлежит аудиту.
- график производства работ;
- календарный график строительства;
- план продаж, утвержденный застройщиком;
- справка о степени строительной готовности объекта строительства;
- справка налогового органа об отсутствии у Страхователя задолженности по уплате налогов на последнюю отчетную дату;
- справка Страхователя об отсутствии задолженности по арендной плате за аренду земли на дату подачи Заявления на страхование;
- справка Страхователя об известных Страхователю фактах наличия/отсутствия подачи искового заявления о признании Страхователя банкротом, а также о наличии/отсутствии иных исков, предъявленных к Страхователю, на дату подачи Заявления на страхование, в частности:
 - иска о расторжении договора участия в долевом строительстве по Объекту долевого строительства;
 - иска об обращении взыскания на предмет залога в соответствии с п.1 ст.13 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»;
 - исков, предъявленных подрядчиками / поставщиками Страхователя в случае, если совокупный размер этих исков составляет более 30% от стоимости Объекта строительства;
 - исков, предъявленных банком о взыскании задолженности по кредитным договорам в случае, если совокупный размер этих исков составляет более 30% от стоимости Объекта строительства;
 - исков, предъявленных Страхователю в связи с неуплатой арендной платы, неуплатой налогов, сборов или обязательных платежей в случае, если совокупный размер этих исков составляет более 30% от стоимости Объекта строительства.

По дополнительному запросу Страховщика Страхователь предоставляет документы и сведения, указанные в Приложении № 3 к настоящим Правилам.

8.13. 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 Договоре страхования или в его письменном запросе (заявлении на страхование).

8.14. Заявление на страхование и документы, прилагаемые к нему, являются неотъемлемой частью Договора страхования. Заявление на страхование заполняется в одном экземпляре и вместе с прилагаемыми к нему документами хранится у Страховщика. Если Договор страхования заключен при отсутствии ответов Страхователя на какие-либо вопросы Страховщика, Страховщик не может впоследствии требовать расторжения Договора страхования, либо признания его недействительным на том основании, что соответствующие обстоятельства не были сообщены Страхователем.

8.15. 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 (страхового риска), Страховщик вправе потребовать признания Договора страхования недействительным и применения последствий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, когда обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали. При этом существенными признаются обстоятельства, содержащиеся в заявлении на страхование и в документах, запрошенных Страховщиком при заключении Договора страхования.

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

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

8.17. Договор страхования оформляется в письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами по форме согласно *Приложению № 4* к Правилам.

В случае утраты Договора страхования в период его действия выдается дубликат. После выдачи дубликата, утраченный Договор страхования считается недействительным и выплаты по нему не производятся.

Договор страхования оформляется в трех экземплярах: один экземпляр – для Страховщика, два экземпляра – для Страхователя.

8.18. Условия, содержащиеся в Правилах и не включенные в текст Договора страхования, обязательны для Страхователя, если в Договоре страхования прямо указывается на применение таких правил и сами правила изложены в одном документе с Договором страхования или на его оборотной стороне, либо приложены к нему. В последнем случае вручение Страхователю при заключении Договора страхования Правил должно быть удостоверено записью в Договоре страхования.

9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

9.1. Договор страхования прекращается в случаях:

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

9.1.2. Исполнения Страховщиком обязательств по Договору страхования 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).

9.1.3. По соглашению сторон.

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

9.2. 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 (п. 1 ст. 958 ГК РФ).

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 по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента прекращения Договора страхования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя.

9.3. 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 (п. 2 ст. 958 ГК РФ).

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

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

9.4. Изменения и расторжение (досрочное прекращение) Договора страхования осуществляется сторонами в письменном форме в порядке, предусмотренном ГК РФ и Правилами.

В случае досрочного расторжения или досрочного прекращения Договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, осуществивший государственную регистрацию данного договора страхования, в течение 7 (семи) рабочих дней.

9.5. Договор страхования может быть признан недействительным с момента его заключения по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ СТРАХОВОГО РИСКА

10.1. В период действия Договора страхования Страхователь обязан незамедлительно в течение 3 (трех) рабочих дней сообщить Страховщику о наступлении событий, а также ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении Договора страхования, если эти события и/или изменения могут существенно повлиять на увеличение вероятности наступления страхового случая.

Значительными, во всяком случае, признаются

- изменения, оговоренные в Договоре страхования, заявлении на страхование и в настоящих Правилах страхования

изменение условий договора участия в долевом строительстве, заключенного между Страхователем и участником долевого строительства, являющегося приложением к Заявлению на страхование, в отношении:

- увеличения цены договора участия в долевом строительстве;
- увеличения срока действия договора участия в долевом строительстве, в отношении которого заключен договор страхования;
- снижения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Страхователя ниже нормативов, установленных Правительством Российской Федерации;

Под событиями, наступление которых может существенно повлиять на увеличение вероятности наступления страхового случая, понимаются:

- отказ исполнительного органа муниципальной власти в продлении разрешения на строительство Объекта строительства;
- приостановка по решению суда деятельности Страхователя;
- начало процедуры ликвидации или банкротства в отношении Страхователя, наложение ареста на имущество Страхователя.

10.2. После получения информации об увеличении страхового риска, указанной в п. 10.1 Правил, Страховщик вправе потребовать изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска. Дополнительная страховая премия рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{(B2 - B1) * n}{N}, \text{ где:}$$

Д - дополнительная страховая премия;

В1 - страховая премия, рассчитанная исходя из степени риска на момент заключения Договора страхования;

В2 - страховая премия, рассчитанная исходя из степени риска на момент изменения условий Договора страхования;

n - количество дней, оставшихся до окончания Договора страхования.

N – общий срок действия Договора страхования.

10.3. Если Страхователь возражает против изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе потребовать расторжения Договора страхования в порядке, предусмотренном главой 29 ГК РФ.

10.4. При неисполнении Страхователем обязанности по сообщению Страховщику информации об увеличении степени страхового риска (п. 10.1 настоящих Правил) Страховщик вправе потребовать расторжения Договора страхования и возмещения убытков, причиненных расторжением. Страховщик не вправе требовать расторжения Договора страхования, если обстоятельства, влекущие увеличение степени страхового риска, уже отпали.

11. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН И ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЯ

11.1. Страховщик обязан:

11.1.1. Ознакомить Страхователя с Правилами и условиями Договора страхования.

11.1.2. Вручить Страхователю при заключении Договора страхования экземпляр Правил с подтверждением их получения Страхователем в Договоре страхования.

11.1.3. По требованию Страхователя, Выгодоприобретателя, а также лиц, имеющих намерение заключить Договор страхования, разъяснить положения, содержащиеся в Правилах и Договоре страхования, предоставить расчеты изменения в течение срока действия Договора страхования страховой суммы, расчеты страховой выплаты.

11.1.4. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем.

11.1.5. Соблюдать условия Правил и Договора страхования.

11.1.6. Направить конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю) страхового возмещения.

11.2. Страховщик имеет право:

11.2.1. В течение срока действия Договора страхования проверять сообщенную Страхователем информацию и выполнение Страхователем требований Договора страхования, в том числе:

- проверять на всех этапах строительства выполнение Страхователем графика производства работ и календарного плана строительства на объекте строительства, в том числе с привлечением сторонних специалистов.

- производить путем посещения, в том числе с привлечением сторонних специалистов, проверку объекта строительства;

- проверять сообщаемую Страхователем информацию и выполнение Страхователем требований договоров долевого строительства, а также требовать от Страхователя объяснения причин отставания от графика производства работ и принимаемых мер, с предоставлением подтверждающих документов и материалов.

11.2.2. В течение срока действия Договора страхования запрашивать и получать у Страхователя финансовые документы, а также отчетные документы по строительству или выписки с документов:

- годовую бухгалтерскую (финансовая) отчетность с подтверждением о принятии органом ИФНС и промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на последнюю отчетную дату;

- ежеквартальную отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства по формам, указанным в постановлении Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005г. № 645, составленную на последнюю отчетную дату;

- информацию о результатах строительства по документам первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве по формам КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС- 3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», КС-6 «Общий журнал работ», КС-6а «Журнал учета выполненных работ»;

- о наличии замечаний контролирующих органов и служб (в разделе общего журнала работ и журнале авторского надзора или в иных документах);

- фотоотчеты Страхователя об этапах строительства с привязкой фотоматериалов ко времени съемки и местности;

- справку о степени строительной готовности, график производства работ и календарного плана строительства с письменными пояснениями о причинах отставания от графика финансирования Объекта строительства и принимаемых мер с представлением подтверждающих документов об их реализации (при наличии).

- дополнительно по письменному запросу Страховщика иные документы и сведения, предусмотренные в Приложении № 3 к настоящим Правилам.

11.2.3. Давать Страхователю рекомендации по предупреждению страховых случаев.

11.2.4. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового события и возникновения убытка, а в случае необходимости направлять запросы в компетентные органы, иные организации по факту возникновения убытка.

11.2.5. При изменении степени риска потребовать изменения условий Договора страхования и (или) уплаты дополнительной страховой премии.

11.2.6. Предъявить требования к Страхователю в размере выплаченного страхового возмещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

11.3.2. После признания наступившего события страховым случаем и оформления страхового акта выплатить страховое возмещение в порядке и в сроки, установленные Правилами либо направить мотивированное уведомление об отказе в выплате страхового возмещения.

11.4. Страхователь обязан:

11.4.1. При заключении Договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска (п. 8.13 Правил).

11.4.2. Уплатить страховую премию (страховые взносы) в размере, в сроки и в порядке, определенные Договором страхования.

11.4.3. Предоставить Страховщику копии документов, подтверждающих государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации.

11.4.4. В период действия Договора страхования незамедлительно (в течение 2 (двух) рабочих дней) сообщить Страховщику об изменении степени страхового риска (статья 10 настоящих Правил).

11.4.5. Соблюдать условия Правил и Договора страхования.

11.4.6. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика за нарушение договора участия в долевом строительстве.

11.4.7. Предоставить Страховщику согласие Выгодоприобретателя на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) персональных данных Выгодоприобретателя.

11.4.8. Ежемесячно и/или ежеквартально, в зависимости от сроков составления, предоставлять по запросу Страховщика финансовые документы, а также отчетные документы по строительству или выписки с документов, указанные в п.11.2.2 настоящих Правил.

11.4.9. Предоставлять Страховщику ежеквартальную отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – отчетность) в соответствии с формами, указанными в постановлении Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. № 645.

Отчетность должна иметь отметки о принятии уполномоченным органом исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), на который в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возложен контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости.

Отчетность представляется Страховщику в письменной форме, в форме электронного документа или электронного сообщения не позднее 20 дней с момента сдачи отчетности в уполномоченный орган.

Страницы форм отчетности, представляемой в письменной форме, нумеруются и сшиваются. Документы, входящие в состав отчетности, подписываются руководителем Страхователя или лицом, исполняющим его обязанности, а также лицом, ответственным за составление отчетности, и скрепляются печатью Страхователя.

Отчетность, представляемая в форме электронного документа или электронного сообщения, представляется в формате, установленном федеральным органом исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возложено государственное регулирование в области долевого строительства объектов недвижимости.

11.4.10. Предоставлять сотрудникам Страховщика или уполномоченным им лицам беспрепятственный допуск на объект строительства для проведения проверки хода строительства и ознакомления с документацией, ведущейся на объекте, и не препятствовать осуществлению ими проверочных мероприятий. Доступ сотрудников Страховщика на Объект строительства осуществляется в течение 5-ти рабочих дней после получения Страхователем письменного извещения Страховщика о необходимости проведения проверки хода строительства. Конкретная дата и время проверки согласовываются между Страхователем и Страховщиком дополнительно.

11.5. Страхователь имеет право:

11.5.1. Досрочно расторгнуть Договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и Правилами.

11.5.2. Требовать от Страховщика выполнения обязательств по Договору страхования.

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

11.5.4. В случае утраты Договора страхования получить дубликат.

11.6. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:

11.6.1. Незамедлительно (в течение 2 (двух) рабочих дней) уведомить о случившемся Страховщика или его представителя, как только ему стало известно о наступлении неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств перед Выгодоприобретателем по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Если Договором страхования предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок и указанным в Договоре страхования способом.

11.6.2. Незамедлительно известить Страховщика обо всех требованиях, предъявленных ему в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве по одному объекту долевого строительства.

11.6.3. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать письменным указаниям Страховщика.

11.7. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Выгодоприобретатель (если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение) **обязан:**

11.7.1. Незамедлительно уведомить о случившемся Страховщика или его представителя, как только ему стало известно о наступлении неисполнения или ненадлежащего исполнения Страхователем своих обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Если Договором страхования предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок указанным в Договоре страхования способом.

11.8. Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан сообщить Страховщику об исполнении Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его передачи.

11.9. Страхователь (Выгодоприобретатель) и Страховщик обязаны соблюдать следующие требования к направляемым друг другу уведомлениям:

11.9.1. Любое уведомление, направляемое в соответствии с Правилами и (или) Договором страхования, должно быть выполнено в письменной форме и доставляться лично, либо путем prepaid почтового (с уведомлением о вручении) или курьерского отправления, либо факсимильной связью;

11.9.2. Уведомление, отправленное по факсу/телексу, считается полученным в день отправления; при отправлении сообщения курьером или по почте – в день уведомления о вручении;

11.9.3. Все уведомления и извещения направляются по адресам, которые указаны в Договоре страхования. В случае изменения адресов и/или реквизитов сторон, стороны обязаны заблаговременно известить друг друга об этом. Если сторона не была извещена об изменении адреса и/или реквизитов другой стороны заблаговременно, в результате чего сроки уведомления вынужденно переносятся, то все уведомления и извещения, направленные по прежнему адресу, будут считаться полученными с датой их поступления по прежнему адресу;

11.9.4. Любые уведомления и извещения в связи с заключением, исполнением или прекращением договорных правоотношений, считаются направленными в адрес получателя, только если они сделаны в письменной форме.

11.10. Договором страхования могут быть предусмотрены также и другие права и обязанности, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

12. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

12.1. Страховое возмещение определяется и выплачивается в размере и порядке, предусмотренными положениями Правил и Договора страхования.

12.2. Для принятия решения о возможности осуществления выплаты страхового возмещения и ее размера Страховщику должно быть представлено письменное заявление на выплату страхового возмещения к Правилам, включающего в себя:

12.2.1. Документы, удостоверяющие личность (для физического лица).

12.2.2. Документы, подтверждающие полномочия представителя Выгодоприобретателя на право ведения дел в страховой компании (в случае если Выгодоприобретатель действует через представителя) и удостоверяющих личность представителя.

12.2.3. Копию договора участия в долевом строительстве (в случае, если Выгодоприобретателем является не указанное в договоре участия в долевом строительстве лицо, также предоставляются документы, подтверждающие правопреемство).

12.2.4. Копию документов, подтверждающих факт внесения Выгодоприобретателем денежных средств по договору участия в долевом строительстве и размер внесенных денежных средств.

12.2.5. Копию вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона «Об участии в долевом строительстве», либо копию вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Законом «О несостоятельности (банкротстве)» и определение арбитражного суда о включении требований выгодоприобретателя в реестр требований кредиторов.

12.2.6. Копии документов, подтверждающие расходы Страхователя, направленные предпринятые меры по уменьшению убытков от страхового случая и согласованные в письменном виде со Страховщиком (предоставляются при наличии).

12.3. После предоставления последнего из всех необходимых документов, указанных в п. 12.2 Правил, Страховщик:

- при признании наступившего события страховым случаем в течение 30 (тридцати) рабочих дней определяет размер убытка Выгодоприобретателя, страхового возмещения, составляет страховой акт о страховом случае (страховой акт) и производит выплату страхового возмещения в размере убытка, определенного в соответствии с п. 12.4 Правил;

- при не признании наступившего события страховым случаем или при наличии событий, относящихся к исключениям из страхования или оснований для освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения в течение 30 (тридцати) рабочих дней направляет Страхователю (Выгодоприобретателю) мотивированное уведомление об отказе в выплате страхового возмещения. Отказ Страховщика произвести выплату страхового возмещения может быть обжалован Выгодоприобретателем и/или Страхователем в суде.

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

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

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

12.7. Если на момент подачи Страховщику документов на выплату страхового возмещения Выгодоприобретателем не получено никаких средств в счет погашения своих требований к Страхователю, Выгодоприобретатель после получения таких средств, в том числе в результате реализации предмета залога по договору участия с долевом строительстве в соответствии с решением суда или в результате признания Страхователя банкротом, реализации его имущества и распределения вырученных средств между кредиторами, к числу которых относится также и Выгодоприобретатель, обязан возвратить Страховщику полученные денежные средства, но в сумме, не более суммы полученного страхового возмещения.

13. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Иск по требованиям, вытекающим из Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, может быть предъявлен в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

13.2. Споры, возникающие при исполнении условий Договора страхования, разрешаются сторонами в процессе переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение судебных органов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРАВИЛАМ

Приложение № 1. Базовая тарифная ставка по страхованию гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Приложение № 2. Форма заявления на страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Приложение № 3. Форма заявления на страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве при реализации программы «Жилье для российской семьи»

Приложение № 4. Форма Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Приложение № 5. Перечень запрашиваемых документов и сведений для оценки страхового риска.