

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО ГАЗОВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ"**

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный директор
"СОГАЗ"

Е.Г. Лескин

30 января 2005 г.

**ПРАВИЛА
СТРАХОВАНИЯ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ
ПРИ ИНВЕСТИРОВАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО**

1. Общие положения. Субъекты страхования
2. Объект страхования
3. Страховые случаи и виды рисков
4. Исключения из страхования
5. Страховые суммы и лимиты ответственности
6. Страховая премия
7. Договор страхования: заключение и оформление
8. Вступление в силу и срок действия договора страхования
9. Порядок прекращения договора страхования
10. Права и обязанности сторон
11. Действия сторон при наступлении события, имеющего признаки страхового случая
12. Страховые выплаты
13. Отказ в страховой выплате
14. Разрешение споров

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

1.1. На основании настоящих Правил и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Открытое акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности", именуемое далее Страховщик, заключает договоры страхования финансовых рисков при инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости с юридическими лицами, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, а также с дееспособными физическими лицами, именуемыми далее Страхователи.

1.2. Страхователем является лицо, заключившее с соблюдением норм гражданского законодательства Российской Федерации договор (далее по тексту Договор) с организацией (именуемой далее Контрагентом) о привлечении финансовых средств Страхователя для строительства указанного в Договоре объекта жилой недвижимости и передачи Страхователю обозначенного в Договоре жилого помещения по окончании строительства в порядке и на условиях, предусмотренных этим Договором.

1.3. По договору страхования, заключенному в соответствии с настоящими Правилами, может быть застрахован только риск самого Страхователя и только в его пользу.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с:

2.1.1. риском убытков из-за нарушения или ненадлежащего исполнения Контрагентом Страхователя обязательств по Договору о привлечении финансовых средств Страхователя для строительства указанного в Договоре объекта жилой недвижимости и передаче Страхователю обозначенного в Договоре жилого помещения по окончании строительства в порядке и на условиях, предусмотренных этим Договором;

2.1.2. риском убытков из-за невозможности регистрации права собственности на жилое помещение, полученное от Контрагента по Договору, по причинам, не зависящим от Страхователя. Данный объект подлежит страхованию в том случае, если Договором предусмотрена обязанность Контрагента осуществить по поручению Страхователя мероприятия по регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение;

2.1.3. возникновением дополнительных расходов Страхователя (п.п. 3.5, 3.6 настоящих Правил) при наступлении страхового случая.

3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ И ВИДЫ РИСКОВ

3.1. Страховым риском является предполагаемое событие, обладающее признаками вероятности и случайности его наступления, на случай которого осуществляется страхование.

Страховым случаем является совершившееся событие, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Страхователю.

3.2. Страховым случаем для объекта страхования, указанного в п. 2.1.1 настоящих Правил, является возникновение у Страхователя убытка в результате неисполнения Контрагентом обязательства по передаче Страхователю обозначенного в Договоре жилого помещения и невозврата Контрагентом Страхователю денежных средств, полученных по Договору, по следующим причинам:

3.2.1. ликвидация Контрагента в судебном порядке или возбуждение судом дела о банкротстве Контрагента, повлекшее запрет или ограничение исполнения Контрагентом обязательств по передаче жилого помещения или возврату Страхователю денежных средств, полученных по Договору;

3.2.2. непригодность построенного объекта жилой недвижимости (жилого помещения) для проживания, установленная в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. полное прекращение строительства или остановка строительства объекта жилой недвижимости на срок более 12 месяцев, подтвержденные соответствующими документами компетентных органов и произошедшие по причине ошибок, допущенных при проектировании, проведении строительно-монтажных работ, нарушений, допущенных при оформлении документов на проведение строительства объекта недвижимости;

3.2.4. виновные (в форме умысла или неосторожности) действия (бездействия) Контрагента, включая мошенничество, кражу, растрату денежных средств, некомпетентность, неосмотрительность или халатность сотрудников Контрагента.

3.3. Страховым случаем для объекта страхования, указанного в п. 2.1.2 настоящих Правил, является возникновение у Страхователя убытка вследствие невозврата Контрагентом суммы, уплаченной ему за осуществление мероприятий по регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение, из-за невозможности регистрации права собственности на жилое помещение, подтвержденной официальным отказом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, и вступившим в силу решением суда об отказе в признании права собственности Страхователя на жилое помещение, указанное в Договоре, по причинам, не зависящим от Страхователя.

3.4. Обязанность Страховщика произвести страховую выплату наступает не ранее получения им документов, подтверждающих факт наступления и причину событий, указанных соответственно в п.п. 3.2, 3.3 настоящих Правил, а также размер ущерба, понесенного Страхователем. Страхованием покрываются случаи, указанные в п.п. 3.2.1 – 3.2.4, 3.3 настоящих Правил, произошедшие в течение срока действия договора страхования.

3.5. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по договору страхования, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.

3.6. Кроме того, договором страхования может предусматриваться возмещение обусловленных страховым случаем необходимых и целесообразных дополнительных расходов Страхователя:

3.6.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления причин наступления страхового случая;

3.6.2. судебных расходов, за исключением расходов на оплату представителей (адвокатов).

4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

4.1. По настоящим Правилам не признаются страховыми случаями и не порождают обязательств Страховщика по страховой выплате обстоятельства, хотя и соответствующие Разделу 3 настоящих Правил, но наступившие вследствие:

4.1.1. умысла Страхователя;

4.1.2. воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

4.1.3. военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий, использования или хранения бомб, мин, снарядов или иных орудий войны;

4.1.4. гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок;

4.1.5. конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения объекта недвижимости по распоряжению государственных органов;

4.1.6. несовершения Страхователем действий, необходимых для принятия жилого помещения, а также действий, предусмотренных Договором с Контрагентом, необходимых для регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение;

4.1.7. несовершения Страхователем действий, предусмотренных действующим законодательством или Договором с Контрагентом, до совершения которых Контрагент не мог исполнять свои обязательства;

4.1.8. обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению Контрагентом своих обязательств;

4.1.9. непередачи Страхователю жилого помещения в установленный срок, если Контрагент до истечения этого срока в письменной форме предупредил Страхователя о переносе срока окончания строительства, с указанием причин и в письменной форме согласовал со Страхователем перенос срока окончания строительства. Данное исключение не распространяется на страховой случай, указанный в п. 3.2.3 настоящих Правил (в части остановки строительства на срок более 12 месяцев), а также на случай, когда по письменному соглашению Страховщика и Страхователя срок действия договора страхования будет продлен в соответствии с продлением срока строительства согласно п. 8.5 настоящих Правил.

4.2. Кроме того, не подлежат возмещению:

4.2.1. моральный вред, упущенная выгода, косвенные убытки Страхователя;

4.2.2. штрафные санкции, которые должны быть уплачены Страхователю его Контрагентом вследствие нарушения договорных обязательств или вследствие пользования чужими денежными средствами;

4.2.3. убытки, связанные с дефектами построенного и принятого в эксплуатацию объекта жилой недвижимости, если объект признан пригодным для проживания;

4.2.4. разница в стоимости указанного в Договоре жилого помещения, оплаченной Страхователем, и стоимости реально предоставленного Страхователю жилого помещения, если Страхователю по окончании строительства было предоставлено помещение большей площади и/или большей стоимости.

4.3. Договором страхования могут быть предусмотрены и другие исключения из страхования.

5. СТРАХОВЫЕ СУММЫ И ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Страховой суммой является определенная договором страхования денежная сумма, исходя из которой устанавливаются размеры страховой премии и страховой выплаты.

5.2. Страховая сумма устанавливается в договоре страхования на каждый из объектов страхования по соглашению Страховщика и Страхователя, исходя из размера возможного убытка, который Страхователь, как можно ожидать, понес бы при наступлении страхового случая, исходя из условий Договора между Страхователем и Контрагентом, и может быть определена следующим образом:

- по объекту страхования, указанному в п. 2.1.1 настоящих Правил, страховая сумма определяется исходя из соответствующей суммы, подлежащей уплате Страхователем Контрагенту в соответствии с заключенным между ними Договором;

- по объекту страхования, указанному в п. 2.1.2 настоящих Правил, страховая сумма определяется исходя из стоимости услуг Контрагента по регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение в соответствии с условиями Договора с Контрагентом;

- на расходы по п. 3.6 настоящих Правил страховая сумма устанавливается отдельно, исходя из предполагаемого размера расходов.

5.2.1. Если страховая сумма (не включая страховую сумму на расходы по п. 3.6 настоящих Правил) по соответствующему объекту установлена в договоре страхования ниже суммы оплаченных Страхователем инвестиций по договору с Контрагентом, Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к сумме оплаченных инвестиций.

5.2.2. Если страховая сумма (не включая страховую сумму на расходы по п. 3.6 настоящих Правил) по соответствующему объекту, определенная договором страхования, превышает сумму оплаченных Страхователем инвестиций по Договору с Контрагентом, договор страхования считается ничтожным в той части страховой суммы, которая превышает размер оплаченных инвестиций. Уплаченная излишне часть страховой премии возврату в этом случае не подлежит.

5.2.3. Страховая сумма указывается в российских рублях. По соглашению сторон в договоре страхования может быть указана страховая сумма в рублевом эквиваленте определенной суммы в иностранной валюте (в дальнейшем – "страхование в эквиваленте").

5.3. Страхователь вправе в течение срока действия договора страхования увеличить размер страховой суммы на неистекший срок договора страхования (в частности, в случае увеличения размера инвестиций по Договору между Страхователем и Контрагентом).

При этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору страхования и Страхователь уплачивает дополнительный страховой взнос за неистекший срок действия договора страхования в соответствии с п. 6.5 настоящих Правил.

5.4. В договоре страхования может предусматриваться собственное участие Страхователя в возмещении убытков – франшиза:

5.4.1. При установлении условной франшизы Страховщик не производит страховую выплату, если ее размер не превышает сумму франшизы, но производит страховую выплату в полном объеме, если ее размер превышает сумму франшизы.

5.4.2. При установлении безусловной франшизы ее размер всегда вычитается из страховой выплаты. Убытки, не превышающие сумму безусловной франшизы, возмещению не подлежат.

5.4.3. Если в договоре страхования не указан вид франшизы, то считается, что установлена безусловная франшиза.

6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

6.1. Страховой премией является плата за страхование, которую Страхователь обязан уплатить Страховщику в порядке и сроки, установленные договором страхования.

6.2. Страховая премия определяется в соответствии с тарифными ставками, устанавливаемыми Страховщиком на основании базовых тарифных ставок, с применением коэффициентов, учитывающих факторы, влияющие на степень риска.

6.2.1. При "страховании в эквиваленте" страховая премия уплачивается в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату уплаты страховой премии наличными денежными средствами или на дату перечисления страховой премии по безналичному расчету.

6.3. Страховая премия уплачивается в порядке (единовременно или в рассрочку) и в

сроки, предусмотренные договором страхования.

Если договором страхования предусмотрено внесение страховой премии в рассрочку, договором могут быть определены последствия неуплаты в установленные сроки очередных страховых взносов.

6.4. При заключении договора страхования страховая премия (Π) определяется по формуле:

$$\Pi = (\Pi_r / 12) * m,$$

где:

Π_r – страховая премия на 1 год действия договора страхования (рассчитанная исходя из годового тарифа);

m – срок действия договора страхования (в месяцах). Неполный месяц принимается за полный.

6.5. Размер дополнительного страхового взноса, уплачиваемого при увеличении страховой суммы в период действия договора страхования, рассчитывается по формуле:

$$ДВ = (\Pi_2 - \Pi_1) * n/m,$$

где

ДВ – дополнительный страховой взнос;

Π_1, Π_2 – страховая премия в расчете на полный срок страхования по первоначальной и конечной (увеличенной) страховым суммам соответственно;

n – количество месяцев, оставшихся до окончания срока действия договора страхования. При этом неполный месяц принимается за полный;

m – срок действия договора в месяцах.

7. ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ: ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОФОРМЛЕНИЕ

7.1. Договор страхования является соглашением между Страховщиком и Страхователем, в силу которого Страховщик обязуется за установленную договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в договоре страхования событий (страховых случаев) произвести страховую выплату Страхователю в порядке и на условиях, предусмотренных настоящими Правилами и договором страхования.

7.2. Договор страхования заключается на основании письменного заявления Страхователя, которое становится неотъемлемой частью договора страхования.

7.3. Страховщик проводит оценку страхового риска, исходя из условий Договора между Страхователем и Контрагентом, документов на строительство объекта недвижимости и других факторов, влияющих на степень риска. При необходимости Страховщик запрашивает у Страхователя дополнительные сведения, позволяющие судить о степени риска.

7.4. Договор страхования заключается в письменной форме ("договор страхования" или "страховой полис") в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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

случае вручение Страхователю при заключении договора Правил страхования удостоверяется записью в договоре страхования (полисе).

7.6. При заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении, дополнении или исключении отдельных положений настоящих Правил, если это не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

При наличии расхождений между нормами договора страхования и настоящих Правил преимущественную силу имеют положения договора страхования.

7.7. Все изменения и дополнения к договору страхования оформляются в письменной форме путем подписания сторонами дополнительных соглашений.

7.8. При утрате Страхователем договора страхования (полиса) в период его действия Страховщик по письменному заявлению Страхователя выдает дубликат. Утраченный документ аннулируется и выплаты по нему не производятся.

8. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

8.1. Срок действия договора страхования устанавливается по соглашению сторон.

8.2. Договор страхования вступает в силу (если его условиями не предусмотрено иное):

- с 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (при единовременной уплате) или ее первого взноса (при уплате в рассрочку) на расчетный счет Страховщика – при уплате по безналичному расчету;

- с 00 часов дня, следующего за днем уплаты в кассу Страховщика или получения представителем Страховщика страховой премии или ее первого взноса (при уплате в рассрочку) – при уплате страховой премии наличными деньгами.

8.3. Если договором страхования не предусмотрено иное, срок действия договора страхования заканчивается через 12 месяцев с даты истечения ориентировочного срока окончания строительства, предусмотренного Договором.

8.4. Действие договора страхования заканчивается в 24 час. 00 мин. дня, указанного в договоре как дата его окончания, если договором не предусмотрено иное.

8.5. При переносе срока окончания строительства договор страхования может быть продлен при условии подписания Страховщиком и Страхователем дополнительного соглашения к договору страхования и уплаты Страхователем дополнительного страхового взноса пропорционально количеству месяцев, на которое увеличивается срок действия договора страхования.

9. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

9.1. Договор страхования прекращается:

9.1.1. по истечении его срока действия;

9.1.2. в случае неуплаты Страхователем очередного страхового взноса в установленные сроки, если договором страхования не предусмотрено иное;

9.1.3. после исполнения Страховщиком своих обязательств по договору страхования в полном объеме;

9.1.4. ликвидации Страховщика в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации;

9.1.5. принятия судом решения о признании договора страхования недействительным. В этом случае порядок взаиморасчетов определяется положениями о последствиях

недействительности сделки, установленными действующим законодательством Российской Федерации, либо в соответствии с решением суда о признании договора страхования недействительным;

9.1.6. если возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай. В этом случае Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование;

9.1.7. после регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение;

9.1.8. при отказе Страхователя от договора страхования. Страхователь вправе отказаться от договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. При отказе Страхователя от договора страхования уплаченная страховая премия в соответствии со ст. 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное;

9.1.9. по соглашению сторон;

9.1.10. в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации или договором страхования.

9.2. Страховщик вправе потребовать признания заключенного договора страхования недействительным, если после заключения договора будет установлено, что при заключении договора страхования Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имевших существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (п. 10.2.1 настоящих Правил).

9.3. Страховщик вправе требовать расторжения договора страхования в случае неисполнения Страхователем обязанности незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска (п. 10.2.4 настоящих Правил). При досрочном прекращении договора страхования по этой причине Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии за неистекший срок договора за вычетом понесенных Страховщиком расходов.

9.4. Действие досрочно прекращаемого договора страхования заканчивается в 00 часов 00 минут дня, указанного как дата его досрочного прекращения.

10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

10.1. Страхователь имеет право:

10.1.1. в период действия договора страхования обратиться к Страховщику с просьбой об изменении условий договора страхования (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

10.1.2. получить дубликат договора страхования (страхового полиса) в случае его утраты, обратившись с письменным заявлением к Страховщику.

10.2. Страхователь обязан:

10.2.1. при заключении договора страхования сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления. Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования (или страховом полисе), в заявлении на страхование или в письменном запросе Страховщика;

10.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах

страхования в отношении данного объекта страхования;

10.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном договором страхования;

10.2.4. в течение 3 рабочих дней сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения (по факсимильной связи, телеграммой, телефонограммой и т.п.) о всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора страхования, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска. Существенными признаются изменения в обстоятельствах, определенно оговоренных Страховщиком в договоре страхования (полисе), заявлении на страхование или в письменном запросе Страховщика, в том числе изменение условий Договора между Страхователем и Контрагентом, касающееся переноса срока передачи Страхователю жилого помещения, замене одного жилого помещения на другое и др.

Указанный перечень условий не является исчерпывающим и может быть расширен в договоре страхования.

При увеличении степени риска Страхователь по требованию Страховщика уплачивает дополнительную страховую премию и/или подписывает дополнительное соглашение об изменении условий договора страхования либо направляет Страховщику письменный отказ от уплаты дополнительной премии и/или изменения условий договора;

10.2.5. в течение 3 рабочих дней предоставлять Страховщику копии платежных документов, подтверждающих внесение денежных средств по Договору между Страхователем и Контрагентом (по факсимильной связи, письмом и т.п.);

10.2.6. совершать другие действия, предусмотренные настоящими Правилами и/или договором страхования.

10.3. Страховщик имеет право:

10.3.1. затребовать необходимую информацию перед заключением договора страхования; по мере необходимости запрашивать у Страхователя и получать необходимую документацию, связанную со строительством объекта жилой недвижимости, а также запрашивать у Контрагента информацию по передаче Контрагентом необходимых документов в органы, занимающиеся государственной регистрацией прав собственности на жилое помещение (если это положение присутствует в Договоре между Страхователем и Контрагентом);

10.3.2. потребовать изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в договоре страхования (п. 10.2.4 настоящих Правил), а при несогласии Страхователя с изменением условий договора страхования и/или доплатой страховой премии потребовать расторжения договора страхования с даты наступления изменений в степени риска;

10.3.3. проверять состояние строящегося объекта жилой недвижимости, соответствие сообщенных Страхователем сведений об объекте страхования действительным обстоятельствам, соблюдение условий договора страхования в течение срока его действия;

10.3.4. отсрочить страховую выплату:

- при наличии судебного спора между Страхователем и Контрагентом по факту непередачи жилого помещения Страхователю и/или невозврата Страхователю внесенных денежных средств, либо в случае невозможности регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение, – до вступления в силу соответствующего решения (определения) суда;

- при возбуждении уголовного дела в отношении Контрагента – до прекращения уголовного дела или вынесения судом соответствующего приговора;

- при пересмотре судами вышестоящих инстанций решения суда нижестоящей

инстанции – до момента вступления в силу соответствующего решения;

- если Страхователь предоставил ненадлежащим образом оформленные документы (в частности, незаверенные копии документов, документы, подписанные лицом, не имеющим на это полномочий и т.п.) – до предоставления документов, оформленных надлежащим образом.

10.3.5. отказать в страховой выплате в случаях, указанных в разделах 4 и 13 настоящих Правил.

10.4. Страховщик обязан:

10.4.1. ознакомить Страхователя с настоящими Правилами;

10.4.2. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

10.4.3. выдать Страхователю дубликат договора страхования (страхового полиса) в случае его утраты;

10.4.4. в течение трех дней с момента поступления рассмотреть заявление Страхователя об изменении степени риска или заявление Страхователя о расторжении договора страхования;

10.4.5. совершать другие действия, предусмотренные договором страхования и/или настоящими Правилами.

10.5. Договором страхования могут быть также предусмотрены другие права и обязанности сторон.

11. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СОБЫТИЯ, ИМЕЮЩЕГО ПРИЗНАКИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ

11.1. Страхователь обязан в случае непередачи ему жилого помещения в соответствии с условиями Договора между Страхователем и Контрагентом, невозврата Контрагентом денежных средств в случае непредоставления жилого помещения, невозможности регистрации права собственности на жилое помещение:

11.1.1. принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры по уменьшению убытков, подлежащих возмещению по условиям договора страхования, в том числе, по урегулированию спора с Контрагентом (заявить претензию, подать исковое заявление, обратиться в правоохранительные органы и т.п.).

Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки;

11.1.2. обеспечить документальное оформление произошедшего события, обеспечить Страховщика всей необходимой информацией и документацией относительно обстоятельств дела (копией претензии, ответа на нее, искового заявления, отзыва на него, данные о соответчиках, третьих лицах и т.п.);

11.1.3. не позднее 3 рабочих дней после того, как Страхователь узнал о событии, имеющем признаки страхового случая, сообщить об этом Страховщику телефонограммой, факсимильным сообщением с последующим направлением письменного уведомления;

11.1.4. не позднее 3 рабочих дней сообщить Страховщику о получении извещения от нотариуса или суда о внесении долга Контрагента в депозит;

11.1.5. следовать указаниям Страховщика по уменьшению убытков, покрываемых страхованием, если таковые будут сообщены;

11.1.6. предоставить Страховщику письменное Заявление по форме, установленной Страховщиком, и имеющиеся документы, необходимые для определения причин произошедшего события и размера убытка (п.п. 12.1 – 12.2 настоящих Правил). При

отсутствии на момент подачи Заявления отдельных документов, необходимых для расследования обстоятельств страхового случая и размера ущерба, Страхователь обязан предоставить Страховщику данные документы после их получения.

Во всех случаях Страхователь обязан обеспечить Страховщику или его уполномоченным представителям возможность участвовать как самостоятельно, так и совместно со Страхователем в экспертизе и оценке ущерба. Страхователь обязан обеспечить Страховщику или его уполномоченным представителям доступ к подлинникам любых документов, имеющих отношение к страховому случаю.

11.1.7. передать Страховщику все документы и сообщить все сведения, необходимые для осуществления им права требования к лицам, виновным в наступлении убытка, перешедшего к Страховщику в порядке суброгации.

11.2. Страховщик при получении уведомления о событии, имеющем признаки страхового случая, обязан:

11.2.1. в случае необходимости, запросить у Страхователя документы, подтверждающие причины и размер убытков;

11.2.2. после получения всех необходимых документов, подтверждающих причины и размер убытков, принять решение о признании или непризнании произошедшего события страховым случаем;

11.2.3. по случаю, признанному страховым, произвести страховую выплату Страхователю в течение срока, указанного в договоре страхования.

11.3. Страховщик при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, имеет право:

11.3.1. свободного доступа своих представителей к месту строительства и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера убытка;

11.3.2. давать Страхователю рекомендации по уменьшению убытков, покрываемых страхованием;

11.3.3. направлять запросы в компетентные органы по вопросам, касающимся причин, обстоятельств, характера и размера причиненного убытка;

11.3.4. требовать от Страхователя информацию, необходимую для принятия решения о признании или непризнании случая страховым и определения размера ущерба, включая сведения, составляющие коммерческую тайну;

11.3.5. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового случая.

12. СТРАХОВЫЕ ВЫПЛАТЫ

12.1. При обращении за страховой выплатой Страхователь предоставляет Страховщику следующие документы:

12.1.1. договор страхования (страховой полис);

12.1.2. письменное Заявление по форме, установленной Страховщиком;

12.1.3. копию Договора с Контрагентом со всеми приложениями и дополнительными соглашениями, а также копии платежных и иных документов, подтверждающих размер уплаченных Страхователем денежных средств по данному Договору;

12.1.4. копию претензии к Контрагенту, ответа на нее, искового заявления, отзыва на него, данные о соответчиках, третьих лицах, копию решения суда (при урегулировании спора в судебном порядке), документы из компетентных органов, экспертные заключения и т.п. документы, подтверждающие факт наступления страхового случая и размер понесенного убытка. В случае возбуждения судом дела о банкротстве Контрагента также

предоставляется копия постановления суда о возбуждении дела о банкротстве, в случае ликвидации Контрагента – копия решения суда о его ликвидации.

В случае, если соответствующие компетентные органы отказали в выдаче каких-либо документов, запрошенных Страховщиком, Страхователь направляет Страховщику копию соответствующего запроса и письменного ответа на него, если таковой получен.

12.1.5. Официальный отказ в регистрации права собственности Страхователя с указанием причин отказа (при страховании объекта по п. 2.1.2 настоящих Правил);

12.1.6. документы (счета, квитанции, накладные, иные платежные документы), подтверждающие размер расходов по уменьшению убытков, возмещаемых по договору страхования (п. 3.5 настоящих Правил);

12.1.7. документы (счета, квитанции, накладные, иные платежные документы), подтверждающие размер расходов по п. 3.6 настоящих Правил, если данные расходы возмещаются по условиям договора страхования;

12.1.8. документы, доказательства и сведения, необходимые для осуществления Страховщиком права требования к лицам, виновным в причинении убытков.

12.2. Страховщик вправе самостоятельно принять решение о достаточности фактически представленных документов для признания произошедшего события страховым случаем и определения размеров убытка.

Если информации, содержащейся в предоставленных Страхователем документах, недостаточно для принятия Страховщиком решения о признании или непризнании произошедшего события страховым случаем и/или определения размера убытков, Страховщик в письменной форме запрашивает у Страхователя, его Контрагента и/или компетентных органов дополнительные документы (или их копии), а также вправе провести самостоятельное расследование.

12.3. После получения всех необходимых документов (п.п. 12.1-12.2 настоящих Правил) Страховщик принимает решение о признании произошедшего события страховым случаем или об отказе в страховой выплате:

12.3.1. Если произошедшее событие признано страховым случаем, Страховщик составляет страховой акт и производит страховую выплату в порядке, предусмотренном договором страхования. Размер выплаты указывается в страховом акте.

12.3.2. Если произошедшее событие не признано страховым случаем, Страховщик направляет заказным письмом с уведомлением аргументированный отказ в страховой выплате в адрес Страхователя.

12.4. При наступлении страхового случая Страхователю возмещается:

12.4.1. реальный ущерб, понесенный Страхователем, определенный следующим образом:

а) при страховании объекта, указанного в п. 2.1.1 настоящих Правил, - реальный ущерб, определенный исходя из размера внесенных им денежных средств по Договору с Контрагентом за строительство жилого помещения, за вычетом возвращенных Контрагентом (или третьими лицами) сумм и/или стоимости полученного Страхователем имущества;

б) при страховании объекта, указанного в п. 2.1.2 настоящих Правил, - реальный ущерб, определенный исходя из размера внесенных денежных средств за услугу Контрагента по регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение, за вычетом возвращенных Контрагентом (или третьими лицами) сумм;

12.4.2. расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или понесены по указанию Страховщика, возмещаются даже в том случае, если соответствующие меры оказались безуспешными.

Необходимыми считаются расходы, отвечающие следующим требованиям:

- расходы произведены в порядке и размерах, установленных в письменном указании Страховщика, или

- расходы произведены по инициативе Страхователя и при этом размер указанных расходов очевидно ниже, чем размер неизбежного ущерба, который был бы причинен при отсутствии таких расходов и которого удалось бы избежать.

12.4.3. расходы Страхователя по п. 3.6 настоящих Правил, если их возмещение предусмотрено условиями договора страхования.

12.5. Определение размера страховой выплаты производится с учетом п.п. 5.2.1, 5.2.2 настоящих Правил и за вычетом франшиз, если таковые установлены в договоре страхования.

Страховая выплата по п.п. 12.4.1, 12.4.3 настоящих Правил не должна превышать соответствующих страховых сумм, установленных в договоре страхования.

Расходы, произведенные в целях уменьшения убытков (п. 12.4.2 настоящих Правил), возмещаются пропорционально отношению страховой суммы к размеру оплаченных инвестиций по Договору с Контрагентом независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму.

12.6. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты, но не более максимального курса для выплат.

Под максимальным курсом для выплат понимается курс соответствующей иностранной валюты на дату заключения договора страхования, увеличенный на ожидаемый процент роста курса соответствующей иностранной валюты, согласованный сторонами при заключении договора страхования.

Если курс соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты превысит максимальный курс для выплат, то размер страховой выплаты определяется, исходя из максимального курса для выплат.

12.7. К Страховщику, произведшему страховую выплату, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные по договору страхования.

При осуществлении страховой выплаты Страховщик и Страхователь заключают соглашение о том, что:

12.7.1. Страхователь обязан передать Страховщику все документы и доказательства, сообщить все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования к лицу, ответственному за причиненный убыток;

12.7.2. Страхователь обязан совершить действия по передаче Страховщику инвестиционных прав на объект недвижимости, за который была произведена страховая выплата.

12.8. Если убыток возмещен Страхователю Контрагентом или третьими лицами, виновными в его причинении, в полном размере, страховая выплата не производится, если убыток возмещен частично – страховая выплата производится в размере разницы между суммой, подлежащей выплате по условиям страхования, и суммой, полученной от Контрагента и/или третьих лиц. Страхователь обязан незамедлительно известить Страховщика о получении таких сумм.

Страхователь обязан вернуть страховую выплату полностью или в соответствующей части, если Контрагент полностью или частично исполнит свои обязательства по предоставлению Страхователю жилого помещения до перехода прав Страхователя к Страховщику.

12.9. Если в течение срока исковой давности после произведения страховой выплаты обнаружится обстоятельство, которое по настоящим Правилам или договору страхования полностью или частично лишает Страхователя права на получение страховой выплаты, либо Страхователь получит жилое помещение или полное или частичное возмещение ущерба от Контрагента или третьих лиц, он обязан вернуть Страховщику полученную страховую выплату (или ее соответствующую часть) в течение 10 банковских дней, если иное не согласовано сторонами.

12.10. Если на дату наступления страхового случая данный объект страхования застрахован в нескольких страховых организациях и общая страховая сумма по всем договорам превышает размер инвестиций по договору между Страхователем и Контрагентом, то договоры страхования являются ничтожными в части превышения общей страховой суммы над размером инвестиций. При этом каждая из страховых организаций производит страховую выплату в размере, пропорциональном отношению страховой суммы по заключенному им договору к общей сумме по всем заключенным этим Страхователем договорам страхования объекта страхования, и Страховщик производит страховую выплату лишь в части, приходящейся на его долю.

12.11. Если страховой случай по договору страхования, вступившему в силу, наступил до уплаты страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты вычесть из нее сумму просроченного страхового взноса.

12.12. Страховая выплата Страхователю производится путем безналичного перечисления на указанный Страхователем банковский счет, наличными деньгами через кассу Страховщика или иным способом, согласованным сторонами.

13. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

13.1. Страховщик вправе отказать в страховой выплате в случаях, если Страхователь:

13.1.1. не уведомил Страховщика (или его представителя) о наступлении страхового случая (п.п. 11.1.3, 11.1.4 настоящих Правил), 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;

13.1.2. препятствовал Страховщику или его представителям в определении обстоятельств, характера и размера причиненного убытка;

13.1.3. имел возможность, но не оформил и/или не представил запрошенные Страховщиком документы и сведения, необходимые для установления причин, характера страхового случая и его связи с наступившими последствиями, или представил заведомо ложные документы и сведения.

13.2. Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, указанных в разделе 4 настоящих Правил, а также в случаях, если Страхователь отказался от своего права требования к лицу, ответственному за убытки, возмещаемые Страховщиком, или осуществление этого права стало невозможным по вине Страхователя. В этом случае Страховщик освобождается от страховой выплаты полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне выплаченной суммы.

13.3. Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки.

13.4. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

14. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

14.1. Споры, возникающие между Страхователем и Страховщиком по договору страхования, разрешаются путем переговоров.

14.2. При недостижении согласия спор разрешается в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
по страхованию финансовых рисков
при инвестировании в строительство
(годовой тариф в % от страховой суммы)

Страховые риски	Тариф, %
Возникновение у Страхователя убытка в результате неисполнения Контрагентом обязательства по передаче Страхователю обозначенного в Договоре жилого помещения и невозврата Контрагентом Страхователю денежных средств, полученных по Договору, по следующим причинам: - ликвидация Контрагента в судебном порядке или возбуждение судом дела о банкротстве Контрагента, повлекшее запрет или ограничение исполнения Контрагентом обязательств по передаче жилого помещения или возврату Страхователю денежных средств, полученных по Договору; - непригодность построенного объекта недвижимости (жилого помещения) для проживания, установленная в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; - подтвержденное соответствующими документами компетентных органов полное прекращение строительства или остановка строительства объекта недвижимости на срок более 12 месяцев, произошедшие по причине ошибок, допущенных при проектировании, проведении строительно-монтажных работ, нарушений, допущенных при оформлении документов на проведение строительства объекта недвижимости; - виновные (в форме умысла или неосторожности) действия (бездействия) Контрагента, включая мошенничество, кражу, растрату денежных средств, некомпетентность, неосмотрительность или халатность сотрудников Контрагента.	1,6 в том числе: 0,3 0,2 0,4 0,7
Возникновение у Страхователя убытка вследствие невозврата Контрагентом суммы, уплаченной ему за осуществление мероприятий по регистрации права собственности Страхователя на жилое помещение, из-за невозможности регистрации права собственности на жилое помещение, подтвержденной официальным отказом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, и решением суда об отказе в признании права собственности Страхователя на жилое помещение, указанное в Договоре, по причинам, не зависящим от Страхователя	1,0
Возмещение обусловленных страховым случаем необходимых и целесообразных дополнительных расходов Страхователя: - расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления причин наступления страхового случая; - судебных расходов, за исключением расходов на оплату представителей (адвокатов).	0,1 0,1

В зависимости от условий страхования (в т. ч. франшизы, которая является фактором, влияющим на снижение тарифа) и степени риска (опыта работы Контрагента, характеристик строящегося жилого помещения, условий строительства, условий договора между Страхователем и Контрагентом, а также других обстоятельств, влияющих на степень риска) Страховщик применяет к тарифам повышающие (от 1,0 до 5,0) или понижающие (от 1,0 до 0,1) коэффициенты.