



**СОГЛАСИЕ®**

СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

**УТВЕРЖДАЮ**



Генеральный директор

Л.Ю. Ельцова

23 мая 2011 г.

Первоначальная редакция утверждена  
06.07.2010г.

**ПРАВИЛА  
СТРАХОВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО  
(ТИТУЛА СОБСТВЕННОСТИ)**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Объект страхования
3. Страховые риски и страховые случаи
4. Страховая сумма
5. Страховая премия
6. Срок действия договора страхования.
7. Порядок заключения и прекращения договора страхования
8. Изменение степени риска
9. Права и обязанности сторон
10. Порядок определения размера убытков и выплаты страхового возмещения
11. Порядок внесения изменений и дополнений в договор страхования
12. Порядок разрешения споров

## **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. На условиях настоящих Правил, разработанных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Законом Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и другими нормативными актами, регулирующими отношения в области страхования, ООО «СК «Согласие», именуемое в дальнейшем «Страховщик» заключает договоры (полисы) страхования права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество (титула собственности) (далее по тексту – «договор страхования») физических и юридических лиц, обладающих правом собственности на недвижимое имущество.

1.2. Страхователями признаются юридические и дееспособные физические лица – граждане Российской Федерации, заключившие со Страховщиком на основании настоящих Правил договоры страхования права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество (титула собственности).

1.3. Договор страхования заключается в пользу обладателя права собственности на недвижимое имущество или иного лица, имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении права собственности на недвижимое имущество (далее по тексту Выгодоприобретатель).

1.4. Заключение договора страхования в пользу Выгодоприобретателя не освобождает Страхователя от выполнения обязанностей по этому договору, если только договором не предусмотрено иное, либо обязанности Страхователя выполнены Выгодоприобретателем.

1.5. При заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений Правил страхования и о дополнении договора страхования условиями, отличными от тех, которые содержатся в настоящих Правилах, если такие изменения и дополнения не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

1.6. При решении спорных вопросов положения договора страхования имеют преимущественную силу по отношению к настоящим Правилам.

1.7. Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

**Кадастровый номер** – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учёта (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

**Полная утрата права собственности** – отсутствие у Страхователя законной возможности осуществлять владение, пользование и распоряжение недвижимым имуществом.

**Частичная утрата права собственности** – отсутствие у Страхователя законной возможности осуществлять владение или пользование и/или распоряжение недвижимым имуществом.

**Объект недвижимости** – имущество, относимое действующим законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, а также все объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, части зданий, сооружений.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Судебные издержки** – расходы Страхователя по ведению в судебных органах дел по событиям, признанным страховыми случаями, вызванными ненадлежащим исполнением третьими лицами своих

обязательств перед Страхователем по снятию ограничений (обременений), препятствующих реализации его (Страхователя) права.

**Сделка** – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Степень риска** – величина вероятности наступления страхового случая, которая существует в данной ситуации; изменение размера возможного ущерба, который может произойти в результате стечения определённых обстоятельств.

**Титул собственности** – право на имущество, имеющее юридическое документальное подтверждение.

**Виндикационный иск** – судебный иск, направленный на истребование собственником (истцом) своего имущества в судебном порядке от всякого третьего лица, владеющего этим имуществом без законных на то оснований.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица за исключением Сторон по договору страхования, Выгодоприобретателя.

## **II. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с правом владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом.

Если это особо оговорено договором страхования, Страховщик также возмещает расходы Страхователя по ведению в судебных органах дел по событиям, признанным страховыми случаями, вызванными ненадлежащим исполнением третьими лицами своих обязательств перед Страхователем по снятию ограничений (обременений), препятствующих реализации его (Страхователя) права.

2.2. Под «недвижимым имуществом» в рамках настоящих Правил понимают:

- а) здания, строения, постройки, сооружения, нежилые помещения и кондоминиумы;
- б) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких отдельных изолированных комнат, отдельные помещения;
- в) загородные дома, дачи, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- г) земельные участки;
- д) иное имущество, относимое к недвижимым вещам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В соответствии с настоящими Правилами страхования, не принимаются на страхование участки недр и обособленные водные объекты.

2.3. Территорией страхования по договорам страхования, заключенным на основании настоящих Правил, признается местонахождение (адрес) недвижимого имущества на территории Российской Федерации.

2.4. Местонахождение (адрес) имущества, право собственности на которое застраховано, должно быть указано в договоре страхования.

2.5. Если указанное в договоре страхования местонахождение (адрес) имущества изменяется, то Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан незамедлительно сообщить об этом Страховщику в письменной форме или другим способом, позволяющим зафиксировать это сообщение.

Действие договора страхования не распространяется на соответствующие объекты, расположенные вне указанной в договоре страхования территории.

## **III. СТРАХОВЫЕ РИСКИ И СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**

3.1. Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести выплату страхового возмещения (страховую выплату).

3.2. По настоящим Правилам страховым случаем является полное прекращение (утрата) или частичное прекращение (утрата) в т.ч. ограничение (обременение) права собственности Страхователя на недвижимое имущество (на основании вступившего в законную силу судебного решения), в том числе произошедшее после окончания срока действия договора страхования, при условии, что исковое заявление, на основании которого было принято судебное решение, было подано в суд в течение срока действия договора страхования.

3.3. Страховой случай, определенный п. 3.2. настоящих Правил страхования признается наступившим, если он возник в результате наступления одного из следующих событий:

#### 3.3.1. Признание недействительности Сделки.

Страховщик возмещает ущерб, возникший вследствие прекращения (утраты) права собственности на недвижимое имущество в результате признания по решению суда Сделки об отчуждении недвижимого имущества недействительной по следующим основаниям:

- а) совершение Сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам;
- б) совершение Сделки гражданином, признанным недееспособным;
- в) совершение Сделки гражданином, ограниченным судом в дееспособности;
- г) совершение Сделки несовершеннолетним;
- д) совершение юридическим лицом Сделки, выходящей за пределы его правоспособности;
- е) совершение Сделки неуполномоченным лицом или лицом с превышением имеющихся у него полномочий;
- ж) совершение Сделки гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими;
- з) совершение мнимой или притворной Сделки, а также сделки, совершенной под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

#### 3.3.2. Удовлетворение виндикационного иска.

Страховщик возмещает ущерб, возникший вследствие полного прекращения (утраты) или частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество в результате удовлетворения виндикационного иска к Страхователю (Выгодоприобретателю) по следующим основаниям:

- а) несоблюдение при осуществлении Сделок по отчуждению недвижимого имущества прав:
  - несовершеннолетних детей;
  - одиноко проживающих пенсионеров;
  - инвалидов;
  - лиц, состоящих на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере;
  - лиц, признанных в установленном судебном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными (по любым законным основаниям);
  - сосособственников в праве общей долевой или совместной собственности;
- б) предъявление прав на жилое недвижимое имущество лицами, «временно» снятыми с регистрации в связи с убытием на военную службу, на учебу, в места лишения свободы, в дома престарелых и т.д.;
- в) наличие недействительных или ненадлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности на недвижимое имущество, а также документов, являющихся основанием для совершения сделки;
- г) по иным законным основаниям.

3.3.3. Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке условий, ограничивающих правообладателя при осуществлении права собственности на конкретный объект недвижимого имущества в результате ненадлежащего исполнения третьим(-и) лицом(-ами) своих обязательств перед Страхователем по снятию ограничений (обременений), препятствующих реализации его (Страхователя) права (по страхованию риска частичной утраты в т.ч. ограничения (обременения) прав Страхователя по владению, пользованию, распоряжению объектом недвижимого имущества).

3.4. Договор страхования может быть заключен по совокупности указанных в п. 3.3. страховых рисков, любой их комбинации, или по любому из рисков в отдельности. Согласованный Сторонами перечень страховых рисков и объем страхового покрытия Страховщика указывается в договоре страхования.

3.5. Страхованием покрывается ущерб, понесенный Страхователем в результате полного прекращения (утраты) права владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом вследствие вступившего в законную силу решения суда или иных органов, в компетенции которых находится право разрешения имущественных споров по отношению к Сделке. Если иное не предусмотрено договором страхования в случае частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) права владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом страхованием покрывается ущерб, понесенный Страхователем вследствие вступившего в законную силу решения суда

или иных органов, в компетенции которых находится право разрешения имущественных споров по отношению к Сделке. Страховщик несет обязанность по осуществлению страховых выплат только в случаях, если исковое заявление, на основании которого было принято решение суда, подано в суд в период действия договора страхования (независимо от того, кем из предыдущих собственников/владельцев/пользователей имущества оно предъявлено), - при соблюдении сроков исковой давности.

3.6. Страховщик не производит страховую выплату по ущербу, возникшему в результате:

3.6.1. воздействия ядерной энергии, ядерного взрыва, радиоактивного, химического или бактериологического заражения местности, радиационного облучения;

3.6.2. военных действий всякого рода, а также маневров или иных военных мероприятий и их последствий;

3.6.3. гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок и их последствий, чрезвычайных или особых положений, объявленных органами государственной власти в установленном порядке;

3.6.4. изъятия, конфискации, национализации, реквизиции, ареста или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов и иных аналогичных мер политического характера, предпринятых по распоряжению военных или гражданских властей и политических организаций.

3.7. Не являются страховыми случаями события, произошедшие вследствие ущерба, возникшего в результате полного прекращения (утраты) или частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (бременения) Страхователем (Выгодоприобретателем) права собственности на недвижимое имущество:

а) в результате отчуждения Страхователем (Выгодоприобретателем) недвижимого имущества другим лицам по возмездному или безвозмездному договору;

б) в связи с указанием, предписанием, требованием или действием государственных, правительственных или муниципальных органов; принятием законов, указов или иных нормативно-правовых документов, прекращающих право собственности, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества в результате конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения собственности по распоряжению военных или гражданских властей, изъятия (выкупа) участка, на котором оно находится, для государственных или муниципальных нужд, либо ввиду ненадлежащего использования земли;

в) в результате совершения или попытки совершения любого действия/бездействия, совершенного в нарушение какого-либо закона, иных нормативных документов (в т.ч. неуплаты необходимых сборов или налогов при оформлении и регистрации права собственности, а также эксплуатации недвижимого имущества), любых договоров (в т.ч. с продавцом недвижимости), или в результате любых действий, совершенных в состоянии интоксикации, алкогольного или наркотического опьянения;

г) в связи с определением и изменением долей в праве общей долевой собственности, разделом имущества, находящегося в совместной собственности, и выделением из него доли, а также в связи с выплатой соответствующей компенсации от остальных участников долевой собственности, если доля в общей собственности незначительна или не может быть выделена в натуре;

д) в результате утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком, на котором оно находится;

е) в связи с фактом, ситуацией, обстоятельством, которые на дату начала действия конкретного договора страхования были известны Страхователю (Выгодоприобретателю), или о которых он обязан был знать;

ж) в связи с любыми претензиями лиц или организаций, которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя (Выгодоприобретателя), контролируются или управляются Страхователем (Выгодоприобретателем); которые владеют, контролируют или управляют Страхователем (Выгодоприобретателем); в отношении которых Страхователь (Выгодоприобретатель) является компаньоном, консультантом или служащим;

з) в связи с любыми претензиями в отношении прав собственности, возникающими между супругами, в том числе и находящимися в разводе, родителями, детьми, любыми родственниками, одним из которых является Страхователь (Выгодоприобретатель), а также иными членами его семьи (включая родителей жены (мужа), родных и двоюродных братьев и сестер и т.п.), а также в связи с любыми претензиями в отношении прав собственности, возникающими между наследниками в случае смерти Страхователя (Выгодоприобретателя);

и) по причине неплатежеспособности или банкротства Страхователя, нарушения им договорных или гарантийных обязательств, принятия на себя в силу договора или соглашения какой-либо ответственности в отношении прав собственности на недвижимость;

к) в связи с нарушением правил эксплуатации недвижимого имущества, бесхозяйственного его содержания, использования не по назначению либо с нарушением действующего законодательства (в т.ч. изъятия земельного участка по указанным причинам, в связи с самовольной застройкой земельного участка);

л) в связи с гибелью, утратой, уничтожением по любой причине, сносом, ликвидацией, разрушением или загрязнением самого объекта недвижимости.

3.8. Не являются страховыми случаями события, произошедшие вследствие ущерба, возникшего в результате частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) прав Страхователя (Выгодоприобретателя) по владению, пользованию, распоряжению недвижимым имуществом (Страховщик не возмещает убытки или расходы):

а) если частичное прекращение (утрата) в т.ч. ограничение (обременение) прав Страхователя (Выгодоприобретателя) произошло в результате действий (бездействия) самого Страхователя (Выгодоприобретателя);

б) если Страхователю (Выгодоприобретателю) на момент заключения договора страхования было известно об обстоятельствах, которые могут привести к наступлению страхового случая, но Страховщик не был об этом своевременно уведомлен;

в) возникшие в связи с государственной регистрацией частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) права, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в публичных интересах;

г) возникшие в связи с частичным прекращением (утратой) в т.ч. ограничением (обременением) прав Страхователя (Выгодоприобретателя) правами родителей, детей или супруга (-ги).

3.9. Не является страховым случаем причинение Страхователю (Выгодоприобретателю) любого рода косвенных убытков (в том числе и лишение его возможных доходов), а также потери товарного вида застрахованного имущества или имущества третьих лиц. Косвенные убытки не подлежат возмещению и в том случае, если они явились последствием страхового случая.

3.10. Страхование не распространяется на требования:

- о возмещении морального вреда;
- о защите чести, достоинства и деловой репутации;
- лиц, имущество которых контролируется, или которые управляются Страхователем;
- лиц, которые контролируют имущество Страхователя или управляют им;
- представителей юридических лиц, полномочия которых основаны на законе или административном акте, к представляемым ими лицам.

В соответствии с настоящими Правилами не подлежат возмещению неполученные доходы Страхователя (Выгодоприобретателя), которые он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

3.11. Конкретные риски, подлежащие страхованию (пункт 3.3. настоящих Правил), лимиты ответственности Страховщика, территория страхования недвижимого имущества и иные характерные особенности страхового риска указываются в каждом конкретном договоре страхования.

3.12. Договор страхования также может быть заключён с применением положений, изложенных в тексте Дополнительных условий к настоящим Правилам.

#### **IV. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. Страховой суммой является денежная сумма, в пределах которой Страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения (страховую выплату) и которая определяется соглашением Страхователя со Страховщиком.

4.2. Страховая сумма устанавливается по соглашению Страхователя и Страховщика и не может превышать действительную (страховую) стоимость недвижимого имущества. Действительной (страховой) стоимостью недвижимого имущества может являться:

- рыночная стоимость (наиболее вероятная цена, по которой имущество (или предмет, полностью аналогичный застрахованному, с учетом его износа и эксплуатационно-технического состояния) может быть отчуждено на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны Сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства);

- оценочная стоимость, подтвержденная отчетом об оценке;
- иные виды стоимости, рассчитываемой исходя из методов и способов оценки, рекомендуемых или установленных действующими в Российской Федерации нормативными и иными документами для определения действительной стоимости имущества.

4.3. Лимит по возмещению расходов по судебным издержкам в связи с ведением в судебных органах дел по частичному прекращению (утрате) в т.ч. ограничению (обременению) права собственности на недвижимое имущество, может устанавливаться как в процентах к страховой сумме, так и в абсолютном размере и должен быть отражен в договоре страхования, если страхование судебных издержек предусмотрено в договоре страхования.

4.4. В случае, если Страхователь заключил договоры страхования права собственности на недвижимое имущество с несколькими страховщиками (двойное страхование), страховщик выплачивает страховое возмещение в размере пропорциональном отношению страховой суммы по заключаемому договору страхования к общей страховой сумме по всем заключенным этим Страхователем договорам страхования права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество.

4.5. Если завышение страховой суммы в договоре страхования явилось следствием обмана со стороны Страхователя, Страховщик вправе требовать признания договора недействительным и возмещения причиненных ему этим убытков.

4.6. Страховая сумма устанавливается в российских рублях. По соглашению Страхователя и Страховщика в договоре страхования могут быть указаны страховые суммы в иностранной валюте, эквивалентом которых являются соответствующие суммы в рублях (далее по тексту – «страхование с валютным эквивалентом»). В тех случаях, когда страхование в иностранной валюте разрешено законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, положения настоящих Правил о страховании с валютным эквивалентом не применяются.

4.7. В договоре страхования может быть оговорена величина ущерба, не компенсируемая Страховщиком - франшиза.

Франшиза может быть условной или безусловной и устанавливается в относительном или абсолютном выражении:

- при условной (невъчетаемой) франшизе Страховщик не производит страховую выплату при ущербе, не превышающем величину франшизы, но возмещает ущерб полностью при превышении им величины франшизы;
- при безусловной (вычитаемой) франшизе Страховщик во всех случаях производит страховую выплату за вычетом суммы франшизы.

Договором страхования может быть предусмотрено установление лимита страховой выплаты – максимальной величины страховой выплаты на один или несколько страховых случаев.

4.8. Франшизы и лимиты страховых выплат могут устанавливаться по договору страхования в целом, по каждому или группе рисков, по каждому или группе застрахованных объектов в соответствующей валюте страхования.

Если условиями договора страхования не предусмотрено иное, установленные в договоре страхования франшиза и/или лимит страховой выплаты применяются по каждому страховому случаю вне зависимости от общего количества страховых случаев в течение периода действия страхования.

## **V. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

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

5.2. Страховой тариф представляет собой ставку страховой премии со 100 руб. страховой суммы.

5.3. Страховщик имеет право применять к базовым тарифным ставкам повышающие или понижающие коэффициенты.

5.4. Страховая премия может уплачиваться единовременным или рассроченным платежом, периодичность которого стороны оговаривают при заключении договора страхования.

При страховании на ряд лет размер подлежащей уплате страховой премии рассчитывается по годовой базе.

5.5. Если иное не предусмотрено договором страхования, страховые взносы уплачиваются:

- при безналичной форме уплаты перечислением на расчетный счет Страховщика - в течение 5 банковских дней со дня подписания договора страхования;
- при уплате наличными деньгами через кассу Страховщика - при заключении договора.



5.6. При страховании на срок менее одного года страховая премия уплачивается в следующем проценте от ее годового размера:

Срок действия договора в месяцах										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Процент от общего годового размера премии										
20	30	40	50	60	70	75	80	85	90	95

5.7. При страховании на срок более одного года страховая премия по договору страхования в целом устанавливается как сумма страховых взносов за каждый год.

Если срок страхования устанавливается как год (несколько лет) и месяц (несколько месяцев), то страховая премия по договору определяется пропорционально количеству месяцев, в течение которых действует договор страхования. При этом неполный месяц принимается и оплачивается как полный.

5.8. При страховании с валютным эквивалентом страховая премия уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для иностранной валюты на дату уплаты (перечисления).

## **VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

6.1. Договор страхования заключается на любой срок.

6.2. Если иное не предусмотрено договором страхования, Договор страхования вступает в силу:

6.2.1. при уплате Страхователем страховой премии безналичным путем – с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем зачисления денежных средств на расчетный счет Страховщика;

6.2.2. при уплате Страхователем страховой премии наличными – с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты денежных средств в кассу Страховщика или получения средств уполномоченным представителем Страховщика.

6.3. Если иное не предусмотрено договором страхования, действие договора страхования оканчивается в 24 часа последнего дня срока действия договора страхования, либо в 24 часа последнего дня из стольких полных лет, дней и месяцев, на сколько заключен договор страхования.

## **VII. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

7.1. Договор страхования является соглашением между Страхователем и Страховщиком, в силу которого Страховщик обязуется при страховом случае произвести страховую выплату Страхователю (Выгодоприобретателю), а Страхователь обязуется уплатить страховые взносы в установленные сроки.

7.2. Договор страхования должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное Заявление по установленной форме о заключении договора страхования, являющееся неотъемлемой частью договора страхования, в котором Страхователь обязан сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения степени риска.

7.4. Одновременно с Заявлением Страхователь обязан предоставить по требованию Страховщика следующие документы:

а) копии документов, удостоверяющих личность Страхователя и продавца недвижимого имущества;

б) копии документов, подтверждающих дееспособность продавца(-ов) объекта недвижимости (справки наркологического, психоневрологического диспансера, копию водительского удостоверения и т.п.);

в) копии правоустанавливающих документов, подтверждающих приобретение, прекращение, ограничение, обременение права собственности Страхователя (Выгодоприобретателя) на недвижимое имущество (копии: свидетельств о государственной регистрации прав собственности в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество, договоров купли-продажи, дарения, мены и т.п., передаточного акта о совершенной сделке т.п.);

г) копии документов, прикладываемых к заявлению на государственную регистрацию прав собственности:

- справку территориального БТИ с указанием сведений о собственниках, технических характеристиках и инвентаризационной стоимости недвижимости;

- сведения о наличии ареста, права залога и запрещении отчуждения;

- документы об отсутствии задолженностей по уплате налога на имущество, оплате услуг техобслуживания, ремонта и коммунальных услуг;

- перечень лиц, обладающих самостоятельным правом пользования жилым помещением (члены семьи собственника, арендаторы) с указанием их прав;
- указания на продажу участка или предоставлении его в аренду (при продаже жилых домов на земельном участке, принадлежащем продавцу на правах собственности): при отсутствии указания считается, что земельный участок продан вместе с домом;
- нотариально заверенное согласие собственника земли (при продаже жилых домов на земельном участке, не принадлежащем продавцу на правах собственности);
- нотариально заверенное согласие супруга (-ги) продавца объекта недвижимости на недвижимое имущество, приобретенное в браке;
- отчет по оценке недвижимого имущества;
- результаты юридической экспертизы по чистоте сделки;
- разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли – продажи (ипотеки) или постановление местной администрации (при наличии несовершеннолетних);
- любые другие документы, которые необходимы для принятия решения о заключении договора страхования и его условиях.

7.5. Договор страхования оформляется в письменной форме и может быть заключен путем составления одного документа, либо вручения Страховщиком Страхователю страхового полиса, подписанного Страховщиком.

7.6. В случае утери договора страхования Страхователем, Страховщик на основании письменного заявления Страхователя выдает дубликат договора страхования, после чего утраченный договор страхования с момента принятия заявления от Страхователя, считается недействительным, выплаты страхового возмещения (страховые выплаты) по нему не производятся. При повторной утрате договора страхования в течение периода его действия, Страховщик вправе требовать от Страхователя компенсации стоимости оформления нового договора страхования.

7.7. Если иное не предусмотрено договором страхования, договор страхования (страховой полис) выдается Страховщиком Страхователю:

- при безналичной форме уплаты - в течение 5 банковских дней с даты поступления страховой премии на счет Страховщика;
- при уплате наличными деньгами - непосредственно после получения страховой премии.

7.8. Страхование, обусловленное договором страхования, распространяется на страховые случаи, происшедшие после вступления договора страхования в силу и только после государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

7.9. При заключении договора страхования на срок более 1 года, договором страхования может быть предусмотрено установление периодов страхования с изменяемой ответственностью Страховщика. Даты начала и окончания действия периодов страхования указываются в договоре страхования. В случае если договором страхования не устанавливаются периоды страхования, период страхования совпадает со сроком действия договора страхования. Ответственность Страховщика определяется на каждый из периодов отдельно, и зависит в частности от страховой суммы неисполненных обязательств Страхователя по кредитному договору, а также других существенных условий договора страхования. Изменение ответственности Страховщика оформляется в виде дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью договора страхования.

7.10. Договор страхования прекращается в случаях:

- истечения срока его действия;
- неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором страхования сроки;
- отказа в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;
- ликвидации Страхователя кроме случаев замены Страхователя в договоре страхования при его организации (слиянии, поглощении и т.п.);
- ликвидации Страховщика в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- признания договора страхования недействительным по решению суда;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.11. Договор страхования прекращается 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, в частности, смена собственника имущества, являющегося предметом Сделки, в течение действия договора в результате заключения Страхователем новой Сделки, по которой он лишается ранее приобретенных прав на это имущество.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, иным, чем страховой случай, Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовал договор страхования.

7.12. 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.

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

## **VIII. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА**

8.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска (в частности обстоятельства, указанные в заявлении на страхование, договоре страхования, страховом полисе).

8.2. Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, вправе потребовать изменения условий договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования или доплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать расторжения договора.

8.3. Страховщик не вправе требовать расторжения договора страхования, если обстоятельства, влекущие увеличение страхового риска, уже отпали.

## **IX. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

9.1. Страховщик обязан:

а) выдать договор страхования с приложением настоящих Правил в установленный настоящими Правилами и/или договором страхования срок;

б) при страховом случае произвести выплату страхового возмещения (страховую выплату) в установленный договором страхования срок;

в) не разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения о Страхователе и совершенной Сделке.

9.2. Страхователь обязан:

а) своевременно уплачивать страховые взносы;

б) при заключении договора страхования сообщать Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, а также обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;

в) в период действия договора страхования:

- незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска;

- незамедлительно сообщать Страховщику о появлении обстоятельств, по которым Сделка может быть признана незаконной, вызове в качестве ответчика в суд и т.п.;

г) при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, или события, которое может повлечь за собой наступление страхового случая:

- незамедлительно известить об этом Страховщика;

- предоставить Страховщику возможность провести расследование в отношении причин признания Сделки незаконной и предоставить ему свободный доступ к документам, имеющим значение для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

- если после выплаты страхового возмещения (страховой выплаты) ущерб Страхователя был частично или полностью возмещен другой стороной по Сделке или иным третьим лицом, а также если в течение предусмотренных законодательством Российской Федерации сроков исковой давности обнаружатся обстоятельства, которые по закону полностью или частично лишают Страхователя права на получение страховой выплаты, то в течение 5-ти банковских дней после поступления средств от третьих лиц или получения от Страховщика требования о возврате возмещения на основании закона, вернуть Страховщику соответствующую долю выплаченного страхового возмещения (страховой выплаты).

### 9.3. Страховщик вправе:

а) по поручению Страхователя участвовать в мероприятиях по урегулированию страхового случая, принимая и указывая необходимые для этого меры, однако эти действия Страховщика не могут рассматриваться как признание им обязанности произвести страховую выплату;

б) при увеличении степени страхового риска потребовать уплаты дополнительного страхового взноса, а если Страхователь не согласится на новые условия или откажется от уплаты дополнительного взноса, расторгнуть договор страхования с момента наступления изменения в степени страхового риска;

в) потребовать признания договора страхования недействительным, если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об объекте страхования.

9.4. Если договором страхования не предусмотрено иное, к Страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования: другой стороне по Сделке или иному третьему лицу.

Страхователь обязан передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования, а если Страхователь отказался от своего права требования к лицу, ответственному за причиненный ущерб, возмещенные Страховщиком, или осуществление этого права стало невозможным по вине Страхователя, Страховщик освобождается от производства страховой выплаты полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне выплаченной суммы страховой выплаты.

## **Х. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ И ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ (СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ)**

10.1. По договору страхования при наступлении страхового случая Страховщик возмещает:

а) реальный ущерб, вызванный прекращением (утратой) права собственности на недвижимое имущество;

б) при наступлении страхового случая по риску частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) прав Страхователя по владению, пользованию, распоряжению недвижимым имуществом: реальный ущерб, причиненный Страхователю (Выгодоприобретателю) в результате ограничения (обременения) прав Страхователя исключительно при реализации данного недвижимого имущества или прав на данное недвижимое имущество, если иное не предусмотрено договором страхования. Если иное не предусмотрено договором страхования, реальный ущерб определяется Страховщиком, либо независимым экспертом, привлеченным Страховщиком, как размер удешевления недвижимого имущества по сравнению со страховой стоимостью, установленной на дату заключения договора страхования в результате частичного прекращения (утраты) в т.ч. ограничения (обременения) прав Страхователя (Выгодоприобретателя), определенный на основании вступившего в законную силу решения суда в результате обращения взыскания на недвижимое имущество (в т.ч. при условии ненадлежащего исполнения обязательств Страхователя по кредитному договору);

в) расходы по ведению в судебных органах дел (судебные издержки) по событиям, вызванным ненадлежащим исполнением третьим(-и) лицом(-ами) своих обязательств перед Страхователем по снятию ограничений (обременений), препятствующих реализации (осуществления) его (Страхователя) права.

Если иное не предусмотрено договором страхования, сумма покрываемых расходов не может превышать 5 (пять) процентов страховой суммы объекта страхования (недвижимого имущества), установленного договором страхования.

10.2. Страхователь обязан незамедлительно с момента, как ему стало известно о наступлении события, имеющего признаки страхового случая (подача искового заявления в суд, получение копии искового заявления, повестка в суд), и в любом случае не позднее 3 суток, не считая выходных и праздничных дней, уведомить о его наступлении Страховщика (его представителя), направив ему Заявление о страховом случае с приложением всех документов, подтверждающих факт страхового случая.

10.3. В случае если по решению суда у Страхователя (Выгодоприобретателя) прекращено (утрачено) право собственности на недвижимое имущество полностью, страховая выплата осуществляется исходя из размера страховой суммы, установленной договором страхования наступления страхового случая, но не более действительной стоимости недвижимого имущества,

определенной на дату заключения договора страхования.

В случае, если по решению суда у Страхователя (Выгодоприобретателя) утрачено право собственности на недвижимое имущество в определенной доле, сумма страховой выплаты определяется как доля страховой суммы, установленной договором страхования, пропорциональная стоимостной доле недвижимого имущества на которую утрачено право, к действительной (рыночной) стоимости недвижимого имущества, определенной на дату наступления страхового случая.

Датой наступления страхового случая признается фактическая дата регистрации записи в ЕГРП о прекращении, ограничении (обременении) права собственности на недвижимое имущество.

10.4. Из размера подлежащего выплате суммы страховой выплаты Страховщик удерживает:

- все суммы, уплаченные Страхователю (Выгодоприобретателю), в качестве отступного за неисполнение Сделки (другой стороной Сделки, посредником в совершении Сделки или иными третьими лицами, виновными в наступлении страхового случая) или компенсированные зачетом встречного однородного требования по заявлению одной из сторон;

- франшизу, если она установлена условиями договора страхования.

10.5. Если страховая сумма превышает действительную (страховую) стоимость в результате страхования одного и того же объекта у двух или нескольких страховщиков (двойное страхование), то сумма страхового возмещения, подлежащая выплате в этом случае каждым из страховщиков, сокращается пропорционально уменьшению первоначальной страховой суммы по соответствующему договору страхования.

10.6. Если в договоре страхования страховая сумма установлена ниже страховой стоимости, страховщик при наступлении страхового случая обязан возместить Страхователю (Выгодоприобретателю), часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости.

10.7. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе в случае предоставления отсрочки в уплате страхового взноса при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

10.8. Страховая выплата производится в течение одного месяца с даты признания заявленного события страховым случаем, но не ранее предоставления полного пакета документов, запрошенных Страховщиком, на основании страхового Акта.

10.9. Страховщик имеет право не признать случай страховым в следующих случаях:

- о наступлении страхового случая Страховщик не был извещен в сроки, обусловленные в договоре страхования, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая, либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности произвести страховую выплату;

- убытки возникли вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки;

- совершение Страхователем умышленного преступления, находящегося в прямой причинной связи со страховым случаем;

- страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. При страховании с валютным эквивалентом страховое возмещение (страховая выплата) производится в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для данной валюты на дату выплаты (перечисления). Если иное не предусмотрено договором страхования, при расчете страхового возмещения данное условие применяется в случае, если курс иностранной валюты не превышает максимального курса для выплат, под которым понимается курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату перечисления страховой премии, увеличенной на 1 (один) % на каждый месяц (в т.ч. неполный), прошедший с момента перечисления премии. В случае если курс иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации, превысит вышеуказанный максимальный курс, размер страхового возмещения определяется исходя из максимального курса.

10.11. Днем выплаты страхового возмещения (страховой выплаты) безналичным платежом является день списания средств с расчетного счета Страховщика, а при выплате наличными деньгами — момент получения денег Страхователем.

10.12. Решение об отказе в страховой выплате сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа.

10.13. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем

в суде или арбитражном суде.

## **XI. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ**

11.1. Изменение договора страхования возможно по соглашению Страховщика и Страхователя (Выгодоприобретателя), если иное не предусмотрено договором страхования, при существенном изменении обстоятельств, из которых исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны (Страхователь и Страховщик) могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

11.2. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

11.3. При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

11.4. В случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора.

## **XII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

12.1. В случае разногласий по вопросам о размере и причинах убытка обе стороны (Страхователь (Выгодоприобретатель) и Страховщик) имеют право потребовать проведение независимой экспертизы для определения суммы или причин убытков, причем каждая из сторон несет расходы по оплате своего эксперта и половину расходов по оплате председателя экспертной комиссии, если при недостижении согласия требуется его назначение.

12.2. Каждая из сторон имеет право письменно назначить эксперта и потребовать от другой стороны письменного назначения своего эксперта, а если другая сторона не назначит эксперта в течение двух недель со дня получения такого требования, то первая сторона имеет право обратиться за назначением второго эксперта в независимую организацию по оказанию юридических или риэлтерских услуг.

Единогласное решение этих экспертов является обязательным для сторон, однако если назначенные сторонами эксперты не достигнут согласия по спорным вопросам, то они выбирают третьего эксперта, который становится председателем экспертной комиссии для принятия решения большинством голосов.

12.3. В случае, если Страхователь настаивает на проведении экспертизы по случаю, признанному Страховщиком нестраховым, и результаты экспертизы подтвердят это, то все расходы по экспертизе относятся на счет Страхователя.

12.4. Споры, вытекающие из договора страхования, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если не достигнуто согласия путем переговоров между сторонами.

12.5. Иск по требованиям, вытекающим из договора страхования, может быть предъявлен в течение двух лет.

## Дополнительные условия

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий документ содержит формулировки страховых случаев, которые Страховщик имеет право использовать наряду с указанными в п. 3.3 Правил страхования.

1.2. В договоре страхования, заключаемом на условиях настоящего документа, могут указываться следующие формулировки страховых случаев:

1.2.1. Утрата Страхователем (Залогодателем) Квартиры в результате прекращения права собственности на нее вследствие:

- признания сделки недействительной или применения последствий недействительности сделки, на основании которой было приобретено право собственности, по основаниям, изложенным в статьях 168 - 179 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- нарушения законодательства Российской Федерации при предыдущих сделках в отношении Квартиры, повлекшее истребование Квартиры из владения Страхователя (Залогодателя) - добросовестного приобретателя на основании статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2.2. Ограничение (обременение) права собственности Страхователя (Залогодателя) на Квартиру вследствие:

- нарушения законодательства Российской Федерации при последней и/или предыдущих сделках в отношении Квартиры;

- сохранения прав пользования, владения других лиц на Квартиру после государственной регистрации права собственности Страхователя (Залогодателя) на нее на основании вступившего в законную силу судебного решения;

- государственной регистрации обременения права собственности Страхователя без согласия Страхователя (Залогодателя) и Выгодоприобретателя (Залогодержателя), за исключением случаев, когда такое обременение непосредственно связано (вытекает) с деятельностью самого Страхователя (Залогодателя, Выгодоприобретателя) и/или производится в публичных интересах.

Страхованием покрываются случаи утраты или ограничения (обременения) права собственности на Квартиру, произошедшие в течение срока действия настоящего договора, а также страховые случаи, по которым решение суда вступило в законную силу после окончания срока действия настоящего договора, если исковое заявление было подано в суд в период действия Договора страхования.

1.3. Конкретные страховые случаи, подлежащие страхованию, лимиты ответственности Страховщика, территория страхования недвижимого имущества и иные характерные особенности страхового риска указываются в каждом конкретном договоре страхования.

### 2. Страховая сумма. Страховая стоимость. Франшиза

2.1. По договору страхования страховая сумма устанавливается в размере, не превышающем страховую стоимость.

2.2. Порядок определения страховой стоимости, страховой суммы и франшизы представлен в разделе IV Правил.

### 3. Страховая премия.

**3.1. Порядок определения страховой премии представлен в разделе V Правил.**

**4. Срок действия договора страхования**

**4.1. Срок действия договора страхования определяется в соответствии с разделом VI Правил.**

**5. Порядок определения размера убытков и выплаты страхового возмещения.**

**5.1. Определение размера убытков и порядок выплаты страхового возмещения осуществляется в соответствии с разделом X Правил.**

**5.2. Выплата страхового возмещения производится в порядке и сроки, предусмотренные Разделом X Правил страхования, после того как Страхователь предоставил Страховщику требование о выплате страхового возмещения с приложением документов, указанных в письменном требовании Страховщика. Письменное требование о предоставлении документов Страхователь обязан получить у Страховщика.**

**6. Вопросы, не урегулированные в тексте настоящего документа регламентируются положениями Правил.**