

ПТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
«Страховая Компания «Согласие»»  
И.Н. Жук  
\_\_\_\_\_ мая 2006 г.



## П Р А В И Л А страхования профессиональной ответственности риэлтеров

### I. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

1.1. Настоящее страхование представляет собой отношения по защите имущественных интересов юридических лиц и физических лиц при наступлении определенных событий: возникшей по закону обязанности риэлтеров (далее - Риэлтеры) возместить вред, причиненный в результате их профессиональной деятельности имущественным интересам какого-либо иного лица или лиц (далее - Третьи лица, Клиенты).

1.2. По настоящим Правилам Страхователями могут быть Риэлтеры (риэлтерские организации независимо от их организационно-правовой формы собственности, объединения риэлтеров, а также индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в порядке, установленном законодательством РФ) заключившие со страховой организацией (далее - Страховщик) договоры страхования своей профессиональной ответственности.

1.3. Риэлтеры, риск профессиональной ответственности которых подлежит страхованию по настоящим Правилам, могут быть как российскими, так и совместными предприятиями или официальными представительствами иностранных риэлтерских организаций.

1.4. На страхование принимается ответственность Риэлтеров, зарегистрированных в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.5. По настоящим Правилам на страхование не принимается профессиональная ответственность юридических лиц, не являющихся резидентами России, и занимающихся риэлтерской деятельностью без открытия официального представительства в РФ.

1.6. Договор страхования профессиональной ответственности считается заключенным в пользу Третьих лиц (Клиентов), которым может быть причинен вред (далее - Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного Лица, риск ответственности которого застрахован, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

Лицо, риск ответственности которого застрахован, должно быть названо в договоре страхования, а если это лицо в договоре не названо, считается застрахованным риск ответственности самого Страхователя.

## **II. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы, связанные с возмещением Риэлтером причиненного им прямого вреда имущественным правам Третьих лиц на объект недвижимости.

Объектом недвижимости являются – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, право собственности и иные вещные права на которые подлежат регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2. Страхованием не покрываются косвенные убытки, возникшие у Третьих лиц вследствие вреда, причиненного им в результате профессиональной деятельности Риэлтера.

2.3. Размер причиненного вреда определяется решением суда по иску потерпевших Третьих лиц или определяется на основании обоснованной претензии.

2.4. Претензия считается обоснованной, если она подтверждена согласительной комиссией, состоящей из представителей Страховщика, Риэлтера и потерпевшего Третьего лица.

Комиссия вправе привлечь независимых экспертов из числа юристов, оценщиков, в том числе членов Комиссии по разрешению споров Органа сертификации некоммерческого партнерства «Российская Гильдия Риэлтеров» и т.п. в зависимости от содержания претензии для принятия решения об ее обоснованности и размере искового требования, а при недостижении согласия передать рассмотрение спора в арбитраж.

2.5. Страховщик принимает на себя расходы по возмещению вреда, причиненного Третьим лицам, если нанесение вреда:

- а) произошло в период, указанный в договоре страхования;
- б) находится в прямой связи с осуществлением риэлтерской деятельности.

## **III. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**

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

3.2. Страховыми случаями являются события, предусмотренные договором страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату потерпевшим Третьим лицам.

3.3. По настоящим Правилам страховым случаем признается факт установления обязанности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) в силу гражданского законодательства РФ возместить прямой вред, причиненный имущественным интересам Третьих лиц в результате профессиональной деятельности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) вследствие

непреднамеренной профессиональной ошибки, небрежности или упущения при осуществлении риэлтерской деятельности.

3.4. Вред Третьим лицам, причиненный в результате профессиональной деятельности Риэлтера, включает в себя убытки, непреднамеренно возникшие, если иное не оговорено договором страхования, в результате:

а) невыполнения условий аукционной продажи недвижимости (пропуск сроков подачи заявки, неправильное оформление заявки, невнесение в срок первоначального депозита в результате задержки банковских платежей и т.п.);

б) юридически неправильного оформления сделок;

в) использования недостоверных сведений об объекте недвижимости, включая оценку его стоимости, правах собственности на недвижимость и т.п.;

г) потери прав собственности вследствие ошибок в оформлении сделки или возбуждения иска об ущемлении прав бывших жильцов при приобретении жилого помещения новым владельцем;

д) продажи жилого помещения без согласия одного из прописанных в нем на момент совершения сделки граждан (при предъявлении им права на долевую или совместную собственность недвижимым имуществом, о чем на момент совершения сделки по объективным причинам не было известно Риэлтеру);

е) признания сделки недействительной по решению суда вследствие непреднамеренного совершения ее Риэлтером (если будет доказано, что на момент совершения сделки Риэлтер не имел достоверной информации о субъекте сделки или условиях ее совершения):

- с недееспособным гражданином;

- с ограниченно дееспособным гражданином без согласия опекуна;

- под влиянием обмана, насилия и других противоправных действий третьих лиц по отношению к потерпевшему лицу;

ж) разглашения сведений об имущественном положении Третьих лиц, которые стали известны Риэлтеру в связи с его профессиональной деятельностью (в случае похищения такой информации у Риэлтера).

3.5. Страховщик, в случае, если это оговорено договором страхования, также компенсирует разумные и целесообразно понесенные расходы (издержки) по судопроизводству и урегулированию убытков (наем адвоката, экспертов и т.п.), которые Риэлтер понес в результате исковых требований, предъявленных к нему в связи с его профессиональной деятельностью по случаям, признанным страховыми.

#### **IV. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ**

4.1. Не покрывается настоящим страхованием вред, причиненный в результате:

- преднамеренного сговора между Риэлтерами и Клиентами;
- совершения сделки представителем Риэлтера, не имеющего на это полномочий, или доверенным лицом, не находящимся с Риэлтером в трудовых отношениях;
- действий и распоряжений военных или гражданских властей.

4.2. Также не покрывается страхованием вред, возникший в результате разглашения сведений об имущественном положении Третьих лиц в случаях:

- выдачи справок о совершенных операциях с недвижимостью по требованию суда, прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными или гражданскими делами, а также по требованию арбитражного суда в связи с находящимися в его разрешении спорами;

- предоставления справок в налоговый орган о стоимости имущества, переходящего в собственность граждан, необходимых для исчисления налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;

- освобождения судом Риэлтера от обязанности сохранения тайны при возбуждении против него уголовного дела в связи с его риэлтерской деятельностью.

4.3. Ответственность Страховщика не распространяется на вред, причиненный имущественным интересам:

- сотрудников Риэлтера;
- родственников работников Риэлтера;
- юридических и физических лиц, имущество которых частично или полностью находится во владении Риэлтера (контролируется им);
- юридических и физических лиц, которые частично или полностью владеют имуществом Риэлтера (контролируют его).

4.4. Не компенсируется вред, причиненный Третьим лицам в связи с:

- оказанием Риэлтером услуг, не относящихся непосредственно к риэлтерской деятельности;
- ипотечным кредитованием под залог недвижимости (в случаях, когда под заложенное имущество незаконно одновременно берется несколько кредитов, сумма кредита превышает стоимость имущества и т.п.);
- продажей недвижимости за рубежом, включая сделки по продаже временной собственности (Time share), без разрешения ЦБ РФ;
- причинением морального вреда Третьим лицам.

4.5. Не покрываются настоящим страхованием:

- штрафы (неустойки, пени), начисляемые Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован);
- исковые требования в связи с нарушением патентного и авторского права, торговых знаков, фирменных наименований, рекламных слоганов и иных случаев, в том числе относящихся к недобросовестной конкуренции.

## **V. СТРАХОВАЯ СУММА**

5.1. Страховой суммой является определяемая договором страхования денежная сумма, исходя из которой устанавливаются размеры страхового взноса и страховой выплаты.

5.2. Страховая сумма (лимит страховой ответственности) устанавливается по соглашению сторон.

5.3. Страховая сумма является максимальной суммой, которую Страховщик обязан выплатить по возмещению исковых требований в соответствии с договором страхования.

5.4. При заключении договора страхования могут устанавливаться предельные суммы страховых выплат по одному страховому случаю (лимиты страховой ответственности по одному страховому случаю), произошедшему в период, указанный в договоре страхования. При этом несколько фактов причинения вреда, наступивших по одной и той же причине, рассматриваются как один страховой случай.

5.5. После выплаты страхового возмещения страховая сумма по договору страхования уменьшается на размер произведенной страховой выплаты. В этом случае по желанию Страхователя страховая сумма может быть восстановлена путем заключения дополнительного соглашения к договору при условии уплаты дополнительной премии. Дополнительное соглашение оформляется сторонами в том же порядке и в той же форме, что и договор страхования.

5.6. Выплаты страхового возмещения ни при каких условиях не могут превышать величину установленной договором страхования страховой суммы в целом или лимита возмещения (при его установлении в договоре страхования) по каждому страховому случаю.

5.7. В договоре страхования стороны могут указать размер некомпенсируемого Страховщиком убытка - франшизу, освобождающую Страховщика от возмещения убытков, не превышающих определенный размер.

5.8. Франшизой по настоящим Правилам считается часть общего убытка, возмещение которого полностью остается на самостоятельной ответственности самого Страхователя.

Некомпенсируемый Страховщиком убыток, если иное не оговорено договором страхования, устанавливается по соглашению сторон в абсолютной величине или в процентах к общей страховой сумме как безусловная (вычитаемая) франшиза.

## **VI. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

6.1. Страховым взносом (страховой премией) является плата за настоящее страхование, которую Страхователь обязан внести Страховщику в соответствии с договором страхования.

6.2. Страховой тариф представляет собой ставку страхового взноса со 100 руб. страховой суммы.

6.3. При исчисления размера страхового взноса Страховщик вправе использовать экспертно определяемые повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаемые в зависимости от стажа работы Риэлтера, образовательного уровня сотрудников (наличие свидетельств об окончании специальных курсов по риэлтерской деятельности), количества исков, предъявленных Риэлтеру за последний год, количества эксклюзивных договоров (с оговоренной стоимостью недвижимости и предоставлением исключительных прав на ее продажу, сдачу в аренду и т.п.) в составе портфеля договоров Риэлтера и иных факторов риска.

6.4. Страховые взносы уплачиваются единовременно или в два срока, причем, если иное не оговорено в договоре страхования, первая часть взноса вносится в размере не менее 50 %, а оставшаяся часть - в срок не позже половины срока, прошедшего с начала страхования.

6.5. При страховании на срок свыше одного года возможна уплата страховых взносов с годичной рассрочкой в сроки, оговоренные в договоре страхования.

6.6. Уплата страховых взносов производится безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика или наличными деньгами в кассу Страховщика в срок, установленный договором страхования.

6.7. Если в договоре страхования не оговорено иное, в случае неуплаты страховой премии или первого ее взноса в установленный договором страхования срок, договор страхования считается не вступившим в силу.

6.8. Если в договоре не оговорено иное, в случае неуплаты очередного взноса в установленные договором страхования сроки и размере, договор страхования прекращает свое действие со дня, следующего за днем, указанным в договоре страхования, как дата оплаты очередного страхового взноса, при этом уплаченные страховые взносы страхователю не возвращаются.

## **VII. ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ**

7.1. Договор страхования является соглашением между Страхователем и Страховщиком, в силу которого Страховщик обязуется при страховом случае произвести страховую выплату потерпевшим Третьим лицам, а Страхователь обязуется уплатить страховой взнос в установленные сроки.

7.2. Договор страхования должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

7.3. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление по установленной форме либо устно заявляет о своем желании заключить договор страхования, а также, если иное не оговорено договором страхования, предоставляет копии следующих документов:

- свидетельство о регистрации;
- учредительные документы;
- справка из налоговой инспекции о постановке на учет;
- разрешение ЦБ на расчеты в валюте (для расчетов с нерезидентами РФ);
- разрешение Комитета социальной защиты населения (для услуг, связанных с пожизненным содержанием людей пенсионного возраста).

7.4. Страховщик вправе потребовать от Страхователя предоставить ему иные документы, необходимые для суждения о степени риска.

7.5. Если иное не предусмотрено договором страхования, ответственность Страховщика по выплате страхового возмещения наступает со дня, следующего за днем поступления первого (единовременного) страхового взноса на расчетный счет Страховщика (оплаты в кассу Страховщика), но не ранее чем в день, указанный в договоре страхования как дата начала его действия.

7.6. Договор страхования оформляется в письменной форме и может быть заключен путем составления одного документа либо вручения Страховщиком Страхователю страхового полиса, подписанного Страховщиком, а также может быть оформлен в виде полиса, подписанного Страховщиком и Страхователем.

Если иное не оговорено договором страхования, страховой полис за подписью Страховщика выдается Страховщиком Страхователю в случае оплаты страховой премии по безналичному расчету в течение 5 банковских дней с даты поступления страховой премии на счет Страховщика, либо в день оплаты Страхователем страховой премии наличными деньгами в кассу Страховщика.

7.7. Договор страхования по настоящим Правилам заключается на срок от одного года и более.

7.8. Договор страхования прекращается в случаях:

- а) истечения срока действия;
- б) исполнения Страховщиком обязательств по договору в полном объеме;
- в) неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором сроки;
- г) ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, кроме случаев замены Страхователя в договоре страхования или смерти Страхователя, являющегося физическим лицом;

д) ликвидации Страховщика;

е) прекращения действия договора страхования по решению суда.

7.9. При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, перечисленным в п. 7.8. настоящих Правил, страховая премия, если иное не оговорено договором страхования, не подлежит возврату.

7.10. Договор страхования может быть прекращен досрочно по требованию Страхователя или Страховщика, если это предусмотрено условиями договора страхования, или по взаимному соглашению сторон.

7.11. О намерении досрочного прекращения договора страхования стороны обязаны уведомить друг друга не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты прекращения договора страхования, если договором не предусмотрено иное.

7.12. При досрочном прекращении страхования по требованию Страхователя страховая премия не подлежит возврату, а если требование Страхователя обусловлено нарушением Страховщиком Правил страхования, то Страховщик должен полностью вернуть Страхователю внесенные тем страховые взносы.

7.13. При досрочном прекращении страхования по требованию Страховщика он обязан возвратить Страхователю полученный страховой взнос полностью, если прекращение страхования не связано с невыполнением Страхователем Правил страхования, иначе он должен вернуть часть страховых взносов за истекший срок договора за вычетом понесенных расходов.

7.14. При заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений настоящих Правил и о дополнении Правил в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.15. Изменение (дополнение) договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством или договором, а также при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

7.16. Соглашение об изменении (дополнении) договора совершается в письменной форме за подписью как Страховщика, так и Страхователя.

7.17. При изменении (дополнении) договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

7.18. В случае изменения (дополнения) договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении (дополнении) договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора.

## **VIII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

8.1. Страховщик обязан:

а) если это предусмотрено договором страхования, выдать страховой полис за подписью Страховщика с приложением настоящих Правил в установленный срок;



б) при страховом случае произвести страховую выплату в установленный настоящими Правилами и/или договором страхования срок.

в) не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении, а также о Клиентах Страхователя, если это не вступит в противоречие с законодательными актами РФ.

#### 8.2. Страхователь обязан:

а) своевременно уплачивать страховые взносы;

б) при заключении договора страхования сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;

в) если иное не оговорено договором страхования, в течение 24 часов с момента получения официальной претензии о возмещении Страхователем убытков уведомить об этом Страховщика с последующей передачей копии официальной претензии;

г) если иное не оговорено договором страхования, в течение 24 часов с момента своего уведомления сообщать Страховщику о начале действий компетентных органов по факту причинения вреда и наступления вреда (расследование, вызов в суд и т.п.);

д) предоставить Страховщику документы и материалы, необходимые для признания Страховщиком случая страховым и для принятия Страховщиком решения о страховой выплате по договору и определения размера причиненного вреда.

е) без письменного согласия Страховщика не давать обещаний и не делать предложений о добровольном возмещении убытка, а также о признании полностью или частично своей ответственности;

ж) без письменного на то согласия Страховщика не принимать каких-либо прямых или косвенных обязательств об урегулировании требований Третьих лиц;

#### 8.3. Страховщик имеет право:

а) проверять сообщенную Страхователем информацию, а также соблюдение Страхователем требований и условий договора страхования и настоящих Правил страхования;

б) отказать в выплате страхового возмещения по причинам, перечисленным в разделе X настоящих Правил страхования

в) взять на себя защиту прав Страхователя по его просьбе и вести все дела по урегулированию убытка, а также возбуждать контрпретензии и вести судебное дело от имени Страхователя.

#### 8.4. Страхователь имеет право:

а) получить дубликат полиса и/или договора в случае его утраты;

б) досрочно расторгнуть договор страхования в установленном настоящими Правилами и/или договором страхования порядке;

в) проверять выполнение Страховщиком требований и условий договора страхования и настоящих Правил страхования.

## **IX. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА**

9.1. Страховая выплата производится Страховщиком потерпевшему в результате профессиональной деятельности Риэлтера Третьему лицу в размере понесенных им убытков, либо Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован по договору страхования) после удовлетворения непосредственно им с согласия Страховщика предъявленного к нему иска, но не выше лимита страховой ответственности (лимита страховой ответственности по одному страховому случаю), указанного в договоре страхования, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

Если размер иска к Риэлтеру превышает лимит страховой ответственности (лимит страховой ответственности по одному страховому случаю), в пределах которого была произведена выплата, то сумма превышения компенсируется потерпевшему Третьему лицу самим Риэлтером.

Величина причиненного вреда определяется решением суда, а в случае досудебного урегулирования убытков на основании обоснованной претензии определяется в размере понесенных убытков в виде расходов, которые потерпевшее Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права.

9.2. Если одним страховым случаем вызвано несколько убытков, то франшиза вычитается только один раз.

9.3. Если в момент наступления страхового случая ответственность по договору была застрахована в других страховых организациях, то страховое возмещение, причитающееся со Страховщика по договору, выплачивается лишь в том проценте, в котором оно относится к сумме обязательств страховщиков по всем договорам.

9.4. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

9.5. Страхователь обязан, если иное не оговорено договором страхования, в течение 24 часов с момента своего уведомления о наличии претензии или искового требования к нему со стороны Третьих лиц оповестить об этом Страховщика, и не позднее 3 суток со дня получения этого известия направить Страховщику письменное Заявление об этом с приложением копий документов и материалов, необходимых для признания Страховщиком случая страховым и для принятия Страховщиком решения о страховой выплате по договору и определения размера причиненного вреда.

9.6. Если иное не оговорено договором страхования, страховая выплата производится в течение одного месяца со дня подписания сторонами акта о страховом случае, составляемого в течение 10 дней с даты судебного решения, удовлетворившего исковое требование к Риэлтеру, или, в случае досудебного урегулирования убытков на

основании обоснованной претензии, составляемого в течение 30 дней с даты получения Страховщиком Заявления о страховом случае и документов, подтверждающих факт наступления страхового случая и размер причиненного вреда.

9.7. Расходы (издержки) по судопроизводству и урегулированию убытков (наем адвокатов, экспертов и т.п.), понесенные Страхователем, компенсируются, если иное не оговорено договором страхования, в размере фактически понесенных расходов по защите интересов Страхователя, исходя, если иное не оговорено договором страхования, из средних расценок, действующих на начало действия договора страхования в регионе, в котором осуществлялось судопроизводство и урегулирование убытков в связи со страховым случаем, однако, если гонорары адвокатам или экспертам превышают эти расценки, то Страхователь обязан получить письменное подтверждение от Страховщика о покрытии таких расходов.

## **Х. ОТКАЗ В ВЫПЛАТЕ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

10.1. Страховщик вправе отказать в страховой выплате, если в течение действия договора имели место:

- умышленные действия или бездействие Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), включая сговор с Третьими лицами, направленные на наступление страхового случая;

- совершение Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) умышленного преступления, находящегося в прямой связи со страховым случаем (подлога, насильственного принуждения и т.п.);

- причинение вреда Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован):

- по грубой небрежности;
- при совершении действий, требующих соответствующих навыков и специальных разрешений, если последние не подтверждены установленными документами;
- в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;

- не уведомление Страховщика о наступлении страхового случая в установленный настоящими Правилами (договором страхования) срок.

- возникновение убытков вследствие того, что Страхователь (Лицо, риск ответственности которого застрахован) умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки.

10.2. Страховщик не покрывает вред, причиненный Третьим лицам по сделкам, которые были проведены до или после окончания периода страхования, указанного в договоре страхования.

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

10.4. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в суде или арбитражном суде.

## **XI. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Все споры по договору страхования между Страховщиком и Страхователем разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в арбитражном либо судебном порядке.

11.2. Иск по требованиям, вытекающим из договора страхования, может быть предъявлен в течение сроков исковой давности, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.