

**УТВЕРЖДЕНЫ:**

Генеральным директором  
АО «ЮЖУРАЛЖАСО»

Панферовым А.И.

15 января 2015 года

Введены в действие с 02.02.2015 г.  
приказ № 06 от 15.01.2015 г.

**ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ  
РИСКА УТРАТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО №2**

г. Челябинск, 2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ:

1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	3
2	СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ.....	3
3	ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ.....	3
4	СТРАХОВЫЕ РИСКИ. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ .....	4
5	ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ .....	4
6	ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ В СИЛУ .....	5
7	СТРАХОВАЯ СУММА.....	5
8	ФРАНШИЗА.....	6
9	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ.....	6
10	ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ .....	5
11	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН .....	8
12	ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА.....	9
13	ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ОБЪЕМА ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА.....	13
14	ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ.....	11
15	ОБРАБОТКА СТРАХОВЩИКОМ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ СТРАХОВАТЕЛЯ И ИНЫХ ЛИЦ.....	12
16	ПЕРЕХОД ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ.....	13
17	УВЕДОМЛЕНИЯ. СРОКИ ДАВНОСТИ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ..	13

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, настоящие Правила страхования риска утраты права собственности на недвижимое имущество (далее - Правила) определяют общий порядок и условия заключения, исполнения и прекращения договоров добровольного страхования имущественных интересов, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом, являющимся предметом ипотеки.

1.2. Применяемые в настоящих Правилах наименования и понятия в ряде случаев специально поясняются соответствующими определениями. Если значение какого-либо наименования или понятия не оговорено Правилами и не может быть определено, исходя из законодательства и нормативных актов, то такое наименование или понятие используется в своем обычном лексическом значении.

**Ипотека** - залог недвижимого имущества, который устанавливается в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

**Залогодатель** - дееспособное физическое лицо, которое является собственником заложенного недвижимого имущества, а также являющееся должником по обязательству, обеспеченному ипотекой.

**Залогодержатель или Банк** - дееспособное юридическое лицо, являющееся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеющее право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного недвижимого имущества Залогодателя с преимущественным правом перед другими кредиторами Залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

**Договор об ипотеке** - договор о залоге недвижимого имущества, заключенный с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1.3. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах, могут быть изменены (исключены или дополнены) по письменному соглашению сторон при заключении договора страхования или в период действия договора до наступления страхового случая, при условии, что такие изменения не противоречат действующему законодательству РФ.

## 2. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

2.1. **Страховщиком** по договору страхования является Страховое акционерное общество «ЮЖУРАЛЖАСО». Договоры страхования от имени Страховщика могут заключать уполномоченные представители, страховые агенты (юридические и физические лица) на основании соответствующих договоров или доверенностей.

2.2. **Страхователями** по договору страхования являются дееспособные физические лица, штатные работники Выгодоприобретателя, заключившие со Страховщиком договор страхования риска утраты права собственности на недвижимое имущество.

2.3. **Выгодоприобретатель** - лицо, в пользу которого заключен договор страхования и заключившие со Страхователем договор займа с целью приобретения Страхователем недвижимого имущества.

## 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

3.1. В соответствии с настоящими Правилами объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом (недвижимость), являющимся предметом ипотеки с целью приобретения которого Страхователем также оформлен договор займа с Выгодоприобретателем.

3.1.1. Под недвижимостью (недвижимым имуществом) понимается - названное в Договоре страхования недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения, в том числе:

1) земельные участки, в том числе земельные участки с расположенными на них обособленными водными объектами (замкнутыми водоемами), многолетние насаждения, залог которых допускается законодательством РФ;

2) здания, строения, сооружения, нежилые помещения и condominiumы;

3) жилые дома, квартиры, прочие жилые помещения, а также части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) объекты незавершенного строительства недвижимого имущества, возводимого на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Из вышеперечисленного списка исключается недвижимое имущество, изъятое из оборота.

3.1.2. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом договора страхования.

#### **4. СТРАХОВЫЕ РИСКИ. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**

4.1. Страховым случаем является совершившееся событие, обладающее признаками вероятности и случайности возникновения, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести выплату страхового возмещения Страхователю (Выгодоприобретателю).

4.2. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По договору, заключенному на основании настоящих правил, страховым риском является прекращение права собственности у Страхователя на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки вследствие вступившего в законную силу решения суда о признании сделки по приобретению права собственности на недвижимое имущество, недействительной, удовлетворения судом виндикационного иска к Страхователю либо прекращение права собственности Страхователя на застрахованное имущество вследствие вступившего в законную силу решения суда об удовлетворении требования банка об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество, принятое на страхование.

4.3. Виндикационный иск - способ защиты права собственности, с помощью которого собственник может истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Подлежит имуществу виндикации или нет, зависит от того, является приобретатель недобросовестным или добросовестным, а во втором случае и от того, приобрел он имущество возмездно или безвозмездно. Собственник может виндигировать свое имущество от недобросовестного приобретателя, а также от добросовестного, если последний приобрел имущество безвозмездно - причем вне зависимости от того, каким путем оно выбыло из владения собственника. Если же добросовестный приобретатель получил имущество возмездно, оно может быть истребовано лишь в случае, если выбыло из владения собственника или лица, которому собственник передал это имущество во временное пользование, помимо их воли, т.е. в результате кражи, потери и т.п.

4.4. Риск прекращения права собственности Страхователя на заложенное имущество вследствие вступившего в законную силу решения суда об удовлетворении требования банка об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество, принятое на страхование признается наступившим в случае реализации заложенного имущества на торгах в рамках возбужденного Банком исполнительного производства.

#### **5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

5.1. Под договором страхования в настоящих Правилах понимается соглашение между Страхователем и Страховщиком, согласно которому Страховщик за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) обязуется произвести страховую выплату Страхователю (Выгодоприобретателю) в пределах определенной договором страховой суммы.

5.2. Договор страхования заключается на основании письменного Заявления Страхователя, которое является неотъемлемой частью договора страхования.

5.3. Страхователь обязан сообщить в Заявлении Страховщику, все известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления. При этом существенными могут быть признаны, по меньшей мере, обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в Заявлении на страхование (письменном запросе) или Договоре страхования.

Заявление с отсутствием ответов на поставленные вопросы считается не поданным. При этом договор страхования не заключается.

5.4. Одновременно с Заявлением Страхователь представляет Страховщику:

- копию паспорта;
- копию договора или иного обязательства, обеспеченного ипотекой;

- копию договора об ипотеке;
- договор займа с Выгодоприобретателем;
- правоустанавливающие документы на предмет ипотеки;
- справку органов технической инвентаризации, экспликацию с поэтажным планом и т.д.;
- справку о правах третьих лиц на предмет ипотеки (выписка из домовой книги, земельного кадастра и т.д.);
- характеристику жилого помещения (копия финансового лицевого счета);
- выписку из Единого государственного реестра прав (о субъекте права, правоустанавливающих документах, отсутствии обременений);
- в случаях предусмотренных законодательством РФ - разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки купли-продажи, согласие супруга;
- документ, подтверждающий регистрацию владельца закладной в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество;
- другие документы и информацию, необходимые для оценки страхового риска.

При предоставлении копий документов одновременно предоставляются оригиналы указанных документов.

5.5. Договор страхования может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами - Договора страхования, либо в форме страхового Полиса, подписанного Страховщиком, который вручается Страхователю на основании его письменного заявления. В последнем случае соглашение Страхователя заключить Договор на предложенных условиях подтверждается принятием от Страховщика страхового полиса (далее – Полис) после уплаты страховой премии или первой ее части.

К договору страхования прилагаются настоящие Правила, являющиеся его неотъемлемой частью.

5.6. Договор страхования (Полис) составляется на русском языке в необходимом количестве экземпляров, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

5.7. В случае утраты Страхователем договора страхования (Полиса), по его письменному Заявлению может быть выдан его дубликат. После выдачи дубликата утерянный страховой полис или Договор страхования считаются недействительными и никаких выплат по ним не производится.

5.8. В договоре страхования (Полисе) указываются:

- объект страхования;
- недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;
- страховой риск (страховой случай);
- страховая сумма;
- срок действия договора;
- страховая премия.

## 6. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ В СИЛУ

6.1. Договор страхования риска утраты права собственности, вступает в силу с даты оплаты страховой премии или первого ее взноса, либо с момента перехода к Страхователю (Залогодателю) права собственности на недвижимое имущество в зависимости оттого, что произошло позднее, если иное не предусмотрено договором страхования.

6.2. В случае если Страхователь произвел оплату страховой премии (первого взноса), но к нему (к Залогодателю) не перешло право собственности на недвижимое имущество, либо залог недвижимого имущества (ипотека) не зарегистрирован в государственном реестре прав, либо не подписан договор о предоставлении кредита (займа) или кредит (займ) не предоставлен, страхование, обусловленное Договором не вступает в силу, а Страховщик обязуется вернуть полученную страховую премию в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления Страхователя об указанных выше обстоятельствах.

6.3. Договор страхования заключается на срок действия договора об ипотеке, если иное не предусмотрено Договором страхования.

## 7. СТРАХОВАЯ СУММА

7.1. Страховой суммой является определенная по соглашению сторон в договоре страхования денежная сумма, в пределах которой Страховщик обязуется при наступлении страхового случая, в предусмотренном договором страхования порядке, выплатить страховое возмещение.

7.2. Договором страхования может быть предусмотрена снижающаяся страховая сумма соразмерно снижению суммы долга перед Выгодоприобретателем по обязательству, обеспеченному ипотекой. При этом страховая сумма определяется формулой  $C = C1 - Д$ , где  $C$  - страховая сумма,  $C1$  - страховая сумма, установленная на момент договора страхования,  $Д$  - размер фактически погашенной задолженности.

7.3. Страховая сумма не может превышать страховую стоимость недвижимого имущества. Такой стоимостью считается действительная стоимость имущества в месте его нахождения в день заключения Договора страхования.

7.3.1. Действительная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан в условиях конкуренции, когда покупатель и продавец действуют, располагая всей доступной информацией об объекте, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

7.3.2. Действительная стоимость недвижимого имущества устанавливается отдельно по каждому объекту или совокупности объектов, указанных в страховом полисе на основании предоставленных документов или путем экспертной оценки.

7.4. Если страховая сумма, указанная в Договоре, превышает страховую стоимость, Договор является недействительным в той части страховой суммы, которая превышает страховую стоимость. Уплаченная излишне часть страховой премии возврату в этом случае не подлежит.

7.5. Договором страхования страховая сумма может быть установлена ниже страховой стоимости (неполное страхование). При таком условии, если договором страхования не предусмотрено иное, причиненный ущерб возмещается в пределах страховой суммы в полном объеме, несмотря на неполное страхование.

Договором страхования может быть предусмотрена оговорка, в соответствии с которой при неполном страховании Страховщик с наступлением страхового случая обязан возместить Страхователю часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости.

## **8. ФРАНШИЗА**

8.1. По соглашению сторон, договором страхования может быть предусмотрена франшиза - размер убытков, условно или безусловно не подлежащий возмещению Страховщиком.

8.2. Франшиза определяется по соглашению сторон при заключении Договора страхования в процентном отношении к страховой сумме или в абсолютной величине.

8.3. В Договоре страхования (страховом полисе) может быть предусмотрена условная или безусловная франшиза.

8.3.1. При установлении в Договоре страхования условной франшизы, Страховщик освобождается от ответственности за ущерб, если его размер не превышает размер франшизы, и ущерб подлежит возмещению полностью, если его размер превышает размер франшизы.

8.3.2. При установлении в Договоре страхования (Полисе) безусловной франшизы ответственность Страховщика определяется размером ущерба за минусом франшизы.

8.4. Если в Договоре страхования (Полисе) согласована франшиза, то она применяется ко всем страховым случаям независимо от их количества в течение срока действия Договора страхования.

## **9. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ**

9.1. Под страховой премией понимается плата за страхование, которую Страхователь обязан уплатить Страховщику в порядке и в сроки, установленные Договором страхования.

9.2. Страховая премия определяется Страховщиком в соответствии с действующими на момент заключения договора страховыми тарифами.

9.3. Страховщик вправе при определении размера страховой премии применять повышающие и понижающие коэффициенты к базовым тарифам, размер которых определяется в зависимости от определяемых Страховщиком факторов риска: количества сделок, проведенных с недвижимым имуществом и иных факторов риска.

9.4. Страховая премия уплачивается единовременно или, по соглашению сторон, может вноситься в рассрочку - страховыми взносами в соответствии с графиком уплаты страховых взносов (далее - Порядком уплаты страховых взносов). Порядок уплаты страховых взносов определяется в Договоре страхования.

9.5. Днем оплаты страховой премии считается:

- при безналичной форме оплаты - день поступления денежных средств на счет Страховщика;

- при оплате наличными деньгами - день внесения денежных средств в кассу Страховщика.

9.6. Оплата страховой премии:

- при безналичной форме оплаты, если иное не предусмотрено договором страхования, страховая премия уплачивается путем перечисления на расчетный счет Страховщика в течение 5 рабочих дней со дня подписания Договора страхования всей суммы страховой премии, либо суммы ее первого взноса.

- при оплате страховой премии наличными деньгами, если иное не предусмотрено договором страхования, страховая премия уплачивается при заключении договора страхования внесением в кассу Страховщика всей суммы страховой премии, либо суммы ее первого взноса.

9.7. Если к сроку, установленному в Договоре как срок оплаты страховой премии или ее первого взноса, страховая премия или ее первый взнос не были уплачены или были уплачены не полностью, Договор считается недействительным, и поступившие взносы возвращаются Страхователю.

9.8. При уплате страховой премии в рассрочку, в случае неуплаты страхового взноса в установленные сроки или уплаты страхового взноса в меньшей сумме, при наступлении страхового случая, Страховщик вправе при определении размера подлежащего выплате страхового возмещения зачесть сумму просроченного страхового взноса.

9.9. При досрочном погашении договора займа с Выгодоприобретателем Страховщик вправе при уплате очередного страхового взноса производить перерасчет премии и устанавливать новый график уплаты предстоящих страховых взносов.

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

Срок действия договора страхования	Размер премии в % к размеру годовой премии
До 1 месяца	20
До 2 месяцев	30
До 3 месяцев	40
До 4 месяцев	50
До 5 месяцев	60
До 6 месяцев	70
До 7 месяцев	75
До 8 месяцев	80
До 9 месяцев	85
До 10 месяцев	90
До 11 месяцев	95

9.11. При страховании на срок более одного года – к годовому размеру премии прибавляется 1/12 годовой премии за каждый дополнительный месяц.

## 10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

10.1. Изменение условий договора возможно по соглашению сторон. В случае изменения договора, обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора.

10.2. В период действия договора страхования Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан сообщать Страховщику обо всех ставших ему известными изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора страхования. Факт надлежащего исполнения данной обязанности должен быть подтвержден письменным доказательством.

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

10.4. Если Страхователь (Выгодоприобретатель) возражает против изменений условий договора страхования или доплаты страховой премии, Страховщик вправе в соответствии с Гражданским кодексом РФ потребовать расторжения договора. Соглашение о расторжении договора совершается в письменной форме.

10.5. В случае если Страхователь не известил Страховщика об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска Страховщик вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

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

10.6. Договор страхования прекращается в случаях:

10.6.1. истечения срока его действия, указанного в договоре как день его окончания (в 00 часов дня следующего за датой окончания Договора страхования);

10.6.2. исполнения Страховщиком обязательств по Договору в полном объеме (возмещение ущерба в размере страховой суммы);

10.6.3. ликвидации Страховщика в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации (в 00 часов дня подписания документа о таком решении уполномоченными на то лицами);

10.6.4. признания Договора страхования недействительным по решению суда (в 00 часов дня, с которого Договор страхования признан недействительным);

10.6.5. по инициативе Страхователя;

10.6.6. по соглашению сторон. О намерении досрочного прекращения Договора страхования стороны должны уведомить друг друга, а также Выгодоприобретателя, не менее чем за 14 дней до предполагаемой даты прекращения Договора страхования, если Договором не предусмотрено иное;

10.6.7. ограничения дееспособности Страхователя физического лица - в момент вступления в силу решения о таком прекращении или ограничении дееспособности;

10.6.8. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и Договором страхования.

10.7. 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.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте, Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени в течение которого действовало страхование.

10.8. Страхователь вправе отказаться от договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам, указанным в п. 10.7 настоящих Правил.

О намерении досрочного прекращения договора Страхователь обязан уведомить Страховщика в письменной форме.

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

10.9. Страховщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор страхования в случае неисполнения Страхователем (Выгодоприобретателем) настоящих Правил и договора страхования, в частности при неуплате очередного страхового взноса, при отказе от изменения условий договора в связи с наступлением обстоятельств, повлекших изменение степени риска. При этом Страховщик возвращает Страхователю страховые взносы за не истекший срок действия Договора страхования за вычетом понесенных расходов, если Договором страхования не определено иное.

10.10. Для целей расчета суммы возвращаемой части страховой премии за не истекший период величина внесенной Страхователем страховой премии исчисляется в валюте оплаты страховой премии.

10.11. В случае досрочного прекращения Договора страхования по соглашению сторон Страховщик возвращает Страхователю страховые взносы за не истекший срок договора страхования за вычетом понесенных расходов (определяемых в соответствии с нормативом расходов на ведение дела, установленным в структуре тарифной ставки), пропорционально доле выплаченного страхового возмещения в зафиксированной договором страховой сумме и доле оплаченной страховой премии в зафиксированной договором премии (части премии), которая должна быть оплачена на момент досрочного прекращения договора страхования, а также пропорционально времени, в течение которого действовало страховое покрытие. Сумма страховой премии за не истекший период действия Договора страхования, подлежащая возврату, исчисляется по формуле:

$$Pr = Pe * n/N (1 - Sd/Si) * 0,7$$

где N – срок действия договора страхования в днях;

n – срок действия договора до даты его расторжения (в днях);

Si – страховая сумма;

Pe – оплаченная премия;

Sd – сумма выплат.

## 11. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 11.1. Страховщик обязан:

11.1.1. вручить Страхователю договор страхования (страховой полис) с приложением настоящих Правил;

11.1.2. не разглашать сведения о договоре страхования, Страхователе (Выгодоприобретателе) их имущественном положении, а также иных личных характеристиках, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации.

### 11.2. Страховщик имеет право:

11.2.1. проводить осмотры имущества, указанного в заявлении на страхование;

11.2.2. запрашивать у Страхователя и компетентных органов информацию, необходимую для установления факта страхового случая или размера подлежащего выплате страхового возмещения, а также самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового случая, проводить



экспертизу для определения обоснованности предъявленных требований и установления наличия (отсутствия) страхового случая;

11.2.3. проверять достоверность информации, сообщаемой Страхователем, любыми доступными ему способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации;

11.2.4. проверять выполнение Страхователем требований Договора страхования и положений настоящих Правил страхования;

11.2.5. представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи со страховым случаем (однако данное право не является обязанностью Страховщика). Если сумма расходов, понесенных Страховщиком при защите интересов Страхователя, превысит долю, возмещаемую по Договору страхования, то это превышение оплачивается Страхователем.

### **11.3. Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан:**

11.3.1. письменно сообщить Страховщику при заключении договора обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, и обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении объектов, принимаемых на страхование, с другими страховыми организациями, а также ответить на все письменные запросы Страховщика.

11.3.2. принимать все меры, необходимые для выполнения обязательств по договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой, и самим договором об ипотеке, риск по которому является предметом Договора страхования;

11.3.3. в случае прекращения обязательств по договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой, незамедлительно сообщить об этом Страховщику;

11.3.4. своевременно уплачивать страховую премию (страховые взносы) в размерах и порядке, предусмотренных Договором страхования;

11.3.5. возратить Страховщику полученное по Договору страхования страховое возмещение (или его соответствующую часть), если и течение предусмотренного законодательством Российской Федерации срока исковой давности обнаружится такое обстоятельство, которое по закону или настоящим Правилам страхования полностью или частично лишает Страхователя (Выгодоприобретателя) права на получение страхового возмещения (страховой суммы);

11.3.6. сообщить Страховщику в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней о получении Страхователем искового заявления (его копии) о признании сделки по приобретению недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, недействительной или об истребовании указанного имущества.

### **11.4. При наступлении страхового случая, предусмотренного в Договоре страхования Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан:**

11.4.1. незамедлительно, но в любом случае не позднее 2-х рабочих дней, после того, как Страхователю (Выгодоприобретателю) стало известно о наступлении страхового случая, уведомить Страховщика о его наступлении;

11.4.2. Страхователь должен запросить у Страховщика инструкции, которые ему следует выполнять и следовать письменным указаниям Страховщика, если таковые будут сообщены;

11.4.3. сообщить Страховщику в письменном виде всю информацию, позволяющую судить о размере, причинах, ходе и последствиях наступившего события, характере и размерах причиненного ущерба, с указанием обстоятельств события, вовлеченных в событие лиц и причин возможных претензий, а также передать Страховщику документы, подтверждающие факт наступления страхового случая и размер причиненного ущерба (подробный перечень необходимых документов сообщается Страховщиком);

11.4.4. сотрудничать со Страховщиком при проведении им расследований, включая, но, не ограничиваясь, предоставлением всей необходимой информации, а также обеспечивать условия получения любой дополнительной информации о событии;

11.4.5. в случае, если Страховщик сочтет необходимым назначение своих уполномоченных лиц для защиты интересов, как Страховщика, так и Страхователя, выдать доверенность и иные документы лицам, указанным Страховщиком.

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

## **12. ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА**

12.1. При наступлении страхового случая, в случае если Страхователь лишается права собственности на застрахованное недвижимое имущество полностью - страховая выплата производится Выгодоприобретателю в размере 100% непогашенной задолженности Страхователя по договору займа

(заключенному между Страхователем и Выгодоприобретателем), но не более страховой суммы, установленной на данный период страхования. В случае если Страхователь лишается права собственности на застрахованное недвижимое имущество частично - страховое возмещение выплачивается Выгодоприобретателю в размере 100% непогашенной задолженности Страхователя по договору займа, но не более доли в страховой сумме, пропорциональной стоимости части застрахованного имущества, на которую утрачено право, в общей стоимости застрахованного недвижимого имущества.

12.2. Размер страхового возмещения устанавливается с учетом франшизы после вычета сумм, полученных Страхователем (Выгодоприобретателем) в возмещение данного ущерба от третьих лиц (в т.ч. сумм полученных в результате реституции), а в случае заключения договоров добровольного страхования имущественных интересов, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом, являющимся предметом ипотеки с несколькими страховщиками (двойного страхования) - в пропорции страховой суммы по заключенному на основании настоящих Правил договору к общей сумме по всем заключенным Страхователем договорам страхования. Страхователь обязан немедленно известить Страховщика о получении таких сумм.

12.3. Если иное не оговорено в договоре страхования (страховом Полисе), Страховщик отвечает за страховые случаи, наступившие по искомому заявлению в отношении застрахованного имущества, поданному в период срока действия договора страхования.

### **13. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ОБЪЕМА ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА**

#### **13.1. Страховщик в любом случае не несет ответственности по случаям, возникшим в результате:**

- 13.1.1. воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;
- 13.1.2. военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий и их последствий;
- 13.1.3. гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок и их последствий;
- 13.1.4. изъятия, конфискации, национализации, реквизиции, ареста или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов (в т.ч. судебных) и иных аналогичных мер политического характера, предпринятых по распоряжению военных или гражданских властей и политических организаций;
- 13.1.5. незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц этих органов в том числе в связи с изданием указанными органами и должностными лицами документов, не соответствующих законам или другим правовым актам;
- 13.1.6. признания судом недействительным договора, обеспеченного договором об ипотеке, и/или договора об ипотеке;
- 13.1.7. связанных с несением расходов, направленных на погашение задолженности Залогодателя по связанным с недвижимым имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам;
- 13.1.8. добровольного отказа Страхователя от права собственности на имущество;
- 13.1.9. понесенных Страхователем в результате события, хотя и произошедшего в течение срока действия Договора страхования, но причины наступления которого начали действовать до вступления Договора страхования в силу.

#### **13.2. Договором страхования не покрываются убытки:**

- 13.2.1. не связанные с исполнением обязательства, обеспеченного ипотекой или непосредственно связанного с предметом ипотеки;
- 13.2.2. предметом претензии является возмещение морального вреда;
- 13.2.3. предметом претензии является возмещение неустойки, процентов за просрочку, штрафов и прочих косвенных расходов, возникших вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
- 13.2.4. претензии, связанные с оплатой процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;
- 13.2.5. событие, явившееся следствием умышленных действий Страхователя, Выгодоприобретателя;  
**Примечание:** для целей настоящих правил лицо признается действующим умышленно, если оно осознавало опасность своих действий (бездействия), предвидело возможность или неизбежность наступления страхового случая и желало его наступления, либо допускало наступление страхового случая или относилось к возможным последствиям своих действий (бездействия) безразлично.
- 13.2.6. события, возникшего в результате действий (бездействий) Страхователя (Выгодоприобретателя) в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, а также в состоянии, в котором он не мог понимать значения своих действий или руководить ими;
- 13.2.7. связанные с обращением взыскания на имущество по обязательствам Страхователя (Выгодоприобретателя) на основании решения суда.

### **13.3. Страховщик не возмещает:**

13.3.1. ущерб, связанный с исковыми требованиями, возникающими в связи с фактом, ситуацией, которые на дату начала действия договора страхования были известны Страхователю (Выгодоприобретателю), или Страхователь (Выгодоприобретатель) должен был предвидеть, что они могут привести к предъявлению к нему искового требования, или по которым дано уведомление согласно условиям предшествующего страхования;

13.3.2. ущерб, связанный с исковыми требованиями, возникшими в результате заключения Страхователем (Выгодоприобретателем) сделки, предмет которой стал в последствии предметом страхования, о противоправности которой он знал или должен был знать, а также сделки, совершенной с нарушением норм закона;

13.3.3. ущерб, связанный с исковыми требованиями к Страхователю (Выгодоприобретателю), совершившему преступление, находящееся в прямой причинной связи со страховым событием.

## **14. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

14.1. Страховое возмещение может быть выплачено только после того, как будут установлены причины и размер ущерба от событий, предусмотренных договором страхования.

14.2. Для принятия решения о выплате страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан предоставить Страховщику письменное заявление о страховом случае, Договор страхования (Полис), а также оригиналы документов, позволяющих судить о причине и характере возникшего события и размере ущерба, в том числе:

- правоустанавливающие документы на застрахованное имущество;
- платежные документы, акты оценки объекта и т.д.;
- вступившее в законную силу решение суда;
- иные документы относительно всех обстоятельств дела, в том числе содержащие информацию по данному событию, включая имена и адреса всех лиц, вовлеченных в данное событие.

14.3. Непредставление требуемых Страховщиком документов без объективных причин дает ему право отказать в выплате страхового возмещения в части ущерба не подтвержденной такими документами.

14.4. Страховщик производит выплату страхового возмещения (или сообщает об отказе в выплате при наличии оснований) в 10 (десятидневный) срок. Указанный срок исчисляется с даты поступления Страховщику Заявления о страховом случае с приложением документов, указанных в п. 14.2. настоящих Правил и дополнительно затребованных Страховщиком документов, если договором не предусмотрен иной срок выплаты.

### **14.5. Страховщик имеет право отсрочить выплату страхового возмещения в случае:**

14.5.1. если у него имеются сомнения в правомочности Страхователя (Выгодоприобретателя) на получение страхового возмещения - до тех пор, пока не будут представлены надлежащим образом оформленные документы;

14.5.2. если у него имеются мотивированные сомнения в подлинности или достоверности документов, подтверждающих страховой случай - до тех пор, пока не будет подтверждена подлинность или достоверность таких документов;

14.5.3. если по фактам, связанным с наступлением страхового случая, соответствующими органами внутренних дел возбуждено уголовное дело, начат судебный процесс или проводятся административное расследование против Страхователя (Выгодоприобретателя) или его уполномоченных лиц, а также ведется расследование обстоятельств, приведших к наступлению страхового случая - до момента прекращения уголовного дела на стадии дознания или предварительного следствия, либо до окончания срока предварительного расследования или завершения судебного разбирательства.

### **14.6. Страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения в случаях, если:**

14.6.1. Страхователь (Выгодоприобретатель), после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщик в предусмотренный в Договором страхования срок указанным в договоре страхования способом, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности произвести страховую выплату;

14.6.2. Страхователь сообщил недостоверные или заведомо ложные сведения об объекте страхования,

- изменении степени риска страхования и размере убытка;
- 14.6.3. Страхователь не представил необходимые документы для определения причин и размера причиненного наступившим событием ущерба, а также для определения размера страхового возмещения;
  - 14.6.4. убытки возникли вследствие того, что Страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему в сложившихся обстоятельствах мер, чтобы уменьшить возможные убытки. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они были сообщены Страхователю;
  - 14.6.5. в других случаях, предусмотренных законодательными актами или условиями Договора страхования.
  - 14.7. Решение об отказе в страховой выплате сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа.
  - 14.8. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в суде или арбитражном суде.

## **15. ОБРАБОТКА СТРАХОВЩИКОМ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ СТРАХОВАТЕЛЯ И ИНЫХ ЛИЦ**

15.1. Заключая договор страхования на основании настоящих Правил, Страхователь подтверждает свое согласие с тем, что Страховщик, или уполномоченное им третье лицо, вправе любым законным способом осуществлять обработку указанных в нем персональных данных физических лиц в соответствии с Федеральным Законом «О персональных данных» № 152-ФЗ.

15.2. Страхователь обязуется уведомить Выгодоприобретателя о факте передачи его персональных данных на обработку Страховщику, с целью предоставления услуг в области страхования, а также о составе переданных Страховщику персональных данных. Пользователями переданных персональных данных являются работники Страховщика и уполномоченные им третьи лица.

15.3. Страхователь обязуется получить согласие физических лиц, указанных в договоре страхования, на обработку всех категорий персональных данных (включая специальные, в том числе данные о состоянии здоровья), и на передачу этих персональных данных Страховщиком третьим лицам, в том числе трансграничную передачу, если это необходимо в целях исполнения договора страхования.

15.4. Под обработкой персональных данных в настоящих Правилах понимается: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также совершение иных действий с персональными данными физических лиц в статистических целях и в целях проведения анализа страховых рисков и иных целях, связанных с исполнением договора страхования.

15.5. В целях исполнения договора страхования Страховщик имеет право передавать персональные данные, ставшие ему известными в связи с заключением и исполнением договора страхования, третьим лицам, с которыми у Страховщика заключены соответствующие соглашения, обеспечивающие надежное хранение и предотвращение незаконного разглашения (конфиденциальность) персональных данных.

15.6. Заключая договор страхования на основании настоящих Правил, Страхователь также подтверждает согласие на информирование его о программах страхования, о сроке действия договора страхования и об условиях продления правоотношений со Страховщиком, а также в иных целях, связанных с повышением качества обслуживания Страхователя.

15.7. Страховщик обязуется обеспечивать сохранность и неразглашение персональных данных Страхователя и иных физических лиц, указанных в договоре, в целях иных, нежели предусмотрены настоящим разделом Правил.

15.8. Согласие на обработку персональных данных предоставляется на срок, необходимый Страховщику для исполнения договора страхования и осуществления страховой деятельности. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах, путем направления письменного заявления Страховщику способом, позволяющим достоверно установить дату получения данного заявления Страховщиком.

15.9. В случае полного отзыва субъектом персональных данных своего согласия на обработку персональных данных, действие договора страхования в отношении такого лица прекращается, а в случае отзыва такого согласия субъектом персональных данных, являющимся Страхователем, договор страхования прекращается полностью. При этом действие договора страхования прекращается досрочно с даты получения Страховщиком соответствующего заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных.

15.10. После прекращения действия договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных,

Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации.

## **16. ПЕРЕХОД ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ**

- 16.1. Если договором страхования не предусмотрено иное, к Страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое Страхователь (Выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за ущерб, возмещенный в результате страхования.
- 16.2. Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему в письменном виде все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования, которое Страхователь (Выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за ущерб, возмещенный в результате страхования.
- 16.3. Если Страхователь (Выгодоприобретатель) отказался от своего права требования к лицу, ответственному за ущерб, возмещенный Страховщиком, или осуществление этого права стало невозможным по вине Страхователя (Выгодоприобретателя). Страховщик освобождается от обязанности выплатить страховое возмещение полностью или в соответствующей части и вправе потребовать возврата излишне выплаченной суммы возмещения.

## **17. УВЕДОМЛЕНИЯ. СРОКИ ДАВНОСТИ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 17.1. Стороны Договора страхования обязаны соблюдать следующие требования к направляемым друг другу уведомлениям:
  - 17.1.1. любое уведомление или согласие, направляемое в соответствии с Договором, должно быть выполнено в письменной форме и доставляться лично, либо путем prepaid почтового (с уведомлением о вручении) или курьерского отправления, либо факсимильной связью;
  - 17.1.2. уведомление считается отправленным и полученным в час персональной доставки, либо отправки по факсу, либо в час, следующий за часом уведомления о вручении при отправке сообщения курьером или по почте;
  - 17.1.3. все уведомления и извещения направляются по адресам, которые указаны в Договоре страхования. В случае изменения адресов и/или реквизитов сторон, стороны обязуются заблаговременно известить друг друга об этом. Если сторона не была извещена об изменении адреса и/или реквизитов другой стороны заблаговременно, то все уведомления и извещения, направленные по прежнему адресу, будут считаться полученными с датой их поступления по прежнему адресу.
  - 17.1.4. любые уведомления и извещения в связи с заключением, исполнением или прекращением договорных правоотношений, считаются направленными сторонами в адрес друг друга, только если они сделаны в письменной форме.
- 17.2. Иск по требованиям, вытекающим из Договора страхования, может быть предъявлен Страховщику в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
- 17.3. Споры по Договору страхования разрешаются путем переговоров между сторонами и заинтересованными лицами.
- 17.4. При недостижении согласия спор решается судом (судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 17.5. При решении спорных вопросов положения Договора страхования имеют преимущественную силу по отношению к настоящим Правилам и любым иным дополнительным условиям страхования.

**ТАРИФНЫЕ СТАВКИ  
ПО СТРАХОВАНИЮ РИСКА  
УТРАТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Страховой риск	Страховой тариф, в %
Прекращение права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки	0,5

Указанная тарифная ставка является базовой и выражена в процентах от страховой суммы.

К ней могут быть применены повышающие и понижающие коэффициенты, указанные в приложении 2 к настоящим Правилам.

**Примечание:** Страховщик имеет право применять к настоящей базовой тарифной ставке повышающие или понижающие коэффициенты, исходя из особенностей предмета ипотеки (повышающие от 1,1 до 10,0 или понижающие от 0,3 до 0,9), условий договора об ипотеке (повышающие от 1,1 до 8,0 или понижающие от 0,1 до 0,9), специфики деятельности Страхователя (повышающие от 1,1 до 5,0 или понижающие от 0,4 до 0,9), анализа документов, характеризующих сделку купли-продажи недвижимого имущества (повышающие от 1,1 до 5,0 или понижающие от 0,4 до 0,9), других обстоятельств, имеющих существенное значение для определения степени страхового риска (повышающие от 1,1 до 10,0 или понижающие от 0,1 до 0,9).