

П Р А В И Л А

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
- 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**
- 3. СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ И ОБЪЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТРАХОВЩИКА**
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА И ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**
- 5. ФРАНШИЗА**
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ). СТРАХОВОЙ ТАРИФ**
- 7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**
- 8. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**
- 9. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА**
- 10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
- 11. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ (СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ)**
- 12. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**
- 13. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, действующим законодательством Российской Федерации о страховании настоящие Правила регулируют отношения, возникающие между Страховщиком и Страхователем по поводу страхования его профессиональной (гражданской) ответственности и возмещения убытков, причиненных другим (третьим) лицам в связи с осуществлением риэлтерской деятельности.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

При этом под другими (третьими) лицами, для целей настоящих Правил страхования, понимаются любые физические лица, не являющиеся работниками соответствующих риэлтерских фирм, а также юридические лица различных организационно-правовых форм, имущественным интересам которых риэлтером могут быть причинены убытки в процессе осуществления риэлтерской деятельности (далее по тексту – третьи лица).

Под риэлтерской деятельностью понимается осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок в отношении недвижимого имущества. Услуги по оценке недвижимости не являются риэлтерской деятельностью.

1.2. На основании настоящих Правил страхования заключаются два вида договоров страхования в зависимости от субъектов страхования:

- профессиональной ответственности риэлтеров – физических лиц, осуществляющих свою профессиональную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя;
- гражданской ответственности риэлтерских фирм – юридических лиц.

1.3. По договору страхования профессиональной (гражданской) ответственности риэлтеров Страховщик обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить потерпевшему третьему лицу (клиенту Страхователя), причиненные вследствие этого события убытки его имущественным интересам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором страховой суммы.

1.4. **Страховщик** – ООО СК «ВТБ Страхование», осуществляет страховую деятельность в соответствии с Лицензией, выданной органом страхового надзора.

1.5. **Страхователи:**

- физические лица, осуществляющие риэлтерскую деятельность без образования юридического лица, зарегистрированные в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя, заключившие со Страховщиком договор страхования профессиональной ответственности;
- юридические лица (риэлтерские фирмы)¹, зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключившие со Страховщиком договор страхования гражданской ответственности.

1.6. Действие настоящих Правил не распространяется:

¹ В соответствии со ст. 1068 ГК РФ любое юридическое лицо обязано возмещать вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей на основании трудового договора, а также гражданином, выполнявшим работу по гражданско-правовому договору.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

- на должностных лиц органов исполнительной власти, участвующих в продаже недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- на лиц, организующих продажу недвижимости в соответствии с решениями органов исполнительной власти, органов местного самоуправления или судов.

1.7. По договору страхования риска ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении риэлтерских услуг, может быть застрахован риск ответственности самого Страхователя или иного лица, на которое такая ответственность может быть возложена. При этом такое лицо должно быть названо в договоре страхования. Если это лицо в договоре страхования не названо, считается застрахованным риск ответственности самого Страхователя.

1.8. Договор страхования риска ответственности за причинение убытков при осуществлении риэлтерской деятельности считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

В случае, когда по договору страхования риска ответственности за причинение убытков застрахована ответственность лица иного, чем Страхователь, последний вправе в любое время до наступления страхового случая заменить это лицо другим, письменно уведомив об этом Страховщика.

1.9. Страховщик не вправе разглашать полученные им сведения о Страхователе, потерпевших третьих лицах и их имущественном положении.

За нарушение тайны страхования Страховщик в зависимости от рода нарушенных прав и характера нарушения несет ответственность в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по договору страхования профессиональной ответственности являются имущественные интересы Страхователя - физического лица, о страховании которого заключен договор, связанные с его обязанностью возместить в порядке, установленном гражданским законодательством, убытки, нанесенные третьим лицам в результате непреднамеренных ошибок (упущений) Страхователя в процессе осуществления риэлтерской деятельности.

2.2. Объектом страхования по договору страхования гражданской ответственности являются имущественные интересы Страхователя – юридического лица, связанные с его обязанностью возместить в порядке, установленном гражданским законодательством, убытки, нанесенные третьим лицам в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем в процессе осуществления риэлтерской деятельности.

3. СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ И ОБЪЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТРАХОВЩИКА

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

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

Событие, рассматриваемое в качестве страхового риска, должно обладать признаками вероятности и случайности его наступления.

3.2. Страховым случаем по страхованию профессиональной (гражданской) ответственности риэлтеров признается факт возникновения у Страхователя обязанности возместить убытки, причиненные потерпевшим третьим лицам, подтвержденные вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке.

3.3. В соответствии с настоящими Правилами могут быть застрахованы следующие риски ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам (клиентам) в процессе осуществления риэлтерской деятельности:

3.3.1. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) при оказании ему Страхователем услуг при купле-продаже недвижимости вследствие непреднамеренных ошибок (упущений).

3.3.2. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) при оформлении Страхователем сделки, проверке юридической “чистоты” объекта недвижимости вследствие непреднамеренных ошибок (упущений).

3.3.3. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) вследствие непреднамеренного повреждения или утраты Страхователем документов клиента.

3.4. Договор страхования может быть заключен на случай наступления всех событий, перечисленных в п. 3.3 настоящих Правил, или отдельных из них.

3.5. Страховой случай считается имевшим место и ответственность по обязательствам Страховщика наступает, если причиненные третьему лицу убытки явились следствием непреднамеренных ошибок (упущений) Страхователя при осуществлении риэлтерской деятельности.

3.6. Страховщик несет обязательства по возмещению убытков потерпевшему лицу как в течение всего срока действия договора страхования, так и по его истечении, если последствия события, признанного страховым случаем, происшедшего в период действия договора страхования проявились после его окончания, но в пределах срока исковой давности, предусмотренного гражданским законодательством Российской Федерации.

3.7. В соответствии с настоящими Правилами происшедшее событие не может быть признано страховым, если оно наступило вследствие:

3.7.1. Воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения.

3.7.2. Военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий.

3.7.3. Гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок.

3.7.4. Изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения имущества, являющегося объектом сделки, по распоряжению государственных органов.

3.7.5. Действия обстоятельств непреодолимой силы.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

3.7.6. Действий (бездействия) Страхователя, связанных с разглашением информации, предоставленной клиентом.

3.7.7. Действий (бездействия) Страхователя, не связанных с осуществлением им риэлтерской деятельности.

3.7.8. Действия обстоятельств, известных Страхователю, повышающих степень страхового риска, о которых Страховщик не был поставлен в известность.

3.7.9. Умышленного нарушения Страхователем действующих нормативных документов (законов, указов, постановлений, распоряжений, инструкций и др.) органов государственного управления и местного самоуправления.

3.7.10. Действий Страхователя – физического лица (работника Страхователя – юридического лица) в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения.

3.7.11. Неустранения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, заметно повышающих степень риска, на необходимость устранения которых Страховщик указывал Страхователю.

3.7.12. Незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания указанными органами и должностными лицами документов, не соответствующих законам или другим правовым актам.

3.8. Настоящие Правила не предусматривают возмещения третьим лицам (физическим) причиненного им морального вреда.

В соответствии с настоящими Правилами не подлежат возмещению неполученные третьим лицом доходы, которые он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода), а также утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

3.9. В договоре страхования по соглашению сторон могут быть предусмотрены и иные исключения из страхования в зависимости от степени риска и иных обстоятельств, оцениваемых Страховщиком при заключении договора страхования.

4. СТРАХОВАЯ СУММА И ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

4.2. Страховая сумма по договору страхования определяется Страхователем и Страховщиком по их усмотрению. При этом стороны учитывают характер и объем гражданско-правовых сделок Страхователя в интересах своих клиентов, особенности убытков, которые могут быть нанесены клиентам вследствие непреднамеренных ошибок

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

(упущений) Страхователя, максимально возможную сумму убытков, а также действующее законодательство и арбитражную практику, связанную с риэлтерской деятельностью.

4.3. При заключении договора страхования могут также устанавливаться предельные суммы выплат страхового возмещения (лимиты ответственности Страховщика) по каждому страховому случаю в пределах страховой суммы и видам убытков, включенным в объем ответственности Страховщика.

4.4. Выплаты страхового возмещения ни при каких условиях не могут превышать величину установленной договором страхования страховой суммы или лимита ответственности.

4.5. Если при наступлении страхового случая выплаченное потерпевшим лицам страховое возмещение окажется менее размера страховой суммы, определенной договором страхования, то после произведенной выплаты действие договора страхования продолжается, а страховая сумма уменьшается на размер страховой выплаты. В этом случае по желанию Страхователя страховая сумма может быть восстановлена путем заключения на условиях настоящих Правил дополнительного соглашения на оставшийся срок страхования с уплатой соответствующей части страховой премии. Дополнительное соглашение оформляется сторонами в том же порядке и в той же форме, что и договор страхования.

4.6. В период действия договора страхования Страхователь может увеличить по соглашению со Страховщиком страховую сумму или лимиты ответственности по каждому страховому случаю, а также включить в договор другие, предусмотренные настоящими Правилами страховые риски путем заключения дополнительного соглашения.

4.7. Расчет страховой премии по дополнительному соглашению (в связи с увеличением Страхователем страховой суммы) производится в следующем порядке:

а) общая страховая премия по дополнительному соглашению к договору страхования делится на 12 месяцев и умножается на количество месяцев, оставшихся до конца срока действия основного договора страхования (неполный месяц считается за полный).

Результатом является величина страховой премии по дополнительному соглашению, полученная исходя из увеличенного размера страховой суммы на оставшийся период срока действия основного договора страхования;

б) страховая премия по основному договору страхования делится на 12 месяцев и умножается на количество месяцев (неполный месяц считается за полный), оставшихся до конца срока действия договора.

Результатом является величина страховой премии по основному договору на оставшийся период срока его действия;

в) величина страховой премии, подлежащая уплате Страхователем по дополнительному соглашению к основному договору страхования, определяется путем вычитания из полученной величины страховой премии по дополнительному соглашению (п.п. "а") величины страховой премии за оставшийся период срока действия по основному договору страхования (п.п. "б").

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

5. ФРАНШИЗА

5.1. В договоре страхования может быть предусмотрена франшиза, которая различается на условную и безусловную.

При условной франшизе Страховщик освобождается от ответственности по обязательствам за убыток, если его размер не превышает франшизу.

При безусловной франшизе ответственность по обязательствам Страховщика определяется размером убытка за минусом франшизы.

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

5.2. Любые лимиты ответственности по договору страхования устанавливаются сверх сумм франшизы, которые не входят в сумму лимита ответственности Страховщика.

6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ). СТРАХОВОЙ ТАРИФ

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

Страховая премия (страховые взносы) уплачивается Страхователем в валюте Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле.

6.2. При определении размера страховой премии, подлежащей уплате по договору страхования, Страховщик применяет рассчитанные им страховые тарифы, определяющие премию, взимаемую с единицы страховой суммы, с учетом объекта страхования и характера страхового риска. Конкретный размер страхового тарифа определяется договором страхования по соглашению сторон. При заключении договора страхования для учета конкретной степени риска наступления страхового случая Страховщик вправе применять к базовым тарифным ставкам повышающие или понижающие коэффициенты с учетом всех факторов риска (Приложение 1 к настоящим Правилам).

6.3. По договорам, заключенным на срок менее одного года, страховая премия уплачивается в следующих размерах от суммы годовой страховой премии: за 1 месяц - 25%, 2 месяца - 35%, 3 месяца - 40%, 4 месяца - 50%, 5 месяцев - 60%, 6 месяцев - 70%, 7 месяцев - 75%, 8 месяцев - 80%, 9 месяцев - 85%, 10 месяцев - 90%, 11 месяцев - 95%.

При заключении договора страхования на срок более одного года, страховая премия рассчитывается Страховщиком ежегодно в течение пяти дней с момента истечения предыдущего годичного периода действия договора страхования или в иные сроки, оговоренные сторонами при заключении договора страхования. При этом Страховщиком учитываются все обстоятельства, влияющие на степень страхового риска, а также изменения в объекте страхования, объеме обязательств Страховщика, страховой сумме и т.п., если они имели место. Страховая премия уплачивается Страхователем в порядке и сроки, предусмотренные договором страхования.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

6.4. Размер страховой премии при заключении дополнительного соглашения к договору страхования, в случае увеличения страховой суммы или ее восстановления после произведенной страховой выплаты, определяется пропорционально сроку действия первоначального договора, при этом взнос за неполный месяц исчисляется как за полный.

6.5. Страховая премия по договору страхования уплачивается Страхователем единовременно или в рассрочку наличными деньгами или безналичным расчетом. Порядок уплаты страховой премии определяется в договоре страхования.

Страхователь обязан уплатить Страховщику страховую премию (первый взнос страховой премии) в течение пяти дней (если иное не предусмотрено договором страхования) после подписания договора страхования.

Днем уплаты страховой премии считается:

- *при безналичной оплате* - день поступления денежных средств на счет Страховщика;

- *при наличной оплате* - день уплаты премии наличными деньгами в кассу Страховщика.

6.6. При неуплате страховой премии или очередного взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) договор страхования расторгается по инициативе Страховщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если стороны не договорились об отсрочке уплаты очередного взноса (договоренность об отсрочке страхового взноса оформляется дополнительным соглашением к договору страхования).

Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого по согласованию сторон отсрочено, Страховщик вправе при определении размера подлежащего выплате страхового возмещения зачесть сумму отсроченного страхового взноса.

6.7. Страхователю, который в течение двух и более предыдущих лет без перерыва страховал профессиональную ответственность у Страховщика, и по этим договорам не было страховых случаев, при заключении нового договора предоставляется скидка со страховой премии в размерах: при наличии непрерывного страхования в течение двух предыдущих лет - 5% от суммы исчисленной премии, трех и более лет - 10%.

7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

7.1. Договор страхования заключается в отношении конкретных договоров (контрактов) на выполнение Страхователем риэлтерских услуг на период до одного года, или иной согласованный сторонами срок в зависимости от периода ответственности Страхователя перед заинтересованным лицом (клиентом), предусмотренного контрактом (договором) между ними, но не более установленного законодательством срока исковой давности.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

7.2. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление, в котором сообщает следующее:

- свое полное наименование (для юридических лиц), юридический адрес, банковские реквизиты, телефон, факс;
- свою фамилию, имя, отчество (для физических лиц), паспортные данные, адрес постоянного места жительства, телефон, факс, документы, свидетельствующие о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
- сведения о своей риэлтерской деятельности: период деятельности, характер услуг, данные об исках клиентов за последние годы;
- сведения о работниках Страхователя – юридического лица: список с указанием занимаемых должностей, квалификации и опыта работы в области риэлтерской деятельности (с учетом методических рекомендаций, утвержденных Госкомимуществом РФ);
- номер, дату, наименование договора (контракта) с клиентом, характер сделки и информацию о клиенте;
- информацию о партнерах (юридические фирмы, нотариальные конторы и др.);
- другие сведения, имеющие значение для оценки страхового риска.

7.3. Вместе с заявлением о заключении договора страхования Страхователь должен представить Страховщику:

- копию устава (для Страхователя – юридического лица), копии документов о государственной регистрации;
- копию договора (контракта) с клиентом, в отношении которого заключается договор страхования;
- копию баланса за отчетный период;
- копии (выписки) приказов о назначении на должность работников и их должностные обязанности или копии гражданско-правовых договоров;
- копии дипломов об образовании.

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

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

7.5. Отношения между Страховщиком и Страхователем оформляются в письменной форме, путем составления договора страхования, подписанного сторонами, и вручения Страховщиком Страхователю страхового полиса, подписанного - Страховщиком (Приложения 2, 3 к настоящим Правилам).

7.6. При заключении договора страхования Страхователь обязан сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

не должны быть известны Страховщику. При этом существенными могут быть признаны обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в договоре страхования (страховом полисе) или в его письменном запросе.

При заключении договора страхования до получения ответов Страхователя на поставленные Страховщиком вопросы, последний не может впоследствии требовать расторжения договора либо признания его недействительным на том основании, что соответствующие обстоятельства не были сообщены Страхователем.

7.7. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, когда обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали.

7.8. Договор страхования, если в нем не предусмотрено иное, вступает в силу с момента его подписания сторонами, при этом ответственность по обязательствам Страховщика наступает:

7.8.1. При уплате страховой премии путём безналичных расчётов - в 00 часов дня, следующего за днём поступления страховой премии или её первого взноса на расчетный счет Страховщика.

7.8.2. При уплате страховой премии наличными деньгами - в 00 часов дня, следующего за днём уплаты страховой премии или её первого взноса в кассу Страховщика или его представителю.

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

7.10. Согласно гражданскому законодательству при заключении договора страхования Страхователь и Страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений Правил страхования и о дополнении Правил, без расширения объема обязательств Страховщика, предусмотренного данными Правилами страхования.

8. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

8.1. Договор страхования прекращается в случаях:

8.1.1. Истечения срока его действия.

8.1.2. Исполнения Страховщиком обязательств перед Страхователем по договору в полном объеме.

8.1.3. Неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором страхования сроки, если договором страхования не предусмотрено.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

8.1.4. Ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, или смерти Страхователя, являющегося физическим лицом.

8.1.5. Ликвидации Страховщика в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации.

8.1.6. Принятия судом решения о признании договора страхования недействительным.

8.1.7. В других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации.

8.2. Договор страхования может быть прекращен до наступления срока, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала, и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам, иным, чем страховой случай.

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

8.3. Страхователь вправе отказаться от договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам, иным, чем страховой случай.

В этом случае, уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное.

8.4. О намерении досрочного прекращения договора Страхователь обязан уведомить Страховщика не менее чем за тридцать дней до предполагаемой даты прекращения договора страхования, если при заключении договора стороны не предусмотрели иной срок.

8.5. Изменение и расторжение сторонами договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации (глава 29 ГК РФ).

8.6. Договор страхования может быть признан недействительным с момента его заключения по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, а также если он ставит Страхователя в худшее положение по сравнению с тем, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации или договор заключен после наступления страхового случая.

Признание договора страхования недействительным осуществляется в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

9. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА

9.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска (изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько,

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях).

9.2. После получения информации об увеличении страхового риска Страховщик 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 в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации. В частности, соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения о расторжении договора, а при его расторжении в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом.

9.3. Если Страхователь не сообщит Страховщику о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора, то в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

10.1. *Страховщик имеет право:*

10.1.1. Проверять сообщаемую Страхователем информацию и выполнение Страхователем условий договора страхования.

10.1.2. Давать Страхователю рекомендации по предупреждению страховых случаев.

10.1.3. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства возникновения убытков, при необходимости направлять запросы в компетентные органы.

10.1.4. Расторгнуть договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

10.1.5. При изменении степени риска потребовать изменения условий договора страхования.

10.1.6. Вступать от имени Страхователя в переговоры и соглашения о возмещении причиненного наступившим событием убытка.

10.1.7. Представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи со страховым случаем. Данное право Страховщика не является его обязанностью.

10.2. *Страховщик обязан:*

10.2.1. Ознакомить Страхователя с Правилами страхования.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

10.2.2. После получения Страховщиком страховой премии или первого ее взноса в 3-дневный срок выдать Страхователю страховой полис и вручить ему один экземпляр Правил страхования, на основании которых заключен договор страхования.

10.2.3. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

10.2.4. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем.

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

10.3.1. Выяснить обстоятельства наступления события, при признании события страховым составить страховой акт и определить размер убытков.

10.3.2. После получения необходимых документов по страховому случаю произвести расчет суммы страхового возмещения.

10.3.3. Выплатить страховое возмещение (или отказать в выплате при наличии оснований) в установленный договором страхования срок.

10.4. *Страхователь имеет право:*

10.4.1. Требовать от Страховщика выполнения обязательств по договору страхования.

10.4.2. Досрочно расторгнуть договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

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

10.4.4. Назначить экспертов, адвокатов по вопросам, связанным с наступлением события, определением размера убытков и сумм страхового возмещения.

10.5. *Страхователь обязан:*

10.5.1. При заключении договора страхования сообщить Страховщику о всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, а также о всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования.

10.5.2. Уплачивать страховую премию в размерах и сроки, определенные договором страхования.

10.5.3. 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.

10.5.4. Соблюдать условия настоящих Правил и договора страхования.

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

10.6.1. Незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 дней (за исключением выходных и праздничных дней), уведомить об этом Страховщика или его представителя, указанным в договоре страхования способом.

Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении события дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении события либо что отсутствие у

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

10.6.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков (согласно ст. 962 ГК РФ расходы по уменьшению убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если они были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными).

10.6.3. Принять все необходимые меры для выяснения причин и последствий возникновения убытков.

10.6.4. Незамедлительно известить Страховщика о всех требованиях, предъявленных ему в связи с возникновением убытков.

10.6.5. Обеспечить участие Страховщика в установлении размера причиненного вреда.

10.6.6. Сообщить Страховщику всю имеющуюся информацию, позволяющую судить о причинах и последствиях наступления события, характере и размерах нанесенных убытков.

10.6.7. Представить Страховщику заявление по установленной форме и следующие документы (материалы):

- письменную претензию потерпевшего третьего лица о возмещении причиненного ему вреда;
- решение суда (арбитражного суда), устанавливающего ответственность Страхователя;
- имеющиеся документы компетентных органов, подтверждающие факт страхового случая;
- справки, счета и иные документы, подтверждающие произведенные расходы;
- другие документы по страховому случаю, предусмотренные договором страхования.

10.6.8. Оказывать содействие Страховщику в судебной и внесудебной защите в случае предъявления третьими лицами требований о возмещении вреда.

10.6.9. Не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые ему в связи с наступившим событием, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика.

11. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКА И СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ (СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ)

11.1. Согласно настоящим Правилам страхования под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

11.2. После получения от Страхователя сообщения и заявления о произошедшем событии Страховщик осуществляет следующие действия:

11.2.1. Устанавливает факт страхового случая: проверяет соответствие приведенных в заявлении Страхователя сведений (время, место, обстоятельства события и т.д.) условиям договора страхования и настоящим Правилам; определяет факт и причины возникновения события, вследствие которого были нанесены убытки (на основании документов соответствующих организаций); проверяет, было ли произошедшее событие и наступившие убытки включены в объем обязательств Страховщика; определяет необходимость привлечения экспертов, осуществляет иные действия, направленные на установление факта страхового случая.

11.2.2. При признании события страховым случаем определяет размер убытков, страховой выплаты, составляет акт о страховом случае (страховой акт) и с учетом этого принимает решение о выплате страхового возмещения.

11.3. При отсутствии судебного спора между сторонами по поводу признания наступившего события страховым случаем, определения размера убытков и суммы страхового возмещения к заявлению Страхователя прилагаются договор (полис) страхования и следующие документы:

11.3.1. *При причинении убытков клиенту при оказании ему Страхователем услуг по купле-продаже недвижимости* - письменные претензии потерпевшего лица к Страхователю, включая иски и вступившие в законную силу решения суда (если они имели место); договоры: на оказание риэлтерских услуг, купли-продажи объекта недвижимости с приложением всех документов, касающихся объекта недвижимости; свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним или документ об отказе в такой регистрации; выписки и справки из Единого государственного реестра прав; акт (свидетельство) о правах на недвижимое имущество, выданный (выданное) уполномоченным органом государственной власти; Страховщик вправе в этом случае также использовать информацию и документы, полученные от юристов, нотариусов, оценщиков, органов исполнительной власти, занимающихся вопросами учета объектов недвижимости, регистрацией прав на них и сделок с ними, а также иные документы по усмотрению Страховщика, подтверждающие факт страхового события и размер убытков потерпевшего лица.

11.3.2. *При причинении убытков клиенту при оформлении Страхователем сделки, проверке юридической "чистоты" объекта недвижимости* - письменные претензии потерпевшего лица к Страхователю о возмещении убытков с приложением расчета по их обоснованию, договор на оказание риэлтерских услуг, документы, связанные с оформлением сделки по конкретному объекту недвижимого имущества, решение суда о признании сделки с недвижимым имуществом недействительной (решение об отказе в регистрации соответствующего органа исполнительной власти, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество), документы регистратора прав, акты (заключения) экспертов, иные документы по усмотрению Страховщика, подтверждающие наступление страхового случая и размер убытков потерпевшего лица.

11.3.3. *При причинении убытков клиенту вследствие непреднамеренного повреждения или утраты Страхователем документов клиента* - письменные претензии потерпевшего лица к Страхователю о возмещении убытков с приложением расчета по их обоснованию, договор на оказание риэлтерских услуг, документы, связанные с

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

оформлением сделки по конкретному объекту недвижимого имущества, решение суда о признании сделки с недвижимым имуществом недействительной (решение об отказе в регистрации соответствующего органа исполнительной власти, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество), документы регистратора прав, акты (заключения) экспертов, иные документы по усмотрению Страховщика, подтверждающие наступление страхового случая и размер убытков потерпевшего лица.

11.4. При необходимости, в целях получения более полной информации о произошедшем событии, Страховщик вправе запрашивать информацию и документы, непосредственно связанные с причинением убытков клиенту Страхователя у правоохранительных органов, органов юстиции, банков, учреждений и организаций, располагающих информацией об обстоятельствах причинения убытков, а также самостоятельно выяснять причины и обстоятельства события.

Для определения размера убытка могут быть приглашены независимые эксперты, оплата услуг которых производится за счет пригласившей стороны.

11.5. После получения всех необходимых документов и сведений о наступившем событии Страховщик проводит анализ на предмет признания события страховым случаем и принимает решение о признании события страховым, страховой выплате или отказе в выплате страхового возмещения.

11.6. Если Страховщик признает наступившее событие страховым случаем и при отсутствии судебного спора между сторонами, он, на основании заявления, документов, представленных Страхователем и пострадавшими третьими лицами, а также дополнительно полученных им документов, составляет страховой акт, в котором указываются обстоятельства страхового случая, обоснование произведенных расчетов размера причиненного убытка, размер суммы страхового возмещения, подлежащей выплате пострадавшим третьим лицам.

Страховой акт не составляется, если при проверке заявления Страхователя установлено, что заявленный убыток наступил не в результате страхового случая. В этом случае Страховщиком и Страхователем составляется документ произвольной формы, в котором указываются причины, по которым страховой акт не был составлен или Страховщик направляет Страхователю письменное уведомление с указанием причин непризнания наступившего события страховым случаем и принятом решении об отказе в страховой выплате.

11.7. При наступлении страхового случая размер причиненных потерпевшему лицу убытков и суммы страхового возмещения определяются Страховщиком в размере фактического ущерба, подтвержденного соответствующими документами, а также при условии, что данный ущерб явился следствием наступившего события, признанного Страховщиком страховым случаем, но не более страховой суммы / лимита ответственности, предусмотренных сторонами в договоре страхования.

При наличии судебного спора между сторонами в связи с наступившим событием размер убытков определяется на основании вступившего в законную силу решения суда (арбитражного суда) о наличии и сумме нанесенных потерпевшему убытков в результате непреднамеренной ошибки, допущенной Страхователем при выполнении

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

профессиональных обязанностей риэлтера в пределах страховой суммы, определенной договором страхования.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, ущерб потерпевшего лица включает в себя:

- прямые убытки, явившиеся следствием непреднамеренных ошибок (упущений) Страхователя в процессе осуществления им риэлтерской деятельности – утрата объекта недвижимости, денежных средств, утрата (повреждение) документов.

При этом под прямым убытком потерпевшего лица понимается реально наблюдаемый убыток, выражающийся в денежной форме;

- расходы, непосредственно связанные с восстановлением (сбором) документов, их нотариальным оформлением, уплатой госпошлины, изменением (переоформлением) договора купли-продажи и др.

11.8. Размер страхового возмещения устанавливается с учетом франшизы, определенной договором страхования.

12. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

12.1. Страховая выплата - денежная сумма, установленная договором страхования и выплачиваемая Страховщиком при наступлении страхового случая.

12.2. Страховая выплата осуществляется Страховщиком в соответствии с договором страхования на основании:

- письменного заявления на страховую выплату;
- страхового акта;
- письменной претензии потерпевшего третьего лица о возмещении причиненного вреда;
- документов, подтверждающих факт страхового случая и размер причиненного убытка;
- решения суда, при разрешении спора в судебном порядке;
- документа, удостоверяющего личность пострадавшего лица;
- иных документов, согласованных сторонами при заключении договора страхования.

12.3. Страховщик производит страховые выплаты в течение 5-ти рабочих дней после подписания страхового акта или вступления в законную силу решения суда.

Если страховая выплата не произведена в установленный срок, Страховщик уплачивает получателю страховой выплаты штраф в размере, установленном сторонами при заключении договора страхования от суммы страховой выплаты за каждый день просрочки.

12.4. Страховая выплата по договорам страхования производится в валюте Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным Законом “Об организации страхового дела в Российской Федерации” и законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле.

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

12.5. Выплата страхового возмещения производится потерпевшим третьим лицам.

Если после определения размера убытков и суммы страхового возмещения по согласованию со Страховщиком Страхователь компенсирует причиненный им вред в требуемом размере, то выплата страхового возмещения производится непосредственно Страхователю после предоставления им Страховщику соответствующих документов.

12.6. Страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения в случаях, если Страхователь – физическое лицо (работник Страхователя – юридического лица):

12.6.1. Совершил умышленные действия (бездействие), направленные на наступление страхового случая.

В случаях, предусмотренных законом, Страховщик может быть освобожден от выплаты страхового возмещения при наступлении страхового случая вследствие грубой неосторожности Страхователя – физического лица (работника Страхователя – юридического лица).

12.6.2. Совершил умышленное преступление, находящееся в прямой причинной связи со страховым случаем.

12.6.3. Сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об объекте страхования.

12.6.4. В других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации.

12.7. Решение об отказе в страховой выплате принимается Страховщиком и сообщается Страхователю в письменной форме с мотивированным обоснованием причин отказа.

Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в суд, арбитражный или третейский суды.

13. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Иск по требованиям, вытекающим из договора страхования профессиональной (гражданской) ответственности риэлтеров, может быть предъявлен в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации.

13.2. Споры, возникающие при исполнении условий договора страхования, разрешаются сторонами в процессе переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда, арбитражного или третейского суда в соответствии с их компетенцией.

Приложение 1
к Правилам страхования
профессиональной ответственности
риэлтеров

РАЗМЕРЫ ТАРИФНЫХ СТАВОК

(в % к страховой сумме)

| СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ | ТАРИФНЫЕ СТАВКИ | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| | Страхователи - физические лица | Страхователи - юридические лица |
| 1. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) при оказании ему Страхователем услуг при купле-продаже недвижимости вследствие непреднамеренных ошибок (упущений). | 0,34 | 0,35 |
| 2. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) при оформлении Страхователем сделки, проверке юридической “чистоты” объекта недвижимости вследствие непреднамеренных ошибок (упущений). | 0,33 | 0,33 |
| 3. Причинение убытков третьему лицу (клиенту) вследствие непреднамеренного повреждения или утраты Страхователем документов клиента. | 0,31 | 0,32 |

По договорам, заключенным на срок менее одного года, страховая премия уплачивается в следующих размерах от суммы годовой страховой премии: за 1 месяц - 25%, 2 месяца - 35%, 3 месяца - 40%, 4 месяца - 50%, 5 месяцев - 60%, 6 месяцев - 70%, 7 месяцев - 75%, 8 месяцев - 80%, 9 месяцев - 85%, 10 месяцев - 90%, 11 месяцев - 95%.

Страховщик имеет право применять к базовым тарифным ставкам повышающие или понижающие коэффициенты, исходя из деловой репутации риэлтерской фирмы (повышающие от 1.1 до 3.0 или понижающие от 0.4 до 0.9), стажа работы риэлтера (повышающие от 1.1 до 3.0 или понижающие от 0.3 до 0.9), вида сделки (повышающие от 1.1 до 4.0 или понижающие от 0.3 до 0.9), условий контракта между Страхователем и его контрагентами (повышающие от 1.1 до 4.0 или понижающие от 0.4 до 0.9), объема риэлтерских услуг (повышающие от 1.1 до 3.0 или понижающие от 0.4 до 0.9), иных обстоятельств, имеющих существенное значение для определения степени страхового риска (повышающие от 1.1 до 9.0 или понижающие от 0.1 до 0.9).

Президент

Т.Н.Юрлова