

**Генеральный договор страхования
гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств
по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве
№ 35-8208Г/2016**

г. Москва

«19» февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (далее – Страховщик), в лице Князева Олега Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 003-10/15 от «16» октября 2015 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Карелия Девелопмент» (далее – Страхователь), в лице Генерального директора Флёрова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Сторона» и/или «Стороны», заключили настоящий Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства (далее – ОДС) по договору участия в долевом строительстве (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Договор страхования регулирует отношения Сторон по страхованию гражданской ответственности Страхователя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве.

1.2. Договор страхования заключен на основании:

1.2.1. «Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», утвержденных Приказом Генерального директора ООО «Региональная страховая компания» № 11 от «05» августа 2015 г. (далее - «Правила страхования»), (Приложение №1).

1.2.2. Заявления на заключение Договора страхования гражданской ответственности застройщика от «19» февраля 2016 г. (Приложение №2), которое является составной и неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. По Договору страхования производится страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче ОДС в отношении каждого из ОДС, принятых на страхование в порядке, предусмотренном Договором страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ И СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ.

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства (Выгодоприобретателем) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве.

2.2. Страховым риском, на случай наступления которого проводится страхование, является предполагаемое событие неисполнения или ненадлежащего исполнения Страхователем обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве.

2.3. Страховым случаем по Договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем (Застройщиком) обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Закон № 214-ФЗ»);

или

- решением арбитражного суда о признании должника (Страхователя) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3. ЗАСТРАХОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ СТРАХОВАНИЯ (ОФОРМЛЕНИЯ ПОЛИСОВ).

3.1. Застрахованной является ответственность Страхователя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве, принятому Страховщиком на страхование в рамках Договора страхования.

3.2. Договоры страхования ответственности по каждому договору участия в долевом строительстве оформляются в виде одного отдельного страхового полиса (Приложение №4) на каждый ОДС (при этом презюмируется, что предметом договора участия в долевом строительстве является один ОДС). Подтверждением принятия на страхование ответственности по договору участия в долевом строительстве является выдача Страховщиком страхового полиса с указанием Выгодоприобретателя(лей) – участника(ов) долевого строительства.

Каждый страховой полис оформляется в четырех оригинальных экземплярах: один Страховщику, один Страхователю, один – Выгодоприобретателю(лям), и один – для предоставления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве.

3.3. По Договору страхования Страховщик принимает на страхование ответственность по договорам участия в долевом строительстве, заключенным Страхователем в отношении следующего объекта страхования:

- ✓ Наименование объекта: Малоэтажный жилой комплекс (жилой микрорайон. Вторая очередь строительства).
- ✓ Строительный адрес: Ленинградской область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово, кадастровый №47:07:0713002:1497.

3.4. Основанием для выдачи страхового полиса по отдельному договору участия в долевом строительстве является заявление Страхователя, составленное по форме согласно Приложению №3 к Договору страхования.

3.5. Документы, указанные в п. 9.3. Правил страхования (за исключением договора участия в долевом строительстве), предоставляются Страховщику однократно (представлены при заключении Договора страхования и Страховщиком получены), и в дальнейшем Страхователь обязан предоставлять Страховщику только изменения в указанные документы. Копия договора участия в долевом строительстве предоставляется при оформлении каждого страхового полиса (на каждый ОДС).

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.

4.1. Срок действия Договора с «19» февраля 2016 г. по «31» декабря 2018 г.

4.2. Страховые полисы, выданные в рамках исполнения Договора страхования, считаются заключенным со дня государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и действуют до предусмотренного такими страховыми полисами срока передачи Страхователем (Застройщиком) ОДС участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю).

4.3. При этом Выгодоприобретатель сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему ОДС.

4.4. Страховой тариф устанавливается в размере 0,55 % от страховой суммы по каждому страховому полису, выданному в рамках Договора страхования, за весь срок действия полиса.

4.5. Порядок уплаты страховой премии:

4.5.1. Страхователь ежемесячно перечисляет Страховщику авансовый платеж в размере 32 000,00 (тридцать две тысячи) рублей не позднее 3 числа отчетного календарного месяца в безналичной форме.

Авансовый платеж считается уплаченным за тот календарный месяц, в котором денежные средства поступили на расчетный счет Страховщика.

Авансовый платеж зачитывается в счет оплаты страховой премии по полисам, выданным в течение каждого календарного месяца.

Страховая премия по каждому заключенному в отчетном календарном месяце страховому полису считается уплаченной Страхователем в день выдачи страхового полиса.

4.5.2. Указанный в п. 4.5.1. Договора авансовый платеж засчитывается в счет оплаты страховой премии по Реестрам полисов по каждому полису в полном объеме в соответствии с п 4.5.6. Договора. При этом сумма страховой премии по Реестру полисов вычитается из суммы авансового платежа.

4.5.3. Если сумма остатка авансового платежа окажется меньше страховой премии по Реестру полисов за очередной месяц, Страхователь обязан произвести доплату страховой премии на основании счета, выставленного Страховщиком.

4.5.4. По исчерпанию суммы авансового платежа, указанного в п. 4.5.1. Договора, Страховщик выставляет Страхователю счет на очередной авансовый платеж, размер которого может быть изменен по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.5.5. Счета, выставляемые Страховщиком Страхователю, должны быть оплачены последним в течение пяти (пяти) рабочих дней с даты их выставления.

4.5.6. На основании Реестра полисов, выданных Страховщиком в течение каждого календарного месяца (Приложение №5), Страховщик рассчитывает сумму страховой премии за истекший месяц и до пятого числа месяца, следующего за расчетным, представляет Страхователю счет на ее уплату. В случае несогласия с расчетом суммы страховой премии, Страхователь вправе в течение 5 (пяти) дней с момента выставления счета Страховщиком назначить сверку расчетов с предоставлением обоснования несогласия с расчетом Страховщика. Сверка проводится в течение 5 (пяти) дней с момента соответствующего уведомления Страхователем.

4.6. Страхователь производит уплату страховой премии платежным поручением на расчетный счет Страховщика в течение 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета. Днем уплаты страховой премии считается день поступления суммы страховой премии на расчетный счет Страховщика.

4.7. В случае, если уполномоченный орган отказал в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, и стороны данного договора участия в долевом строительстве не имеют намерения повторно подать данный договор на государственную регистрацию, Страховщик возвращает Страхователю страховую премию, уплаченную по страховому полису по данному договору участия в долевом строительстве, после соответствующего уведомления Страхователем Страховщика, в порядке, предусмотренном п. 4.9. Договора страхования.

4.8. В случае досрочного (до наступления срока передачи ОДС по договору участия в долевом строительстве) расторжения договора участия в долевом строительстве страховой полис по такому договору **расторгается досрочно**, при условии уведомления Страховщика в срок, не превышающий 7 (семи) дней с даты расторжения договора участия в долевом строительстве. При этом Страховщик возвращает Страхователю страховую премию, уплаченную по страховому полису по данному договору участия в долевом строительстве, **полностью, без удержания расходов на ведение дел**, в порядке, предусмотренном п. 4.9. Договора страхования.

4.9. Возврат средств в соответствии с п.п. 4.7. и 4.8. Договора страхования производится не позднее срока, установленного для уплаты очередных страховых премий Страхователем согласно п. 4.6. Договора страхования.

Вместо возврата любая из Сторон вправе зачесть указанную выше сумму в счёт очередных платежей страховой премии по оформленным за прошедший месяц страховым полисам, предусмотренных п. 4.5. Договора страхования.

4.10. В случае изменения страховой суммы в связи с изменением цены договора участия в долевом строительстве производится досрочное расторжение договора страхования (страхового полиса) и заключение нового договора страхования (страхового полиса) с учётом новой цены договора участия в долевом строительстве по правилам п.п. 4.8. и 4.9. Договора страхования.

4.11. В течение 10 (десяти) рабочих дней после окончания срока действия Договора страхования Страховщик производит расчет страховой премии, подлежащей возврату в соответствии с п. 4.7. и 4.8. Договора страхования, составляет Акт о расчетах и передает для подписания Страхователю. При наличии возражений Страхователь направляет их Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта о расчетах, при отсутствии возражений Страхователь подписывает Акт о расчетах в тот же срок. Оплата по Акту о расчетах производится в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента его подписания Сторонами.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. выдавать страховые полисы в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора страхования;

5.1.2. при наступлении страхового случая произвести страховую выплату или отказать в ней в течение оговоренного в Правилах страхования срока после получения всех необходимых документов, указанных в Договоре страхования;

5.1.3. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении, если это не вступит в противоречие с законодательными актами РФ;

5.1.4. после получения сообщения о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страховщик обязан:

- приступить к рассмотрению вопросов по урегулированию убытков; выяснить обстоятельства наступившего события; после получения всех необходимых документов по данному событию, произвести анализ на предмет признания наступившего события страховым случаем;

- при признании события страховым составить страховой акт, определить размер причиненных убытков и произвести расчет суммы страхового возмещения; выплатить страховое возмещение (или отказать в выплате при наличии оснований) в течение 20-ти (двадцати) календарных дней со дня утверждения страхового акта.

5.1.5. при наличии решения арбитражного суда о признании Страхователя (Застройщика) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», после выплаты страхового возмещения участнику долевого строительства направить конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участнику долевого строительства страхового возмещения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня выплаты;

5.1.6. соблюдать условия Правил страхования и Договора страхования;

5.1.7. предоставить Страхователю подтверждение соблюдения Страховщиком условий, указанных в п/п 2 п. 1 ст. 15.2 Закона № 214-ФЗ в виде гарантийного письма и подтверждающих документов (в той части, в которой соответствующие обстоятельства возможно подтвердить подтверждающими документами).

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. своевременно уплачивать страховую премию;

5.2.2. при заключении Договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;

5.2.3. в течение действия Договора страхования сообщать Страховщику о ставших известными Страхователю значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении Договора страхования, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска. Существенными признаются во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в Договоре страхования, в заявлении на заключение Договора страхования и заявлениях на страхование;

5.2.4. информировать Страховщика по его требованию о ходе выполнения работ по строительству объекта страхования;

5.2.5. при наступлении события, содержащего признаки страхового случая (нарушение сроков сдачи ОДС более чем на 3 (Три) месяца, принятие Арбитражным судом к производству заявления о признании

Страхователя банкротом, поступление Страхователю заявления (уведомления) об обращении взыскания на предмет залога, и иных событий, которые по усмотрению Страхователя обладают признаками страхового случая):

а) принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможные убытки;

б) телеграфом, факсимильной связью или по телефону сообщить о произошедшем событии Страховщику немедленно, но не позднее одного рабочего дня, считая с того дня, когда он узнал или должен был узнать о факте неисполнения или ненадлежащего исполнения договора участия в долевом строительстве, которое может повлечь наступление страхового случая.

в) в течение 10 рабочих дней, считая с того дня, когда он узнал или должен был узнать о факте неисполнения или ненадлежащего исполнения договора участия в долевом строительстве, направить Страховщику письменное заявление о страховом случае по установленной Страховщиком форме.

г) по запросу Страховщика предоставить ему другие документы и сведения, подтверждающие наступление страхового случая и размер убытков (в части убытков, причиненного неисполнением обязательств по договору участия в долевом строительстве).

5.3. Страховщик имеет право:

5.3.1. потребовать признания Договора страхования недействительным, если после его заключения будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об объекте страхования;

5.3.2. при уведомлении об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, потребовать изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска, а если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования или доплаты страховой премии, потребовать расторжения Договора;

5.3.3. требовать от Выгодоприобретателя выполнения обязанностей по страховому полису, включая обязанности, лежащие на Страхователе, но не выполненные им, при предъявлении Выгодоприобретателем требования о выплате страхового возмещения по страховому полису, при этом риск последствий невыполнения или несвоевременного выполнения обязанностей, которые должны были быть выполнены ранее, несет Выгодоприобретатель;

5.4. Страхователь вправе:

5.4.1. ознакомиться с Правилами страхования до заключения Договора страхования;

5.4.2. досрочно расторгнуть Договор страхования в соответствии с Договором страхования, Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Стороны Договора страхования обязаны не разглашать условия Договора, условия договора участия в долевом строительстве и данные об имущественном состоянии сторон.

5.6. К Страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования к Страхователю (Застройщику) в размере выплаченного страхового возмещения в случае привлечения Застройщика в деле о банкротстве к ответственности в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 26.10.2002г. №127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5.7. Обязанности Страхователя, предусмотренные пунктом 10.2.5 Правил страхования и п. 5.2.5. Договора страхования должны выполняться Выгодоприобретателем. Неисполнение соответствующих обязательств Страхователем, но их исполнение Выгодоприобретателем не может являться основанием для отказа Страховщика в выплате Выгодоприобретателю страхового возмещения.

6. ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ СТЕПЕНИ РИСКА.

6.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче ОДС по договору участия в долевом строительстве. Значительными изменениями, признаются изменения в обстоятельствах, указанных в п. 5.2.3. Договора страхования, а также указанных в заявлении на страхование (изменение условий договора участия в долевом строительстве, приостановление строительства объекта страхования на срок более 3-х месяцев, повреждение объекта долевого строительства в результате пожара, стихийного бедствия, самообрушения и иных причин).

6.2. Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, вправе потребовать изменения условий Договора страхования или страхового полиса, или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска (изменения оформляются путем заключения в письменной форме дополнительного соглашения).

При неисполнении Страхователем предусмотренной в Разделе 6 Договора страхования обязанности Страховщик вправе потребовать расторжения Договора страхования или страхового полиса и возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

Если Страхователь возражает против изменения условий Договора страхования или страхового полиса, или уплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе потребовать расторжения Договора в порядке предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

6.4. Страхователь также вправе внести изменения в страховой полис (изменение сроков действия полиса). Изменения вносятся путем подписания дополнительного соглашения к страховому полису (Приложение №6).

6.5. При расторжении договора участия в долевом строительстве Страхователь направляет в адрес Страховщика заявление о досрочном расторжении страхового полиса (Приложение №7).

6.6. При изменении цены договора участия в долевом строительстве Страхователь направляет в адрес Страховщика заявление о досрочном расторжении страхового полиса (Приложение №8).

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ.

7.1. Для принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем и определения размера убытков Выгодоприобретатель должен передать Страховщику следующие документы (материалы) по событию, имеющему признаки страхового случая:

7.1.1. если Выгодоприобретатель юридическое лицо: копию документов, подтверждающих полномочия руководителя Выгодоприобретателя или доверенность на представление интересов Выгодоприобретателя в случае подачи заявления представителем Выгодоприобретателя;

7.1.2. копию договора участия в долевом строительстве;

7.1.3. сведения о Выгодоприобретателе, с указанием реквизитов для перечисления страхового возмещения;

7.1.4. документы, подтверждающие факт наступления страхового случая:

• копию решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона №214-ФЗ;

и/или

• копию решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

• при наличии (если спор был рассмотрен в судебном порядке) - копию решения суда (арбитражного суда) о взыскании со Страхователя в пользу участника долевого строительства (Выгодоприобретателя) суммы, в которую оцениваются причиненные убытки;

• по запросу Страховщика - другие документы и сведения, подтверждающие наступление страхового случая и размер убытков.

7.2. Страхователь предоставляет Страховщику копии документов, подтверждающих расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика.

7.3. Страховщик обязан изучить представленные документы и в срок не свыше 10-ти календарных дней с момента получения Страховщиком документов, указанных в п. 7.1. Договора страхования, оформить и подписать Страховой акт с решением о выплате или отказе в выплате страхового возмещения.

7.4. При наступлении страхового события размер убытков определяется Страховщиком исходя из цены договора участия в долевом строительстве и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади ОДС, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату представления документов Выгодоприобретателем для осуществления такой выплаты, но в любом случае не более страховой суммы, установленной Договором страхования.

7.5. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страхователю Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

Такие расходы возмещаются пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму.

8. ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ.

8.1. Выгодоприобретатель имеет право обратиться к Страховщику с требованием о выплате страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение 2-х (двух) лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему ОДС.

8.2. Страховая выплата производится в течение 20-ти (двадцати) календарных дней со дня утверждения страхового акта.

8.3. Страховое возмещение выплачивается Выгодоприобретателю, за исключением оплаты расходов, произведенных Страхователем для уменьшения возможных убытков в соответствии с п. 7.5. Договора страхования, которые выплачиваются Страхователю.

8.4. Если после выплаты страхового возмещения обнаружится обстоятельство, лишающее Выгодоприобретателя права на получение страхового возмещения по Договору страхования, то Выгодоприобретатель обязан вернуть Страховщику полученную сумму.