

**Соглашение о намерениях № 001012-043-О3
на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика
за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств
по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве**

г. Уфа

«17» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Инвестиционная Компания», далее именуемый «Страховщик», в лице Генерального директора Петрова Николая Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Герал», далее именуемый «Страхователь», в лице Генерального директора ООО «Госстрой-Менеджмент» Рапопорта Юрия Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №6/ГМ-Г от 03.03.2014 г., с другой стороны, заключили настоящее Соглашение на основании 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 «Страховая Инвестиционная Компания» «14» ноября 2013 г. № 12 (далее - Правила страхования), и действующего законодательства РФ о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Настоящее Соглашение не является договором страхования и не может служить основанием для обращения в территориальные органы Росрегистрации с договором участия в долевом строительстве для осуществления государственной регистрации.

1.2. Стороны намереваются в течение срока действия настоящего Соглашения заключать договоры страхования на условиях, оговоренных в разделах 2-7 настоящего Соглашения.

1.3. Договоры страхования будут заключены в пользу Выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ СТРАХОВАНИЯ

2.1. По договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре страхования события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен договор страхования (Выгодоприобретателю), указанного индивидуально в каждом договоре страхования, причиненные вследствие этого события убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором страхования страховой суммы.

2.2. Страховым риском является возникновение у Страхователя гражданской ответственности перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Обязательства Застройщика перед участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.3. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон);

2) решением 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 выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

2.4. По договору страхования не является страховым случаем следующее:

- возникновение обязанности Страховщика возместить вред, причиненный физическим и (или) юридическим лицам, являющимся аффилированными лицами Страхователя;
- возникновение обязанности Страховщика возместить вред, причиненный в результате сговора Страхователя (и/или его аффилированных лиц) и Выгодоприобретателя (и/или его аффилированных лиц).

Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Страховая сумма указывается индивидуально в каждом договоре страхования, при этом минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации.

2.6. Страховой тариф составляет – 0,6 % от страховой суммы на весь период страхования.

2.7. Страховая премия указывается индивидуально в каждом договоре страхования и уплачивается Страхователем единовременным платежом на банковский счет Страховщика открытый в «Единый Строительный Банк» (ООО) в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания договора страхования и до подачи договора участия в долевом строительстве для осуществления государственной регистрации в территориальные органы Росрегистрации.

В случае, если страховая премия (первый страховой взнос) уплачена, а договор участия в долевом строительстве не прошел государственную регистрацию, договор страхования считается незаключенным, а полученная страховая премия (страховой взнос) возвращается плательщику в полном объеме в течение 3 рабочих дней с момента получения Страховщиком заявления Страхователя о возврате страховой премии (страхового взноса).

В случае нарушения Страхователем срока оплаты страховой премии (очередного страхового взноса) Страховщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ направив уведомление об одностороннем отказе Страхователю. При этом уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора считается полученным, а Договор страхования прекращенным, по истечении 7 календарных дней с момента направления уведомления.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Страховщик имеет право:

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

3.1.2. В период действия договора страхования, а также в течение 2-х лет по истечении срока передачи Выгодоприобретателю объекта долевого участия в строительстве, получать от Страхователя (Выгодоприобретателя) информацию и документы, касающиеся исполнения Страхователем (Выгодоприобретателем) обязательств по договору участия в долевом строительстве, а также исполнения обязанностей, возложенных на Застройщика Федеральным законом в связи с заключением им такого договора. Права, предоставленные Страховщику на получение всей необходимой информации, могут быть реализованы путем направления в адрес Страхователя (Выгодоприобретателя) соответствующих письменных запросов и предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) информации и документов в ответ на такие запросы и в сроки, установленные в них.

3.1.3. Имеет право беспрепятственного доступа на объект строительства (многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит жилое помещение, подлежащее передаче по договору участия в долевом строительстве) и на объект долевого строительства для их осмотра и исследования в целях получения информации о ходе строительных работ и соблюдении условий договора долевого участия в строительстве как в период действия договора страхования, так и в течение 2-х лет по истечении срока передачи объекта долевого участия в строительстве, в том числе в связи с поступлением заявления о событии, имеющем признаки страхового случая.

3.1.4. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового события и возникновения убытков, а в случае необходимости направлять запросы Страхователю, Выгодоприобретателю, в соответствующие компетентные органы, иным организациям по факту возникновения убытков.

3.1.5. При увеличении степени риска потребовать изменения условий договора страхования и/или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

3.1.6. Страховщик имеет право требования к Застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

3.2. Страховщик обязан:

3.2.1. Ознакомить Страхователя с Правилами страхования и вручить ему один экземпляр Правил страхования, на основании которых заключен договор страхования.

3.2.2. Не разглашать полученные им в процессе заключения и исполнения договора страхования конфиденциальные сведения о Страхователе и Выгодоприобретателе.

3.2.3. Соблюдать условия Договора страхования и Правил страхования, на основании которых заключен договор страхования.

3.2.4. Направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенной Выгодоприобретателю (участнику долевого строительства) выплаты страхового возмещения

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

- выяснить причины и обстоятельства его наступления, размер убытков Выгодоприобретателя.

- после получения необходимых документов, при признании наступившего события страховым случаем, в течение 10-ти дней оформить страховой акт, в котором установить сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Выгодоприобретателю.

3.3. Страхователь имеет право:

3.3.1. Досрочно расторгнуть договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Требовать от Страховщика выполнения обязательств по договору страхования.

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

3.3.4. На получение от Страховщика информации, касающейся его финансовой устойчивости, не являющиеся коммерческой тайной.

3.4. Страхователь обязан:

3.4.1. При заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска.

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

3.4.3. 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, в порядке, предусмотренном Правилами страхования. При этом значительными признаются изменения в обстоятельствах и сведениях определенно оговоренные в Правилах страхования, а также дополнительно предусмотренные сторонами при заключении договора страхования.

3.4.4. В период действия договора страхования, а также в течение 2-х лет по истечении срока передачи объекта долевого участия в строительстве обеспечить Страховщику и (или) его уполномоченным представителям, беспрепятственный доступ на объект строительства (многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит жилое помещение, подлежащее передаче по договору участия в долевом строительстве) и на объект долевого строительства для их осмотра и исследования в целях получения информации о ходе строительных работ (в том числе объеме выполненных работ, качестве работ, соблюдении обязательных требований) и соблюдении условий договора долевого участия в строительстве.

3.4.5. В период действия договора страхования предоставлять Страховщику (в том числе по его письменным запросам) информацию и документы, касающиеся соблюдения условий договора долевого участия в строительстве, в том числе информацию и документы (Акты, экспертизы, и т.п.) о результатах проведенных органами государственной власти и муниципальными органами (включая органы надзора и контроля), проверок, связанных со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит жилое помещение, подлежащее передаче по договору участия в долевом строительстве.

3.4.6. Соблюдать условия Правил страхования и договора страхования и надлежащим образом исполнять принятые на себя обязательства.

3.4.7. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

3.4.8. Уведомить в письменной форме Страховщика о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, любых изменениях, дополнениях к договору участия в долевом строительстве, расторжении договора, а также о замене Выгодоприобретателя, указанного в Договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.

Сведения о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве предоставляются Страхователем ежемесячно до 30-го числа отчетного месяца согласно

Приложению № 1 к настоящему Соглашению о намерениях, с приложением надлежащим образом заверенных Страхователем копий подтверждающих документов.

Что касается любых других изменений и дополнений к договору участия в долевом строительстве, уведомление должно быть оформлено в письменной форме и вручено непосредственно Страховщику, либо направлено Страховщику (способом, позволяющим подтвердить их вручение получателю) в течение 3 рабочих дней с того момента, когда Страхователю стало известно об указанных в настоящем пункте юридических фактах (кроме сведений о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве), с приложением надлежащим образом заверенных Страхователем копий подтверждающих документов.

3.4.9. Уведомить в письменной форме Страховщика о направлении Выгодоприобретателю информации и предложений об изменении договора (срока передачи), установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона в срок не позднее 3-х рабочих дней с момента направления такой информации Выгодоприобретателю с приложением надлежащим образом заверенных Страхователем копий подтверждающих документов.

3.4.10. Уведомить в письменной форме Страховщика о направлении Выгодоприобретателю сообщения о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты исполнения обязанности, предусмотренной частью 4 статьи 8 Федерального закона с приложением надлежащим образом заверенных Страхователем копий подтверждающих документов.

3.4.11. Уведомить в письменной форме Страховщика об уклонении Выгодоприобретателя от принятия объекта долевого строительства или об отказе Выгодоприобретателя от принятия объекта долевого строительства, а также о составлении Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в срок не позднее 3-х рабочих дней с момента, когда Страхователь узнал об указанных обстоятельствах (уклонение, отказ от принятия объекта) или в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты подписания акта, соответственно.

3.4.12. Уведомить Страховщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты получения такого разрешения.

3.4.13. При наступлении страхового случая Страхователь обязан:

- после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, незамедлительно уведомить о его наступлении Страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и/или способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок указанным в Договоре способом. Такая же обязанность лежит на Выгодоприобретателе, которому известно о заключении Договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение.

Несвоевременное уведомление Страховщика о наступлении страхового случая дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении события либо, что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло, сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков.

- представить Страховщику заявление и документы, предусмотренные п. 4.2. настоящего Соглашения.

- сообщить Страховщику обо всех заключенных договорах страхования гражданской ответственности за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

- незамедлительно известить Страховщика обо всех требованиях, предъявленных в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче участником долевого строительства жилых помещений.

- если Страховщик сочтет необходимым назначение своего адвоката или иного уполномоченного лица для защиты интересов как Страховщика, так и Страхователя в связи со страховым случаем - выдать доверенность и представить документы, необходимые указанным лицам.

Страховщик имеет право, но не обязан представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи со страховым случаем.

3.5. Обязанности, возложенные на Страхователя, но не исполненные им в установленные сроки, обязан выполнить Выгодоприобретатель, которому известно о заключении Договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на получение страхового возмещения. Риск последствий невыполнения или несвоевременного выполнения обязанностей, которые должны были быть выполнены ранее, несет Выгодоприобретатель.

3.6. Выгодоприобретатель обязан передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования к Застройщику в связи с выплатой страхового возмещения.

4. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ

4.1. При наступлении страхового случая размер страхового возмещения определяется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

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

- заявления Выгодоприобретателя на страховую выплату;
- документов, удостоверяющих личность, а при обращении наследника также документы, подтверждающие его право на наследство (для физического лица);
- документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица и удостоверяющих личность представителя;
- договора участия в долевом строительстве (в случае, если Выгодоприобретателем является не указанное в договоре участия в долевом строительстве лицо, также предоставляются документы, подтверждающие правопреемство);
- документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед Застройщиком по договору участия в долевом строительстве;
- актуальной (не ранее, чем за 5 дней до даты направления заявления) выписки из ЕГРП, подтверждающей права Выгодоприобретателя как участника долевого строительства, в рамках которого произошел страховой случай;
- копии вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона или копии вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выписки из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

4.3. Выплата страхового возмещения Выгодоприобретателю осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления Выгодоприобретателем всех необходимых для осуществления страховой выплаты документов.

4.4. После выплаты страхового возмещения Страховщик обязан представить Выгодоприобретателю справку о размере произведенного Выгодоприобретателю (участнику долевого строительства) страхового возмещения. Если в подтверждение наступления страхового случая представлено решение арбитражного суда о признании Страхователя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, то Страховщик обязан направить копию указанной в настоящем пункте справки конкурсному управляющему, назначенному в деле о банкротстве Страхователя.

4.5. Выгодоприобретатель обязан сообщить Страховщику о получении им денежных средств в счет возврата денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве от Страхователя и (или) третьих лиц, в том числе в результате реализации предмета залога, проведения процедуры банкротства Страхователя, в течение 5 дней со дня получения им денежных средств.

В случае обращения взыскания на предмет залога, размер причиненных вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве убытков (страхового возмещения) определяется Страховщиком за минусом суммы денежных средств, полученных (подлежащих получению) Выгодоприобретателем.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

5.1. Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства.

5.2. Договор страхования прекращается в случаях:

5.2.1. истечения срока его действия;

5.2.2. неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором страхования сроки;

5.2.3. исполнения Страховщиком обязательств перед Страхователем по договору страхования в полном объеме;

5.2.4. ликвидации Страхователя - юридического лица;

5.2.5. ликвидации Страховщика в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации;

5.2.6. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть прекращен досрочно в любое время по требованию Страхователя. Досрочное прекращение договора страхования производится на основании письменного заявления Страхователя с приложением к нему самого договора. Договор считается прекращенным с 00 часов 00 минут дня, указанного в заявлении, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем получения заявления Страховщиком.

5.4. Договор страхования может быть прекращен досрочно по требованию Страховщика в случае неисполнения Страхователем (Выгодоприобретателем) положений Правил страхования и (или) договора страхования. О намерении досрочного прекращения договора страхования в этом случае Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно с указанием предполагаемой даты прекращения договора страхования и причины досрочного прекращения договора страхования.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ

6.1. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения по страховым случаям, наступившим в течение действия Договора страхования, а также в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ

7.1. Споры между Страховщиком и Страхователем, вытекающие из договора страхования разрешаются путем переговоров.

7.2. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда, арбитражного или третейского суда в соответствии с их компетенцией. Стороны вправе установить (изменить) подсудность споров путем включения соответствующего условия, согласованного сторонами, в договор страхования, либо путем заключения соответствующего соглашения в форме отдельного документа, подписанного сторонами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участникам долевого строительства жилого помещения.

8.2. Соглашение составлено в двух экземплярах для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. СТРАХОВЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Страховая Инвестиционная Компания»
644043 г. Омск, ул. Фрунзе, 1, корп. 4, офис 609
ИНН 5401180222 КПП 550301001
Р/с 40701810600000000003
«Единый Строительный Банк» (ООО) г. Омск
Кор/сч 30101810352090000875
БИК 045209875



Н. К. Петров /

М.П.

9.2. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Герал»
450103, Республика Башкортостан, г. Уфа,
ул. Кузнецовский затон, дом 20
ИНН 0274177391 КПП 027401001
Р/с 40702810706000003650 ОТДЕЛЕНИЕ
№ 8598 СБЕРБАНКА РОССИИ Г. УФА
к/с 30101810300000000000
БИК 048073601

М.П.

