

ДОГОВОР 77 ОТЗГ – 2015 - 808

страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве

г. Москва

«21» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Универс-Гарант» (в дальнейшем по тексту - Страховщик), в лице генерального директора Муковнина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ-ГЕРМЕС» (в дальнейшем по тексту - Страхователь), в лице Апалькова Романа Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» от «29» августа 2013г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы Страхователя (застройщика), связанные с его ответственностью перед физическим лицом, участником долевого строительства, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве на объекте капитального строительства: комплекс многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово.

1.2.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационного использования, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0040312, кадастровый номер земельного участка 50:09:0040312:836, общая площадь 9 070 (девять тысяч семьдесят) кв.м.;

1.2.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационного использования, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0040312, кадастровый номер земельного участка 50:09:0040312:838, общая площадь 11 186 (одиннадцать тысяч сто восемьдесят шесть) кв.м.;

1.2.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационного использования, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0040312, кадастровый номер земельного участка 50:09:0040312:834, общая площадь 1 713 (одна тысяча семьсот тринадцать) кв.м.;

1.2.4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационного использования, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0040312, кадастровый номер земельного участка 50:09:0040312:835, общая площадь 999 (девятьсот девяносто девять) кв.м.;

1.2. 5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационного использования, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Лопотово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0040312, кадастровый номер земельного участка 50:09:0040312:837, общая площадь 2 833 (две тысячи восемьсот тридцать три) кв.м.

1.2.6. Разрешение на строительство - № RU 50531305-511, выдано Администрацией муниципального образования сельское поселение Соколовское Солнечногорского муниципального района Московской области «18» декабря 2014 г.;

1.2.7. Разрешение на строительство - № RU 50531305-512, выдано Администрацией муниципального образования сельское поселение Соколовское Солнечногорского муниципального района Московской области «18» декабря 2014 г.;

1.2.8. Разрешение на строительство - № RU 50531305-513, выдано Администрацией муниципального образования сельское поселение Соколовское Солнечногорского муниципального района Московской области «18» декабря 2014 г.;

1.2.9. Разрешение на строительство - № RU 50531305-544, выдано Администрацией муниципального образования сельское поселение Соколовское Солнечногорского муниципального района Московской области «29» декабря 2014 г.;

1.2.10. Разрешение на строительство - № RU 50531305-553, выдано Администрацией муниципального образования сельское поселение Соколовское Солнечногорского муниципального района Московской области «30» декабря 2014 г.

Объекты недвижимости:

1. многоквартирный трехэтажный жилой дом (18 кв-р):
 - количество зданий: 59;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 1308,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 77172,0.
2. блокированный 10-ти секционный жилой дом:
 - количество зданий: 16;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 1024;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 16384.
3. блокированный 9-ти секционный жилой дом:
 - количество зданий: 5;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 928,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 4640,0.
4. блокированный 8-ми секционный жилой дом:
 - количество зданий: 8;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 832,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 6565,0.
5. блокированный 6-ти секционный жилой дом:
 - количество зданий: 2;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 640,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 1280,0.
6. блокированный 5-ти секционный жилой дом:
 - количество зданий: 1;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 544,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 544,0.
7. блокированный 4-х секционный жилой дом:
 - количество зданий: 2;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 448,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 896,0.
8. блокированный 4-х секционный жилой дом:
 - количество зданий: 7;
 - общая площадь одного объекта (кв.м.): 580,0;
 - общая площадь всех объектов (кв.м.): 4060,0.

1.3. Договор страхования заключен в пользу физических лиц, участников долевого строительства (Выгодоприобретателей).

2. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Страховым риском является возникновение у Страхователя ответственности перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, установленное решением суда и не отнесенное настоящим Договором (п.2.3) и законодательством Российской Федерации к событиям, на которые страхование не распространяется.

2.2. Страховым случаем по условиям настоящего Договора является неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем (застройщиком) обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

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»;

2) решением арбитражного суда о признании застройщика (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.

2.3. Согласно настоящему Договору страховым случаем не является причинение убытков участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю), если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Страхователем обязательств по договору участия в долевом строительстве произошло в результате:

2.3.1. Непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (к таким обстоятельствам могут быть отнесены: природные стихийные явления (землетрясения, тайфуны, наводнения и т.п.), а также некоторые обстоятельства общественной жизни - военные действия, массовые заболевания (эпидемии) и т.п.).

2.3.2. Террористического акта, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства.

2.3.3. 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.

2.3.4. Остановки возведения объекта долевого строительства по независящим от Страхователя (застройщика) причинам (стихийные бедствия, решения органов исполнительной власти, введение карантина).

2.4. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, когда страховой случай наступил вследствие:

2.4.1. Воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения.

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

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

2.4.4. Изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения имущества по распоряжению государственных органов.

2.5. Страховщик также освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя (любые умышленные действия или бездействие указанных лиц, направленные на неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по договору).

2.6. Страховая сумма по настоящему Договору рассчитана в соответствии с требованиями ст.15.2.10. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», исходя из общей площади жилых помещений, подлежащих передаче участникам долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и установлена в размере: 3 000 000 000,00 рублей (три миллиарда) рублей 00 копеек

2.7. Страховой тариф по настоящему Договору составляет: 0,9% от страховой суммы.

2.8. Страховая премия подлежит уплате на расчетный счет Страховщика, указанный в настоящем Договоре по выставленным счетам по каждому из договоров долевого участия, в течении 5 (пяти) календарных дней, с даты выставления счета.

В случае неуплаты Страхователем в установленный настоящим Договором страхования срок страховой премии Договор страхования считается не вступившим в силу.

2.9. В случае увеличения стоимости одного квадратного метра площади по договорам участия в долевом строительстве при заключении соответствующих договоров участия в долевом строительстве, страховая сумма по настоящему Договору должна быть увеличена.

В случае увеличения страховой суммы по настоящему Договору Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию из расчета, установленного настоящим Договором тарифа, пропорционально неоконченному сроку страхования.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Страховщик имеет право:

3.1.1. Проверять сообщаемую Страхователем информацию и выполнение Страхователем требований Договора страхования.

3.1.2. Давать Страхователю рекомендации по предупреждению страховых случаев.

3.1.3. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового события и возникновения убытков, а в случае необходимости направлять запросы в компетентные органы, иные организации по факту возникновения убытков.

3.1.4. При изменении степени риска потребовать изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

3.1.5. На требование к Страхователю (застройщику) о возмещении убытков в размере выплаченного страхового возмещения.

3.2. Страховщик обязан:

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

3.2.2. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем (Выгодоприобретателем).

3.2.3. Соблюдать условия Правил и настоящего Договора страхования.

3.2.4. Направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства возмещения.

3.2.5. По требованию Страхователя (Выгодоприобретателя), а также лиц, имеющих намерение заключить договор страхования, разъяснять положения, содержащиеся в Правилах и Договоре страхования, расчеты изменения в течение срока действия Договора страхования страховой суммы, расчета страховой выплаты.

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

3.3.1. Выяснить обстоятельства наступления события.

3.3.2. После получения необходимых документов, при признании наступившего события страховым случаем, в течение 15-ти рабочих дней оформить страховой акт, в котором определить размер убытков Выгодоприобретателя и суммы страхового возмещения.

3.4. Страхователь имеет право:

3.4.1. Требовать от Страховщика выполнения обязательств по Договору страхования.

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

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

3.5. Страхователь обязан:

3.5.1. При заключении Договора страхования сообщить Страховщику о всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска.

3.5.2. Уплачивать страховую премию в размерах и сроки, определенные Договором страхования.

3.5.3. В период действия Договора страхования незамедлительно сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении настоящего Договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска, в порядке, предусмотренном Правилами.

3.5.4. Соблюдать условия Правил и настоящего Договора страхования.

3.5.5. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Страхователя (застройщика).

3.5.6. По истечении каждых 2-х календарных месяцев предоставлять Страховщику данные о заключенных за истекший период договорах участия в долевом строительстве в форме Реестра заключенных договоров долевого участия в строительстве (Приложение №3).

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

3.6.1. Незамедлительно, но в любом случае не позднее 24 часов, считая с момента, когда Страхователь узнал или должен был бы узнать об убытке, он обязан известить об этом Страховщика или его представителя в любой доступной ему форме (посредством телефонной, электронной или других видов связи или же непосредственно) по указанным в настоящем Договоре телефону, факсу, адресу. Если первоначально сообщение поступило по телефону, то необходимо дополнительно в течение 72 часов направить Страховщику письменное заявление.

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

3.6.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков.

В соответствии с гражданским законодательством 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 (указанные расходы определяются на основании документов, представленных Страхователем: акты (заключения) оценщиков, экспертов, калькуляция расходов, счета-фактуры, банковские платежные документы).

Такие расходы возмещаются Страхователю пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости (действительной (фактической) стоимости расходов по уменьшению убытков Страхователя), независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя.

3.6.3. Представить Страховщику заявление и документы (материалы) по событию, имеющему признаки страхового случая, предусмотренные п.10.2 Правил страхования.

3.6.4. Сообщить Страховщику обо всех заключенных договорах страхования риска ответственности за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

3.6.5. Незамедлительно известить Страховщика о всех требованиях, предъявленных ему в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче участникам долевого строительства жилых помещений.

3.6.6. 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 или иные необходимые документы для защиты таких интересов указанным Страховщиком лицам. Страховщик имеет право, но не обязан представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи со страховым случаем.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

4.1. При наступлении страхового случая размер суммы страхового возмещения определяется в порядке, предусмотренном п. 10. 5. Правил страхования.

4.2. Страховщик производит страховую выплату Выгодоприобретателю – участнику долевого строительства в течение 15-ти рабочих дней после составления страхового акта.

4.3. Решение об отказе в страховой выплате принимается Страховщиком и сообщается Страхователю в письменной форме с мотивированным обоснованием причин отказа в течение 5-ти рабочих дней с момента принятия Страховщиком данного решения (решение принимается в пределах срока, предусмотренного Договором страхования для составления страхового акта).

Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор страхования заключен на срок с «21» мая 2015г. по «27» ноября 2024 г. Договор вступает в силу с момента уплаты страховой премии, но не ранее дня государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве по Объекту.

5.2. Договор страхования может быть изменен или прекращен (расторгнут) в соответствии с Правилами страхования и Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. При досрочном расторжении Договора страхования по инициативе Страхователя часть страховой премии подлежит возврату.

Ее размер определяется Страховщиком по согласованию со Страхователем в течение пяти рабочих дней с момента получения от Страхователя заявления о досрочном прекращении Договора страхования (в произвольной форме) с учетом срока действия Договора, наличия или отсутствия в этот период страховых выплат, расходов на ведение дела Страховщика.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

Существенными признаются во всяком случае обстоятельства (сведения), изложенные в заявлении на страхование, проектной декларации, а также иных документах, указанных в качестве приложений к заявлению на страхование.

6.2. При заключении Договора страхования, в случае необходимости (выяснение у Страхователя обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику, Страховщик вправе направить Страхователю письменный запрос с просьбой ответить на конкретные вопросы, касающиеся вышеуказанных обстоятельств.

6.3. В период действия Договора страхования Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан незамедлительно сообщить Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении настоящего Договора страхования.

Значительными, во всяком случае, признаются изменения в сведениях, изложенных в заявлении на страхование, проектной декларации, документах, указанных в качестве приложений к заявлению на страхование, изменения проекта строительства и условий договора участия в долевом строительстве, приостановка по решению суда деятельности Страхователя, начало процедуры ликвидации или банкротства, наложение ареста на имущество, а также изменения в составе участников долевого строительства, с указанием причин изменения.

7. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ

7.1. 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 жилого помещения.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются сторонами в процессе переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение судебных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил 21.05.2015г.

Приложения:

1. «Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» от 29.08.2013г.

