

Правила

страхования ответственности риэлторов

УТВЕРЖДЕНО
Приказом Генерального директора
АО «Группа Ренессанс Страхование»

от 12 сентября 2018 г. № 001
(Приложение № 31.1 к Приказу)

Оглавление

1. Субъекты страхования	3
2. Объект страхования	3
3. Страховые случаи	4
4. Исключения из страхового покрытия	5
5. Страховая сумма	6
6. Страховая премия	6
7. Договор страхования	7
8. Права и обязанности сторон	10
9. Выплата страхового возмещения	11
10. Отказ в выплате страхового возмещения	13
11. Порядок разрешения споров	13
Приложение №1 к Правилам страхования - Договор страхования ответственности риэлтеров	14
Приложение №1 к Договору страхования - Заявление на страхование ответственности риэлтеров.....	21

1. Субъекты страхования

1.1. Настоящее страхование представляет собой отношения по защите имущественных интересов юридических лиц при наступлении определенных событий: возникшей по закону обязанности риэлтеров (далее – Риэлтеры) возместить вред, причиненный в результате их риэлтерской деятельности имущественным интересам какого-либо иного лица или лиц (далее – Третьи лица, Клиенты).

1.2. 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 с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Услуги по оценке недвижимости не являются риэлтерской деятельностью.

1.3. По настоящим Правилам Страхователями могут быть Риэлтеры, заключившие со страховой организацией (далее – Страховщик) договоры страхования своей гражданской ответственности и являющиеся Застрахованными по договору лицами:

- юридические лица (риэлтерские организации) независимо от их организационно-правовой формы, заключившие договоры страхования своей гражданской ответственности;
- дееспособные физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, заключившие договоры страхования своей профессиональной ответственности.

1.4. Застрахованные юридические лица могут быть как российскими, так и совместными предприятиями или официальными представительствами иностранных риэлтерских организаций.

1.5. По настоящим Правилам на страхование не принимается гражданская ответственность:

- юридических лиц, не являющихся резидентами России, и занимающихся риэлтерской деятельностью без открытия официального представительства в РФ;
- лиц, имеющих гарантии банка о возмещении возможного ущерба, причиненного в результате риэлтерской деятельности.

1.6. Договор страхования считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (далее – Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного Застрахованного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.

Лицо, риск ответственности которого застрахован, должно быть названо в договоре страхования, а если это лицо в договоре не названо, считается застрахованным риск ответственности самого Страхователя.

2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Риэлтера, связанные с возмещением причиненного им прямого вреда имущественным правам физических или юридических лиц на объект недвижимости.

2.2. Страхованием не покрываются косвенные убытки, возникшие у Третьих лиц вследствие вреда, причиненного им в результате риэлтерской деятельности Страхователя.

- 2.3. Размер причиненного вреда определяется решением суда по иску потерпевших Третьих лиц или определяется на основании обоснованной имущественной претензии.
- 2.4. Претензия считается обоснованной, если она подтверждена согласительной комиссией, состоящей из представителей Страховщика, Риэлтера и потерпевшего Третьего лица.

Комиссия вправе привлечь независимых экспертов из числа юристов, оценщиков и т.п. в зависимости от содержания претензии для принятия решения об ее обоснованности и размере искового требования.

Страховщик принимает на себя расходы по возмещению вреда, причиненного Третьим лицам, если нанесение вреда:

- а) произошло в течение действия договора страхования, а также в месте совершения риэлтерских сделок, находящемся на территории, указанной в лицензии (для соискателей на получение лицензии - в заявлении) на осуществление риэлтерской деятельности;
- б) находится в прямой связи с осуществлением риэлтерской деятельности.

3. Страховые случаи

- 3.1. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.
- 3.2. Страховыми случаями являются события, предусмотренные договором страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату потерпевшим Третьим лицам.
- 3.3. По настоящим Правилам страховым случаем признается факт установления обязанности Застрахованного лица в силу гражданского законодательства РФ возместить прямой вред имущественным интересам, нанесенный Третьим лицам в результате риэлтерской деятельности Страхователя вследствие непреднамеренной профессиональной ошибки, небрежности или упущения при:
 - продаже жилых помещений с аукционов или на конкурсной основе;
 - совершении сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены жилых помещений, по расселению коммунальных квартир, отселению жителей домов, подлежащих реконструкции;
 - заключения договоров купли-продажи жилых помещений с пожизненным содержанием их владельцев и последующей передаче в собственность после смерти прежнего владельца лицам, оплачивающим пожизненное содержание;
 - сделках по сдаче в аренду жилых помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц.
- 3.4. Ущерб Третьим лицам, нанесенный в результате риэлтерской деятельности Страхователя, включает в себя убытки, непреднамеренно возникшие в результате:
 - а) невыполнения условий аукционной продажи недвижимости (пропуск сроков подачи заявки, неправильное оформление заявки, невнесение в срок первоначального депозита в результате задержки банковских платежей и т.п.);
 - б) юридически неправильного оформления сделок;
 - в) использования недостоверных сведений об объекте недвижимости, включая оценку его стоимости, правах собственности на недвижимость и т.п.;
 - г) потери прав собственности вследствие ошибок в оформлении сделки или возбуждения иска об ущемлении прав бывших жильцов расселенной коммунальной квартиры при приобретении жилплощади новым владельцем;
 - д) продажи квартиры без согласия одного из прописанных в ней на момент совершения

сделки граждан (при предъявлении им права на долевую или совместную собственность недвижимым имуществом, о чем на момент совершения сделки по объективным причинам не было известно Риэлтеру);

е) признания сделки недействительной по решению суда вследствие непреднамеренного совершения ее Риэлтером (если будет доказано, что на момент совершения сделки Риэлтер не имел достоверной информации о субъекте сделки или условиях ее совершения):

- с недееспособным гражданином;
- с ограниченно дееспособным гражданином без согласия опекуна;
- под влиянием обмана, насилия и других противоправных действий третьих лиц по отношению к потерпевшему лицу;

ж) разглашения сведений об имущественном положении Третьих лиц, которые стали известны Страхователю в связи с его риэлтерской деятельностью (в случае похищения такой информации у Риэлтера).

3.5. Страховщик также компенсирует разумные и целесообразно понесенные расходы (издержки) по судопроизводству и урегулированию убытков (найм адвоката, экспертов и т.п.), которые Страхователь понес в результате исковых требований, предъявленных к нему в связи с его риэлтерской деятельностью.

4. Исключения из страхового покрытия

4.1. Не покрывается настоящим страхованием вред, причиненный в результате:

- преднамеренного сговора между Риэлтерами и Клиентами;
- совершения сделки представителем Риэлтера, не имеющего на это полномочий, или доверенным лицом, не находящимся с Риэлтером в трудовых отношениях;
- деятельности Страхователя в качестве Риэлтера до получения лицензии на риэлтерскую деятельность, если Риэлтер перестал быть лицензиатом, получив отказ в получении лицензии или добровольно отозвав свое заявление на получение лицензии, или в момент, когда действие лицензии закончилось, было приостановлено по решению исполнительных органов, выдавших ее, или лицензия была отозвана;
- действий и распоряжений военных или гражданских властей.

4.2. Также не покрывается страхованием вред, возникший в результате разглашения сведений об имущественном положении Третьих лиц в случаях:

- выдачи справок о совершенных операциях с недвижимостью по требованию суда, прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными или гражданскими делами, а также по требованию арбитражного суда в связи с находящимися в его разрешении спорами;
- предоставления справок в налоговый орган о стоимости имущества, переходящего в собственность граждан, необходимых для исчисления налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;
- освобождения судом Риэлтера от обязанности сохранения тайны при возбуждении против него уголовного дела в связи с его риэлтерской деятельностью.

4.3. Ответственность Страховщика не распространяется на вред, причиненный имущественным интересам:

- сотрудников Риэлтера;
- родственников работников Риэлтера;
- юридических и физических лиц, имущество которых частично или полностью находится во владении Риэлтера (контролируется им);

- юридических и физических лиц, которые частично или полностью владеют имуществом Риэлтера (контролируют его).
- 4.4. Не компенсируется вред, причиненный Третьим лицам в связи с:
- оказанием Риэлтером услуг, не относящихся непосредственно к риэлтерской деятельности;
 - ипотечным кредитованием под залог недвижимости (в случаях, когда под заложенное имущество незаконно одновременно берется несколько кредитов, сумма кредита превышает стоимость имущества и т.п.);
 - продажей недвижимости за рубежом, включая сделки по продаже временной собственности (Time share), без разрешения ЦБ РФ;
 - причинением морального вреда Клиентам.
- 4.5. Не покрываются настоящим страхованием:
- штрафы (неустойки, пени), начисляемые Застрахованному лицу;
 - исковые требования в связи с нарушением патентного и авторского права, торговых знаков, фирменных наименований, рекламных слоганов и иных случаев, в том числе относящихся к недобросовестной конкуренции.

5. Страховая сумма

- 5.1. Страховой суммой является определяемая договором страхования денежная сумма, исходя из которой устанавливаются размеры страхового взноса и страховой выплаты.
- 5.2. Страховая сумма (лимит страховой ответственности) устанавливается по соглашению сторон и в случае, если ее минимальный размер определен требованиями законодательных органов, не может быть меньше этого размера.
- 5.3. Страховая сумма является максимальной суммой, которую Страховщик обязан выплатить по возмещению исковых требований в соответствии с договором страхования.
- 5.4. При заключении договора страхования Страховщик вправе оговорить лимиты страхового возмещения как по всему договору, так и в отношении каждого страхового случая, причем, если иное не оговорено в договоре, лимит ответственности по одному страховому случаю не может превышать средней стоимости риэлтерской сделки в размере стоимости жилых и нежилых помещений по оценке БТИ или иных уполномоченных органов.
- 5.5. В договоре страхования стороны могут указать размер некомпенсируемого Страховщиком убытка - франшизу, освобождающую Страховщика от возмещения убытков, не превышающих определенный размер.
- 5.6. Франшизой по настоящим Правилам считается часть общего убытка, возмещение которого полностью остается на самостоятельной ответственности самого Страхователя.
- Некомпенсируемый Страховщиком убыток устанавливается по соглашению сторон в процентах к общей страховой сумме как безусловная (вычитаемая) франшиза.

6. Страховая премия

- 6.1. Страховым взносом (страховой премией) является плата за настоящее страхование, которую Страхователь обязан внести Страховщику в соответствии с договором страхования.
- 6.2. Страховой тариф представляет собой ставку страхового взноса со 100 руб. страховой суммы.
- 6.3. При исчисления размера страхового взноса Страховщик вправе использовать экспертно определяемые повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаемые в зависимости от стажа работы Риэлтера, образовательного уровня сотрудников (наличие свидетельств об окончании специальных курсов по риэлтерской деятельности), количества исков, предъявленных Риэлтеру за последний год, количества эксклюзивных договоров (с

оговоренной стоимостью недвижимости и предоставлением исключительных прав на ее продажу, сдачу в аренду и т.п.) в составе портфеля договоров Риэлтера и иных факторов риска.

- 6.4. Страховые взносы уплачиваются единовременно или в два срока, причем первая часть взноса вносится в размере не менее 50 %, а оставшаяся часть - в срок не позже половины срока, прошедшего с начала действия договора страхования.

Однако при заключении договора страхования стороны могут оговорить иной порядок рассроченной уплаты страховых взносов.

- 6.5. При страховании на срок свыше одного года возможна уплата страховых взносов с годичной рассрочкой в сроки, оговоренные в договоре страхования.
- 6.6. Уплата страховых взносов производится безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в течение 5 банковских дней с даты подписания договора страхования.

7. Договор страхования

- 7.1. Договор страхования является соглашением между Страхователем и Страховщиком, в силу которого Страховщик обязуется при страховом случае произвести страховую выплату потерпевшим Третьим лицам, а Страхователь обязуется уплатить страховой взнос в установленные сроки.

- 7.2. Договор страхования должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

- 7.3. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление по установленной форме либо устно заявляет о своем желании заключить договор страхования, а также предоставляет копии следующих документов:

а) для лицензиатов:

- лицензия на право заниматься риэлтерской деятельностью, выданная местным исполнительным органом;
- именные лицензионные карточки для ответственных исполнителей работ;

б) для соискателей:

- заявка в исполнительный орган (лицензионную палату, местную администрацию и т.п.);
- свидетельство о регистрации;
- учредительные документы;
- справка из налоговой инспекции о постановке на учет;
- платежное поручение об оплате лицензионного сбора;
- разрешение ЦБ на расчеты в валюте (для расчетов с нерезидентами РФ);
- разрешение Комитета социальной защиты населения (для услуг, связанных с пожизненным содержанием людей пенсионного возраста).

- 7.4. Страховщик вправе потребовать от Страхователя предоставить ему иные документы, необходимые для суждения о степени риска.

- 7.5. При заключении Договора Страхователь предоставляет Страховщику сведения и/или документы:

7.5.1. Если Страхователь - ИП:

- фамилию;
- имя;

- отчество;
 - гражданство;
 - дата и место рождения;
 - адрес регистрации;
 - адрес места проживания;
 - реквизиты документа, удостоверяющего личность: наименование документа, серия, номер и дата выдачи паспорта, название органа и код подразделения, выдавшего документ,
 - ИНН (при наличии);
 - информация о страховом номере индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) - СНИЛС;
 - отношение к иностранному публичному должностному лицу, должностному лицу публичных международных организаций, а также лицам, замещающим (занимающим) государственные должности РФ, должности членов Совета директоров Центрального банка РФ, должности федеральной государственной службы, назначение на которые и освобождение от которых осуществляются Президентом РФ или Правительством РФ, должности в Центральном банке РФ, государственных корпорациях и иных организациях, созданных РФ на основании федеральных законов, включенные в перечни должностей, определяемые Президентом РФ; должность страхователя к перечисленным выше лицам и адрес работодателя; степень родства либо статус к указанным в данном абзаце лицам.
 - основной государственный регистрационный номер,
 - место регистрации;
 - сведения о бенефициарных владельцах Страхователя - в случае если имеются основания полагать, что бенефициарным владельцем является не сам Страхователь, а иное физическое лицо.
- Дополнительно в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства, находящихся на территории РФ:

А) Данные миграционной карты (в случае если необходимость наличия миграционной карты предусмотрена законодательством Российской Федерации):

- номер карты;
- дата начала срока пребывания в РФ;
- дата окончания срока пребывания в РФ.

Б) Данные документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации (если наличие указанных данных предусмотрено законодательством Российской Федерации):

- серия (если имеется) и номер документа;
- дата начала срока действия права пребывания (проживания);
- дата окончания срока действия права пребывания (проживания).

7.5.2. Если Страхователь - юридическое лицо:

- наименование организации, с указанием организационно-правовой формы и страны регистрации;
- ИНН или код иностранной организации Страхователя;
- юридический адрес (адрес места нахождения);
- фактический адрес

- номера телефона, факса, других средств связи;
- основной государственный регистрационный номер согласно свидетельству о государственной регистрации юридического лица либо свидетельству о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц – для юридических лиц, зарегистрированных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- место государственной регистрации;
- номер записи об аккредитации филиала, представительства иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц, регистрационный номер юридического лица по месту учреждения и регистрации - для нерезидента;
- Сведения об органах юридического лица (структура и персональный состав органов управления юридического лица, за исключением сведений о персональном составе акционеров (участников) юридического лица, владеющих менее чем одним процентом акций (долей) юридического лица.
- Банковский идентификационный код – для кредитных организаций - резидентов;
- Коды ОКПО, ОКАТО (при наличии);
- сведения о лицензии на право осуществления деятельности, подлежащей лицензированию: вид, номер, дата выдачи лицензии, кем выдана, срок действия, перечень видов лицензируемой деятельности.
- сведения о бенефициарных владельцах Страхователя.

7.5.3. Для всех категорий Страхователей:

- документ, удостоверяющий личность представителя Страхователя, доверенность или иной документ, свидетельствующий о наличии и объеме полномочий представителя Страхователя (наименование, дата выдачи, срок действия, номер документа, на котором основаны полномочия);
- сведения о представителе, в объеме сведений, предусмотренных для физ.лиц;
- сведения о выгодоприобретателях в объеме сведений, предусмотренных для физ. лиц, юр. лиц, иностранной структуры без образования юридического лица;
- сведения о финансовом положении, деловой репутации, целях финансово-хозяйственной деятельности; об источниках происхождения денежных средств и (или) иного имущества.
- номера телефонов, факсов, иная контактная информация (при наличии).

7.6. Договор страхования вступает в силу с момента уплаты Страхователем первого (единовременного) страхового взноса, если условиями договора не предусмотрено иное, однако ответственность Страховщика по договору с соискателем начинается не раньше даты выдачи лицензии на риэлтерскую деятельность.

7.7. Договор страхования оформляется в письменной форме и может быть заключен путем составления одного документа либо вручения Страховщиком Страхователю на основании его Заявления страхового полиса, подписанного Страховщиком.

Страховой полис выдается Страховщиком Страхователю в течение 5 банковских дней с даты поступления страховой премии на счет Страховщика.

7.8. Договор страхования по настоящим Правилам заключается в годах от 1 до 3 лет включительно, однако не может превышать срок, на который выдана лицензия.

7.9. Договор страхования прекращается в случаях:

- истечения срока действия;
 - исполнения Страховщиком обязательств по договору в полном объеме;
 - неуплаты Страхователем страховых взносов в установленные договором сроки;
 - ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, кроме случаев замены Страхователя в договоре страхования;
 - прекращения действия договора страхования по решению суда;
 - в других случаях, предусмотренным действующим законодательством РФ.
- 7.10. Страховщик приостанавливает действие договора страхования на срок приостановления действия лицензии в связи с:
- обоснованными жалобами граждан на неправомерные действия сотрудников Риэлтера;
 - передачей конфиденциальной информации третьим лицам;
 - недостоверности материалов, предоставленных ответственными исполнителями.
 - Страховщик не выплачивает страховое возмещение по искам в связи с вредом, нанесенным Третьим лицам в период, когда действие лицензии на риэлтерскую деятельность было приостановлено.
- 7.11. Страхователь (Застрахованное лицо) обязан письменно в срок не менее 5 суток с момента, как это станет ему известно, сообщать Страховщику как о приостановлении действия лицензии, так и о ее возобновлении, что дает основание Страховщику соответственно приостанавливать и возобновлять договор страхования.
- При возобновлении договора срок его действия не продляется.
- 7.12. Договор страхования может быть прекращен досрочно по требованию Страхователя или Страховщика, если это предусмотрено условиями договора страхования, или по взаимному соглашению сторон.
- 7.13. О намерении досрочного прекращения договора страхования стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме до предполагаемой даты прекращения договора страхования.
- 7.14. При досрочном прекращении страхования по требованию Страхователя страховая премия не подлежит возврату.
- 7.15. При досрочном прекращении страхования по требованию Страховщика он обязан вернуть Страхователю полученный страховой взнос полностью, если прекращение страхования не связано с невыполнением Страхователем Правил страхования, иначе он должен вернуть часть страховых взносов за истекший срок договора за вычетом понесенных расходов.

8. Права и обязанности сторон

8.1. Страховщик обязан:

- а) выдать страховой полис с приложением настоящих Правил в установленный срок;
- б) при страховом случае произвести страховую выплату в установленный договором страхования срок;
- в) не разглашать сведения о Страхователе (Застрахованном лице) и его имущественном положении, а также о Клиенте Страхователя, если это не вступит в противоречие с законодательными актами РФ.

8.2. Страхователь обязан:

- а) своевременно уплачивать страховые взносы;
- б) при заключении договора страхования сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;
- в) в течение действия договора страхования:

- сообщить Страховщику в письменной форме о лишении или приостановлении действия его лицензии на риэлтерскую деятельность;
 - незамедлительно сообщать Страховщику о ставших известными Страхователю значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска, причем изменение таких обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях;
- d) при наступлении страхового случая:
- передать Страховщику копию официальной претензии о возмещении Страхователем (Застрахованным лицом) убытков;
 - сообщать Страховщику о начале действий компетентных органов по факту причинения вреда и наступления вреда (расследование, вызов в суд и т.п.);
 - представить имеющиеся документы и материалы, необходимые для принятия решения о страховой выплате по договору;
 - без письменного согласия Страховщика не давать обещаний и не делать предложений о добровольном возмещении убытка, а также о признании полностью или частично своей ответственности;
 - без письменного на то согласия Страховщика не принимать каких-либо прямых или косвенных обязательств об урегулировании требований Третьих лиц;

8.3. Страховщик имеет право:

- a) проверять сообщаемую Страхователем информацию о риске совершения сделок;
- b) после получения информации об увеличении страхового риска:
 - потребовать изменения условий договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска;
 - потребовать расторжения договора страхования в порядке, предусмотренным Гражданским законодательством РФ, если Страхователь возражает против изменения условий договора или уплаты дополнительной страховой премии, причем при заключении соглашения о расторжении договора обязательства прекращаются с момента подписания такого заключения, а при расторжении в судебном порядке - с даты вступления в законную силу соответствующего решения суда;
- c) в случае несообщения Страхователем о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора страхования, потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных расторжением, однако Страховщик не вправе требовать расторжения договора, если обстоятельства, влекущие увеличение страхового риска, уже отпали;
- d) взять на себя защиту прав Страхователя по его просьбе и вести все дела по урегулированию убытка, а также возбуждать контрпретензии и вести судебное дело от имени Страхователя.

9. Выплата страхового возмещения

9.1. Страховая выплата производится Страховщиком потерпевшему в результате риэлтерской деятельности Страхователя Третьему лицу в размере его искового требования по решению суда или имущественной претензии, но не выше лимита страховой ответственности, указанного в полисе, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

Если размер, заявленный в исковом требовании (имущественной претензии) к Риэлтеру превышает лимит страховой ответственности, в пределах которого была произведена

выплата, то сумма превышения компенсируется потерпевшему Третьему лицу самим Риэлтером.

9.2. Величина причиненного вреда определяется решением суда, а в случае досудебного урегулирования убытков на основании обоснованной имущественной претензии, - в размере понесенных убытков в виде расходов, которые потерпевшее Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права.

9.3. Судебные издержки, понесенные Страхователем в связи со страховым случаем, компенсируются в размере фактически понесенных расходов по защите интересов Страхователя в судебных или арбитражных органах.

Оплата таких расходов производится, исходя из средних расценок, действующих на начало действия договора страхования в регионе, в котором осуществлялось судопроизводство в связи со страховым случаем, однако если гонорары адвокатам превышают эти расценки, то Страхователь обязан получить письменное подтверждение от Страховщика о покрытии таких расходов.

9.4. Если одним страховым случаем вызвано несколько убытков, то франшиза вычитается только один раз.

9.5. Если в момент наступления страхового случая ответственность, покрытая по настоящим Правилам, была застрахована в других страховых организациях (двойное страхование), то сумма страхового возмещения, подлежащая выплате каждым из страховщиков, сокращается пропорционально уменьшению первоначальной страховой суммы по соответствующему договору страхования.

9.6. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

9.7. Страхователь обязан немедленно, как это станет ему известно о наличии искового требования к нему со стороны Третьих лиц, и в любом случае не позднее 3 суток со дня получения этого известия направить Страховщику письменное заявление об этом с приложением (в зависимости от условий конкретного договора, в связи с которым был причинен вред интересам Третьих лиц) копий следующих документов:

- заверенных нотариусом договоров отчуждения жилых помещений (купли/продажи, дарения, мены) с отметкой о регистрации сделки в местном исполнительном органе;
- свидетельства о праве собственности или свидетельства о праве наследования по закону или завещанию (для квартир, полученных по наследству);
- финансово-лицевого счета;
- справки РЭУ об отсутствии задолженности по коммунальным платежам (для приватизированных квартир) или справки ЖСК о том, что пай полностью выплачен (для кооперативных квартир);
- выписки из домовой книги о прописанных жильцах;
- нотариально заверенного согласия на продажу квартиры (для прописанных совершеннолетних родственников собственника квартиры);
- разрешения на продажу квартиры от местного органа опеки и попечительства (в случае, если собственник является опекуном прописанных недееспособных лиц);
- разрешения ЦБ РФ на приобретение недвижимости за рубежом резидентом РФ;
- иных документов, свидетельствующих о предмете исковых требований к Страхователю.

9.8. Страховая выплата производится в течение одного месяца с даты предъявления Страховщику требования об осуществлении страховой выплаты в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, с приложением всех необходимых документов.

10. Отказ в выплате страхового возмещения

10.1. Страховщик вправе отказать в страховой выплате, если в течение действия договора имели место:

- умышленные действия или бездействие Страхователя (работников Страхователя), включая сговор с Третьими лицами, направленные на наступление страхового случая;
- совершение Страхователем (работниками Страхователя) умышленного преступления, находящегося в прямой связи со страховым случаем (подлога, насильственного принуждения и т.п.);
- лишение или приостановление действия лицензии Страхователя на риэлтерскую деятельность, о чем не было своевременно в письменной форме сообщено Страховщику;
- неизвещение о наступлении страхового случая Страховщика в сроки, обусловленные в договоре страхования, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности произвести страховую выплату.

10.2. Страховщик не покрывает вред, причиненный Третьим лицам по сделкам, которые были проведены до или после окончания договора страхования.

10.3. Решение об отказе в страховой выплате сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа в течение одного месяца с даты предъявления Страховщику требования об осуществлении страховой выплаты в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, с приложением всех необходимых документов.

10.4. Отказ Страховщика произвести страховую выплату может быть обжалован Страхователем в суде или арбитражном суде.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры по договору страхования между Страховщиком и Страхователем разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Приложение №1 к Правилам страхования - Договор страхования ответственности риэлтеров

Номер Договора

Страховщик

АО «Группа Ренессанс Страхование»
115114, г. Москва, Дербеневская набережная 7, стр.22
Лицензия

Страхователь

Предмет Договора

По настоящему Договору Страховщик возмещает вред, причиненный Страхователем имущественным интересам физических или юридических лиц (далее – третьи лица) в результате осуществления Застрахованной деятельности.

Период страхования
(срок действия
Договора)

с «__» _____ 200_ г. по «__» _____ 200_ г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора.
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу.

Территория страхования

Настоящий Договор действует в пределах территории Российской Федерации.

Объект страхования

Не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им прямого вреда имущественным интересам третьих лиц в результате осуществления Застрахованной деятельности.

Страховой случай

Факт установления обязанности Страхователя в силу гражданского законодательства РФ возместить прямой вред имущественным интересам третьих лиц, нанесенный Страхователем (риэлтерами) в результате осуществления Застрахованной деятельности вследствие непреднамеренной профессиональной ошибки, небрежности или упущения при соблюдении следующих условий:
1) непреднамеренные ошибки, небрежность или упущение были

допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Договора;

2) вред третьим лицам был причинен в течение срока действия настоящего Договора;

3) требования третьих лиц о возмещении причиненного вреда, предъявлены к Страхователю (риэлтеру) в течение срока действия настоящего Договора;

4) имеется причинно-следственная связь между непреднамеренной ошибкой, небрежностью или упущением Страхователя и фактом причинения вреда;

5) обязанность Страхователя по возмещению причиненного третьим лицам вреда установлена в соответствии с законодательством Российской Федерации, как на основании вступившего в законную силу решения суда, так и без такого решения – на основании признанной Страхователем добровольно, с письменного согласия Страховщика, обязанности возместить причиненный вред.

Застрахованная
деятельность

Деятельность Страхователя, связанная с предоставлением риэлтерских услуг, включающая:

❖ совершение сделок по продаже жилых помещений с аукционов или на конкурсной основе;

❖ совершение сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены жилых помещений, по расселению коммунальных квартир, отселению жителей домов, подлежащих реконструкции;

❖ заключение договоров купли-продажи жилых помещений с пожизненным содержанием их владельцев и последующей передаче в собственность после смерти прежнего владельца лицам, оплачивающим пожизненное содержание;

❖ совершение сделок по сдаче в аренду жилых помещений, находящихся в собственности юридических или физических лиц.

Риэлтеры

Специалисты, осуществляющие свою деятельность на основании трудовых или гражданско-правовых договоров со Страхователем.

Лимит ответственности
Страховщика

000.000,00 (_____) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.

Франшиза (безусловная)

000,00 (_____) рублей по каждому страховому случаю.

Страховая премия,
порядок оплаты

000,00 (_____) рублей

Данная сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок до «__» _____ 200_ года.

Не являются страховыми случаями и не покрываются настоящим страхованием:

1. Убытки третьих лиц вследствие:

- несвоевременного освобождения помещений предыдущими владельцами;
- убытков, возникших в связи с инвестиционной деятельностью третьих лиц;
- утраты третьими лицами прав на недвижимое имущество, за исключением случаев, когда прекращение права собственности было вызвано ненадлежащим образом оформленными Страхователем документами.

2. Убытки третьих лиц в результате действий Страхователя, которые существовали на момент начала настоящего страхования, и о которых было известно Страхователю (риэлтерам), независимо от того, было ли известно Страховщику об этих обстоятельствах.

3. Убытки вследствие совершения сделки представителем Страхователя, не имеющего на это полномочий, или доверенным лицом, не находящимся со Страхователем в трудовых отношениях.

4. Убытки вследствие разглашения сведений об имущественном положении третьих лиц в случаях:

- выдачи справок о совершенных операциях с недвижимостью по требованию суда, прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными или гражданскими делами, а также по требованию арбитражного суда в связи с находящимися в его разрешении спорами;
- предоставления справок в налоговый орган о стоимости имущества, переходящего в собственность граждан, необходимых для исчисления налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;
- освобождения судом Страхователя (риэлтера) от обязанности сохранения тайны при возбуждении против него уголовного дела в связи с его риэлтерской деятельностью.

5. Убытки третьих лиц вследствие:

- несвоевременного освобождения помещений предыдущими владельцами;
- убытков, возникших в связи с инвестиционной деятельностью третьих лиц;
- утраты третьими лицами прав на недвижимое имущество, за исключением случаев, когда прекращение права собственности было вызвано ненадлежащим образом оформленными Страхователем документами.

6. Убытки третьих лиц в результате действий Страхователя, которые существовали на момент начала настоящего страхования, и о которых было известно Страхователю (риэлтерам), независимо от того, было ли известно Страховщику об этих обстоятельствах.
7. Убытки вследствие совершения сделки представителем Страхователя, не имеющего на это полномочий, или доверенным лицом, не находящимся со Страхователем в трудовых отношениях.
8. Убытки вследствие разглашения сведений об имущественном положении третьих лиц в случаях:
 - выдачи справок о совершенных операциях с недвижимостью по требованию суда, прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными или гражданскими делами, а также по требованию арбитражного суда в связи с находящимися в его разрешении спорами;
 - предоставления справок в налоговый орган о стоимости имущества, переходящего в собственность граждан, необходимых для исчисления налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;
 - освобождения судом Страхователя (риэлтера) от обязанности сохранения тайны при возбуждении против него уголовного дела в связи с его риэлтерской деятельностью.
9. Ответственность Страховщика не распространяется на вред, причиненный имущественным интересам:
 - сотрудников Страхователя;
 - родственников работников Страхователя;
 - юридических и физических лиц, имущество которых частично или полностью находится во владении Страхователя (контролируется им);
 - юридических и физических лиц, которые частично или полностью владеют имуществом Страхователя (контролируют его).
10. Не компенсируется вред, причиненный третьим лицам в связи с:
 - оказанием Страхователем услуг, не относящихся непосредственно к Застрахованной деятельности;
 - ипотечным кредитованием под залог недвижимости (в случаях, когда под заложенное имущество незаконно одновременно берется несколько кредитов, сумма кредита превышает стоимость имущества и т.п.);
 - продажей недвижимости за рубежом, включая сделки по продаже временной собственности (Time share), без разрешения ЦБ РФ;
 - причинением морального вреда.
11. Не покрываются настоящим страхованием:
 - штрафы (неустойки, пени), начисляемые Страхователю;
 - исковые требования в связи с нарушением патентного и авторского права, торговых знаков, фирменных наименований, рекламных слоганов и иных случаев, в том числе относящихся к недобросовестной конкуренции.

Выплата страхового возмещения

1. Страховая выплата производится Страховщиком потерпевшему в результате осуществления Застрахованной деятельности Страхователя третьему лицу в размере его искового требования по решению суда или имущественной претензии, но не выше лимита ответственности, указанного в настоящем Договоре, за вычетом оговоренной в настоящем Договоре франшизы. Если размер, заявленный в исковом требовании (имущественной претензии) к Страхователю (риэлтеру) превышает лимит ответственности, в пределах которого была произведена выплата, то сумма превышения компенсируется потерпевшему третьему лицу самим

Страхователем (риэлтером).

2. Величина причиненного вреда определяется решением суда, а в случае досудебного урегулирования на основании обоснованной имущественной претензии, – в размере понесенных расходов, которые потерпевшее третье лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права.

3. Судебные издержки, понесенные Страхователем в связи со страховым случаем, компенсируются в размере фактически понесенных расходов по защите интересов Страхователя в судебных или арбитражных органах. Оплата таких расходов производится, исходя из средних расценок, действующих на начало действия настоящего Договора в регионе, в котором осуществлялось судопроизводство в связи со страховым случаем, однако, если соответствующие расходы превышают эти расценки, то Страхователь обязан получить письменное подтверждение от Страховщика о покрытии таких расходов.

4. Если одним страховым случаем вызвано несколько убытков, то франшиза вычитается только один раз.

5. Если в момент наступления страхового случая ответственность, застрахованная по настоящему Договору, была также застрахована в других страховых организациях (двойное страхование), то сумма страхового возмещения, подлежащая выплате каждым из страховщиков, сокращается пропорционально уменьшению первоначальной страховой суммы по соответствующему договору страхования.

6. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

7. Страхователь обязан немедленно, как это станет ему известно о наличии искового требования к нему со стороны третьих лиц, и в любом случае не позднее 3 суток со дня получения этого известия направить Страховщику письменное заявление об этом с приложением (в зависимости от условий конкретного договора, в связи с которым был причинен вред имущественным интересам третьих лиц) копий следующих документов:

- заверенных нотариусом договоров отчуждения жилых помещений (купли/продажи, дарения, мены) с отметкой о регистрации сделки в местном исполнительном органе;
- свидетельства о праве собственности или свидетельства о праве наследования по закону или завещанию (для квартир, полученных по наследству);
- финансово-лицевого счета;
- справки РЭУ об отсутствии задолженности по коммунальным платежам (для приватизированных квартир) или справки ЖСК о том, что пай полностью выплачен (для кооперативных квартир);
- выписки из домовой книги о прописанных жильцах;
- нотариально заверенного согласия на продажу квартиры (для прописанных совершеннолетних родственников собственника квартиры);
- разрешения на продажу квартиры от местного органа опеки и попечительства (в случае, если собственник является опекуном прописанных недееспособных лиц);
- разрешения ЦБ РФ на приобретение недвижимости за рубежом резидентом РФ;
- иных документов, свидетельствующих о предмете исковых требований к Страхователю.

8. Страховая выплата производится в течение одного месяца с даты подписания сторонами настоящего Договора акта о страховом случае, составляемого на основании судебного решения, удовлетворившего исковое требование к Страхователю (риэлтеру), или после предъявления Страхователю (риэлтеру) имущественной претензии от потерпевших третьих лиц.

Отказ в выплате
страхового возмещения

Страховщик вправе отказать в страховой выплате, если в течение действия настоящего Договора имели место:

- 1) умышленные действия Страхователя (риэлтеров) включая сговор с третьими лицами, направленные на наступление страхового случая;
- 2) совершение Страхователем (риэлтерами) умышленного преступления, находящегося в прямой связи со страховым случаем (подлога, насильственного принуждения и т.п.).

Прекращение Договора

Настоящий Договор прекращается в случаях:

- истечения срока его действия;
- исполнения Страховщиком обязательств по настоящему Договору в полном объеме;
- неуплаты Страхователем страховой премии (очередного страхового взноса) в установленные настоящим Договором сроки;
- ликвидации Страхователя, являющегося юридическим лицом, кроме случаев замены Страхователя в настоящем Договоре;
- ликвидации Страховщика;
- прекращения действия настоящего Договора по решению суда.

Настоящий Договор может быть прекращен досрочно по требованию Страхователя или Страховщика, либо по взаимному соглашению сторон, причем о намерении досрочного прекращения настоящего Договора стороны обязаны уведомить друг друга не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора:

- 1) при досрочном прекращении страхования по требованию Страхователя страховая премия не подлежит возврату, а если требование Страхователя обусловлено нарушением Страховщиком условий настоящего Договора, то Страховщик должен полностью вернуть Страхователю внесенную им страховую премию (страховые взносы);
- 2) при досрочном прекращении страхования по требованию Страховщика он обязан возвратить Страхователю полученную страховую премию (страховые взносы) полностью, если прекращение страхования не связано с невыполнением Страхователем условий настоящего Договора, иначе он должен вернуть лишь часть страховой премии за неистекший срок действия настоящего Договора за вычетом понесенных расходов на ведение дела.

Изменения условий
Договора

Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон путем оформления Дополнений к Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Права и обязанности
сторон

1. Страховщик обязан:

- при страховом случае произвести страховую выплату в установленный настоящим Договором срок;
- не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном

положении, если это не вступит в противоречие с законодательными актами РФ.

2. Страхователь обязан:

- своевременно уплатить страховую премию (страховые взносы);
- при заключении настоящего Договора сообщить Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;
- передать Страховщику копию официальной претензии о возмещении Страхователем убытков;
- сообщать Страховщику о начале действий компетентных органов по факту причинения вреда и наступления вреда (расследование, вызов в суд и т.п.);
- представить имеющиеся документы и материалы, необходимые для принятия решения о страховой выплате по настоящему Договору;
- без письменного согласия Страховщика не давать обещаний и не делать предложений о добровольном возмещении убытка, а также о признании полностью или частично своей ответственности;
- без письменного на то согласия Страховщика не принимать каких-либо прямых или косвенных обязательств об урегулировании требований третьих лиц.

3. Стороны обязуются не разглашать условия настоящего Договора и иные данные об имущественном состоянии сторон.

Настоящий Договор составлен и подписан в г. _____ «__» _____ 20__ года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу.

Приложения:

1. Заявление на страхование;
2. «Правила страхования ответственности риэлтеров» АО «Группа Ренессанс Страхование».

АДРЕСА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

Страхователь:

От Страховщика:

От Страхователя:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МП

МП

Приложение №1 к Договору страхования - Заявление на страхование
ответственности риэлтеров

① Наименование компании:

Дата государственной регистрации компании:

Членство:

② Юридический адрес, адрес места нахождения:

③ Банковские реквизиты, ИНН, ОГРН: _____

④ Телефон: _____ Факс: _____ E-mail: _____

⑤ Контактное лицо _____

⑥ Число работающих: _____,

в том числе:

управленческого персонала – _____

занятых непосредственно

риэлтерской деятельностью – _____

Укажите сведения об ответственных исполнителях, занятых непосредственно риэлтерской деятельностью:

№	Ф.И.О.	Стаж риэлтерской деятельности
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		

⑦ Годовой оборот и специализация фирмы

Оборот за последний год:

Планируемый оборот в текущем году:

Специализация фирмы	Примерная доля в обороте за последний год
Операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в т.ч. посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам	
Деятельность (в т.ч. посредническая) при совершении сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены жилых помещений, по расселению коммунальных квартир, отселению жителей из домов, подлежащих реконструкции	
Деятельность (в т.ч. посредническая) по сдаче в аренду жилых помещений	
Деятельность при совершении сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены нежилых помещений (в т.ч. посредническая)	
Деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц (в т.ч. посредническая).	
Управление недвижимым имуществом по договору с собственником этого имущества	
Деятельность по заключению договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества	
Деятельность (в т.ч. посредническая) по сдаче в аренду земельных участков , находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц.	
Прочие виды деятельности (пожалуйста, укажите)	

⊗ Требуемые страховые суммы (лимиты ответственности) _____

Требуемый период страхования _____

⊙ Имели ли место претензии со стороны клиентов фирмы в течение последних пяти лет?

Да Нет

Если да, просим указать подробно:

а) характер претензии _____

б) сумма претензии _____

⊙ Страховали ли Вы свою профессиональную ответственность ранее?

Да Нет

К настоящему Заявлению просим Вас приложить следующие документы:

список филиалов и представительств Компании, на которые будет распространяться страхование;
копию типового договора, заключаемого Вашей Компанией с клиентами.

Дата: «___» _____ 20__ г.

Подпись: _____ / _____ /

М.П.

ФИО