

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЭЛТЕРОВ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В соответствии с гражданским законодательством, Законом «Об организации страхового дела в Российской Федерации», нормативными документами органа государственного страхового надзора Российской Федерации настоящие Правила регулируют отношения возникающие между Страховщиком и Страхователем (Риэлтером) по поводу страхования гражданской ответственности Страхователя за вред, причиненный имущественным интересам Третьих лиц в результате профессиональной риэлтерской деятельности Страхователя.

1.2. По договору страхования ответственности одна сторона (Страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (Страхователю), причиненные вследствие этого события убытки, возникшие в результате причинения вреда имущественным интересам Третьих лиц (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором страховой суммы за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых Страхователями страховых премий (страховых взносов).

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

Лицо, риск ответственности которого за причинение вреда застрахован, должно быть названо в договоре страхования, а если это лицо в договоре не названо, считается застрахованным риск ответственности самого Страхователя (ст. 931 ГК РФ).

2. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Страховщиком признается юридическое лицо, созданное для осуществления страховой деятельности, зарегистрированное в установленном законодательством порядке, имеющее лицензию на право проведения настоящего вида страхования и заключившее договор страхования со Страхователем.

2.2. Страховщик может осуществлять страховую деятельность через страховых агентов и страховых брокеров.

Страховые агенты - физические или юридические лица, действующие от имени страховщика и по его поручению в соответствии с предоставленными полномочиями.

Страховые брокеры - юридические или физические лица, зарегистрированные в установленном порядке в качестве предпринимателей, осуществляющие посредническую деятельность по страхованию от своего имени на основании поручений страхователя либо страховщика.

2.3. Страхователем признается юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации, получившее в установленном порядке от органов исполнительной власти субъектов РФ лицензию на риэлтерскую деятельность (лицензиатов) и заключившее со Страховщиком договор страхования на условиях настоящих Правил.

2.4. Застрахованное юридическое лицо может быть как российским, так и совместным предприятием или официальным представителем иностранных риэлтерских организаций.

2.5. По настоящим Правилам на страхование не принимается профессиональная 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.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы лица, о страховании которого заключен договор (Риэлтера), связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством, возместить ущерб, нанесенный имущественным правам Третьих лиц на объект недвижимости.

3.2. Страхованием покрывается только прямой ущерб, являющийся предметом исковых требований, которые считаются предъявленными с момента получения письменного уведомления о них Страховщиком от судебных органов.

3.3. Страхованием не покрываются косвенные убытки, возникшие у Третьих лиц вследствие вреда, причиненного им в результате профессиональной деятельности Риэлтера.

3.4. 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 на осуществление риэлтерской деятельности;

б) находится в прямой связи с осуществлением риэлтерской деятельности.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ

4.1. По настоящим Правилам ответственность распространяется только на случаи ущерба, которые произошли на территории (в конкретном помещении) и в сроки, оговоренные в договоре страхования.

5. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ И ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

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

5.2. Страховым случаем по настоящим Правилам является вступление в силу решения суда, устанавливающего имущественную ответственность Страхователя в пределах страховой суммы за ущерб, причиненный им Третьим лицам в период действия договора страхования и выразившийся в причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Третьих лиц, повлекшие в результате профессиональной деятельности Риэлтера 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.

5.3. Ущерб Третьим лицам, нанесенный в результате профессиональной деятельности Риэлтера, 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, 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;
- е) признания сделки недействительной по решению суда вследствие непреднамеренного совершения ее Риэлтером с:
 - недееспособным гражданином;
 - 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 Риэлтеру в связи с его профессиональной деятельностью.

5.4. 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).

5.5. 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.

5.6. Не покрываются настоящим страхованием:

- штрафы (неустойки, пени), начисляемые Застрахованному лицу;

- исковые требования в связи с нарушением патентного и авторского права, торговых знаков, фирменных наименований и иных случаев, в том числе относящихся к недобросовестной конкуренции.

6. СТРАХОВАЯ СУММА

6.1. Страховая сумма (лимит ответственности), в пределах которой Страховщик обязуется выплатить страховое возмещение, устанавливается соглашением Страхователя со Страховщиком в соответствии с настоящими Правилами и в случае, если ее минимальный размер определен требованиями исполнительных органов, не может быть меньше этого размера (п. 3 ст. 947 ГК РФ).

6.2. При заключении договора страхования могут также устанавливаться предельные суммы выплат страхового возмещения (лимиты ответственности Страховщика) по каждому страховому случаю не превышающие указанный в договоре размер страховой суммы.

6.3. Суммы выплат страхового возмещения по одному страховому случаю не могут превышать установленного в договоре лимита ответственности (в том числе, если Страхователь обязан возместить ущерб по одному страховому случаю нескольким лицам).

6.4. После выплаты страхового возмещения страховая сумма по договору страхования уменьшается на размер страховой выплаты. В этом случае Страхователь может увеличить страховую сумму путем заключения на условиях настоящих Правил дополнительного договора на оставшийся срок страхования с уплатой соответствующей части страховой премии.

7. ФРАНШИЗА

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

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

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

Франшиза определяется обеими сторонами в процентном отношении к страховой сумме или в абсолютной величине.

8. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ)

8.1. Под страховой премией (взносом) понимается плата за страхование, которую Страхователь обязан уплатить Страховщику в порядке и в сроки, установленные договором страхования (п. 1 ст. 954 ГК РФ).

8.2. При определении размера страховой премии, подлежащей уплате по договору страхования, Страховщик вправе применять разработанные им и согласованные с органом государственного страхового надзора Российской Федерации тарифы, определяющие премию, взимаемую с единицы страховой суммы, с учетом объекта страхования, характера страхового риска, 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.

8.3. Если договор страхования заключается на срок до одного года, то размер страхового взноса определяется в проценте от годового размера страховой премии:

Срок страхования (месяцев)	% от базовой годовой страховой премии	Срок страхования (месяцев)	% от базовой годовой страховой премии
1	12	7	65
2	20	8	70
3	35	9	80
4	40	10	90
5	50	11	95
6	60	12	100

При заключении дополнительного договора размер страховой премии определяется пропорционально сроку действия первоначального договора, при этом страховая премия за неполный месяц исчисляется, как за полный.

8.4. При определении размера страховой премии (взноса) Страховщик вправе ввести определяемые на основании экспертной оценки повышающие или понижающие коэффициенты.

8.5. Страховая премия (взнос) может уплачиваться Страхователем единовременно в полном размере или в два срока, причем при рассроченной уплате размер первого взноса не должен быть меньше 50 % от всей суммы страховой премии, а вторая часть взноса уплачивается не позднее 6 месяцев после уплаты первого взноса.

Однако при заключении договора страхования стороны могут предусмотреть иной порядок рассроченной уплаты страховой премии.

8.6. Единовременный или первый страховой взнос уплачивается безналичным перечислением на расчетный счет или наличными в кассу Страховщика в течение 5 банковских дней со дня подписания договора страхования.

8.7. Если страховой случай наступит до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого будет просрочено, Страховщик вправе при определении размера подлежащего выплате страхового возмещения по договору страхования зачесть сумму просроченного страхового взноса (п. 4 ст. 954 ГК РФ).

9. ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

9.1. Договор страхования может быть заключен сторонами на срок до 1 года.

9.2. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление по установленной форме либо иным доступным способом заявляет о своем намерении заключить договор страхования, а также предоставляет копии следующих документов:

- лицензии на право заниматься риэлтерской деятельностью, выданной местным исполнительным органом;
- именных лицензионных карточек для ответственных исполнителей работ;
- разрешения Комитета социальной защиты населения (для услуг, связанных с пожизненным содержанием людей пенсионного возраста).

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

9.4. При заключении договора страхования Страхователь обязан сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. При этом существенными могут быть признаны обстоятельства определенно оговоренные Страховщиком в договоре страхования (страховом полисе) или в его письменном запросе (п. 1 ст. 944 ГК РФ).

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

9.5. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, когда обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали (п. 3 ст. 944 ГК РФ).

9.6. При заключении договора страхования между Страхователем и Страховщиком должно быть достигнуто соглашение по следующим существенным условиям (ст. 942 ГК РФ):

- а) об имущественном интересе, являющемся объектом страхования;
- б) о характере события, на случай наступления которого осуществляется страхование (страхового случая);
- в) о размере страховой суммы;
- г) о сроке действия договора.

9.7. Страхователю вручается один экземпляр копии Правил страхования.

9.8. Договор страхования заключается в письменной форме, несоблюдение которой влечет его недействительность.

Отношения между Страховщиком и Страхователем оформляются путем составления одного документа (договора страхования), подписанного сторонами, либо вручения

Страховщиком Страхователю на основании его письменного или устного заявления страхового полиса, подписанного Страховщиком.

В последнем случае согласие Страхователя заключить договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика указанных в абзаце втором настоящего пункта документов (ст. 940 ГК РФ).

Страховой полис выдается Страхователю в 3-дневный срок после получения Страховщиком страховой премии или первого ее взноса.

9.9. Договор страхования вступает в силу со дня уплаты Страхователем страховой премии или первого ее взноса, если договором не предусмотрено иное.

Днем уплаты страховой премии считается:

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

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

9.10. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах страхования и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для Страхователя, если в договоре (страховом полисе) прямо указывается на применение таких правил и сами правила изложены в одном документе с договором (страховым полисом) или на его оборотной стороне либо приложены к нему (п. 2 ст. 943 ГК РФ).

9.11. В договоре страхования Страхователем и Страховщиком может быть предусмотрено, что отдельные положения Правил страхования не включаются в договор и не действуют в конкретных условиях страхования.

10. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

10.1. Договор страхования прекращается до наступления срока, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай. К таким обстоятельствам, в частности, относятся:

а) исполнение Страховщиком обязательств перед Страхователем по договору в полном объеме;

б) случаи, когда к предусмотренному в договоре сроку очередной (рассроченный) страховой взнос не будет внесен или будет внесен в меньшей сумме, чем предусмотрено договором;

в) ликвидация Страхователя, являющегося юридическим лицом, или смерти Страхователя, являющегося физическим лицом, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

г) ликвидация Страховщика в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации;

д) принятие судом решения о признании договора страхования недействительным;

е) другие случаи, предусмотренные Российскими законодательными актами.

10.2. При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным в предыдущем пункте настоящих Правил, Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

10.3. 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.

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

При досрочном отказе Страхователя от договора страхования уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное (ст. 958 ГК РФ).

11. ПОСЛЕДСТВИЯ УВЕЛИЧЕНИЯ СТРАХОВОГО РИСКА В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

11.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска (ст. 959 ГК РФ).

Значительными во всяком случае признаются изменения обстоятельств, оговоренных в письменном заявлении Страхователя о заключении договора, либо в договоре страхования (страховом полисе) и в переданных Страхователю Правилах страхования.

11.2. После получения информации об увеличении страхового риска Страховщик вправе потребовать изменения условий договора страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования или доплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать расторжения договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В частности, соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения о расторжении договора, а при его расторжении в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

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

11.4. В случае если Страхователь не сообщит Страховщику о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора последний вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных расторжением договора согласно законодательству Российской Федерации.

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

12. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

12.1. Договор страхования может быть признан недействительным с момента его заключения по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также если он ставит Страхователя в худшее положение по сравнению с тем, которое

предусмотрено законодательством Российской Федерации или договор заключен после наступления страхового случая.

При недействительности договора страхования каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по нему, если иные последствия недействительности договора не предусмотрены законом.

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

13. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

13.1. В период действия договора страхования по соглашению сторон в него могут быть внесены изменения на основании заявления одной из сторон в течение десяти дней с момента получения заявления другой стороной и оформляется дополнительным соглашением сторон.

13.2. Если какая-либо из сторон не согласна на внесение изменений в договор страхования, в десятидневный срок решается вопрос о действии договора страхования на прежних условиях или о прекращении его действия.

С момента получения заявления одной из сторон до момента принятия решения, договор продолжает действовать на прежних условиях.

В случае изменения условий договора Страховщик несет ответственность в соответствии с новыми условиями договора после проведения взаиморасчетов между сторонами договора.

14. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ

14.1. Изменения и дополнения в настоящие Правила страхования с целью расширения объема ответственности Страховщика по договору страхования, включая перечень объектов страхования и страховых рисков, в обязательном порядке предварительно согласовываются с органом государственного страхового надзора.

Иные изменения в настоящие Правила страхования, не противоречащие законодательству, вносятся Страховщиком самостоятельно с уведомлением в установленный срок о внесенных изменениях органа государственного страхового надзора.

15. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ

15.1. Страхователь имеет право:

15.1.1. Передать права и обязанности по договору правопреемнику при реорганизации его как юридического лица с согласия Страховщика;

15.1.2. Изменить условия договора страхования согласно разделу 13 настоящих Правил;

15.1.3. Расторгнуть договор страхования в соответствии с требованиями раздела 10 настоящих Правил;

15.2. Страхователь обязан (до возникновения ущерба):

15.2.1. Сообщить при заключении договора страхования Страховщику всю требуемую от него информацию, характеризующую обстоятельства, которые важны для

принятия Страховщиком ответственности на себя. Важными являются те обстоятельства риска, которые могут оказать влияние на решение Страховщика о заключении договора страхования либо на его содержание;

15.2.2. Сообщить Страховщику о всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;

15.2.3. Своевременно уплачивать страховую премию в размере и порядке, определенных договором страхования;

15.2.4. Принимать необходимые меры для предотвращения возникновения ущерба и увеличения степени риска.

15.3. Страхователь обязан (при возникновении ущерба):

15.3.1. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения ущерба, в том числе рекомендованные Страховщиком (ст.962 ГК РФ);

15.3.2. Немедленно (при необходимости) заявить в соответствующие компетентные органы (правоохранительные, медицинские и т.д.) и в течение 24 часов (не считая выходных и праздничных дней) с момента обнаружения ущерба известить об этом Страховщика любым доступным способом (по телефону, факсу);

15.3.3. В 5-и дневный срок подать письменное заявление на выплату страхового возмещения с указанием потерпевшего – Третьего лица, обстоятельств возникновения ущерба, а также все (в том числе и затребованные Страховщиком) документы, иную информацию, необходимую для суждения о размере и причинах нанесения ущерба Третьим лицам (в том числе составляющую коммерческую тайну);

15.3.4. Незамедлительно извещать Страховщика о всех требованиях, предъявляемых ему в связи с этим событием;

15.3.5. Оказывать все возможное содействие Страховщику в судебной и внесудебной защите в случае предъявления требований о возмещении ущерба;

15.3.6. В случае, если Страховщик сочтёт необходимым назначение своего адвоката или иного уполномоченного лица для защиты интересов как Страховщика, так и Страхователя в связи с возможным 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 с возможным страховым случаем;

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

15.3.8. Поставить Страховщика в известность при появлении оснований для отказа в удовлетворении исковых требований или сокращения размеров иска и принять все доступные меры по прекращению или сокращению размера иска.

16. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТРАХОВЩИКА

16.1. Страховщик имеет право:

16.1.1. Проверять представленную Страхователем информацию и соответствие объекта страхования описанию;

16.1.2. При увеличении степени риска потребовать изменение условий договора и уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска;

16.1.3. Расторгнуть договор страхования в установленном законодательством порядке при отказе Страхователя на изменение, при необходимости, условий страхования или доплаты страховой премии;

16.1.4. Потребовать расторжения договора страхования и возмещения убытков, причиненных расторжением договора по вине Страхователя;

16.1.5. Давать письменные рекомендации по уменьшению ущерба, являющиеся обязательными для Страхователя. Однако эти действия не могут рассматриваться как признание обязанности Страховщика выплачивать страховое возмещение;

16.1.6. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства страхового события;

16.1.7. Требовать от Страхователя информацию, необходимую для установления факта страхового события или размера подлежащего выплате страхового возмещения, включая сведения, составляющие коммерческую тайну;

16.1.8. Направлять запросы в компетентные органы и иные организации о представлении соответствующих документов и информации, подтверждающих факт, причину и размер возникшего ущерба;

16.2. Страховщик обязан:

16.2.1. Ознакомить Страхователя с настоящими Правилами страхования и выдать их копию;

16.2.2. Не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении и любую другую конфиденциальную информацию, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

16.2.3. При получении уведомления Страхователя об изменении условий страхования в течение десяти дней внести изменения в договор страхования или сообщить Страхователю о его расторжении;

16.2.4. При участии Страхователя составить акт о нанесенном ущербе и составить калькуляцию ущерба;

16.2.5. При признании события страховым произвести выплату страхового возмещения в установленный договором страхования срок.

17. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

17.1. В соответствии с гражданским законодательством под убытком понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

17.2. Страховая выплата производится Страховщиком потерпевшему в результате профессиональной деятельности Риэлтера Третьему лицу в размере его искового требования, но не выше страховой суммы (лимита страховой ответственности), указанной в полисе, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

Если размер иска к Риэлтеру превышает лимит страховой ответственности, в пределах которого была произведена выплата, то сумма превышения компенсируется потерпевшему Третьему лицу самим Риэлтером. Величина причиненного вреда определяется решением суда.

17.2. В величину страхового возмещения включаются:

17.2.1. Реальный материальный ущерб, подлежащий возмещению Страхователем в соответствии с решением суда, причиненный Страхователем Третьим лицам в результате небрежности, ошибки и упущения при осуществлении деятельности риэлтера а также судебные издержки и иные затраты по урегулированию убытков;

17.2.2. Необходимые и целесообразные расходы Страхователя в целях уменьшения убытков, причиненных им Третьим лицам, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, даже если соответствующие меры оказались безуспешными. Такие расходы возмещаются пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить страховую сумму (ст. 962 ГК РФ).

Кроме того, Страховщик может возместить Третьему лицу неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, т.е. упущенная выгода (ст. 15 ГК РФ), однако в размере и в случае предусмотренном договором страхования.

17.3. 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.

17.4. Претензии, заявленные Страхователю по официальной претензии от Третьих лиц, не компенсируются Страховщиком до предварительного расследования причин и размере причиненного ущерба, для чего Страхователь должен направить Страховщику все имеющиеся у него материалы, связанные с причинением ущерба, а также сообщить дополнительные сведения, имеющие существенное значение для суждения о выплате количество и имена пострадавших физических лиц, стоимость работ по уменьшению ущерба и т.п..

17.5. Страховое возмещение выплачивается потерпевшему – Третьему лицу Страховщиком в 5-дневный срок (за исключением выходных и праздничных дней). Указанный срок исчисляется со дня поступления Страховщику заявления с приложением необходимых документов об убытке и решения суда, подтверждающих размер нанесенных Страхователем Третьему лицу убытков.

Если страховая выплата не произведена в установленный срок, Страховщик уплачивает штраф в соответствии с требованиями действующего законодательства.

17.6. При требовании страхового возмещения Страхователь обязан документально доказать, что действительно произошел страховой случай, предусмотренный условиями страхования и представить документы, необходимые для определения суммы возмещения:

- страховой полис или договор страхования, подтверждающий принятие страхования Страховщиком;
- акт о факте страхового случая, заверенный в компетентных органах, другие официальные акты и документы, подтверждающие страховой случай;
- решение суда о наложении на Страхователя обязанности возместить Третьему лицу нанесенный им вред.

17.7. Для определения суммы страхового возмещения стороны договора составляют акт о страховом случае с указанием нанесенного Третьему лицу вреда, а также времени и места страхового случая.

17.8. При необходимости Страховщик запрашивает сведения, связанные со страховым случаем у правоохранительных органов, банков, медицинских учреждений, других предприятий, учреждений и организаций, располагающих информацией об обстоятельствах страхового случая, а также вправе самостоятельно выяснять причины и обстоятельства страхового случая.

17.9. Каждая из сторон имеет право потребовать проведения независимой экспертизы. Экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведения.

Экспертами не могут быть лица, являющиеся конкурентами сторон или имеющие с ними деловые контакты, а также их работники (если договором не предусмотрено иное).

17.10. После выплаты страхового возмещения Страховщик продолжает нести ответственность в размере разницы между страховой суммой, оговоренной в договоре страхования и выплаченным возмещением.

17.11. Если в договор страхования были внесены изменения в части размеров страховой суммы, Страховщик производит возмещение ущерба с учетом последнего изменения.

17.12. Выплата производится:

- безналичным перечислением на лицевой/расчетный счет Третьего лица;
- наличными деньгами.

18. ОТКАЗ В ВЫПЛАТЕ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

18.1. Страхование возмещение не выплачивается, если Страхователь:

18.1.1. Не заявил в компетентные органы, а страховой случай предполагал это, а также, если факт страхового случая не подтверждается компетентными органами;

18.1.2. Не уведомил Страховщика (его представителя) о наступлении страхового события оговоренным в договоре страхования (Правилах) способом и в установленные сроки;

18.1.3. Умышленно допустил наступление страхового случая или умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки;

18.1.4. Не выполнил обязанности, предусмотренные договором или настоящими Правилами;

18.1.5. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь при заключении договора страхования сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления.

18.2. 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 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,

18.3. 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.

18.4. Во всех случаях не подлежит возмещению ущерб, явившийся следствием:

18.4.1. Любого рода военных действий и их последствий, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, локаутов, введения чрезвычайного или особого положения, мятежа, бунта, путча, государственного переворота, заговора, восстания,

революции (если иное не предусмотрено договором) и иных форс-мажорных обстоятельств;

18.4.2. Стихийных бедствий при объявлении до момента заключения договора страхования территории страхового покрытия зоной стихийного бедствия;

18.4.3. Воздействия ядерной энергии в любой форме.

18.5. В случаях, предусмотренных законом, Страховщик может быть освобожден от выплаты страхового возмещения при наступлении страхового случая вследствие грубой неосторожности Страхователя.

18.6. Решение об отказе в выплате страхового возмещения сообщается Страхователю в письменной форме с мотивированным обоснованием причин отказа в десятидневный срок после получения необходимых документов.

19. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

19.1. Споры по договорам страхования между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров.

19.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, дело подлежит рассмотрению в суде в течение сроков исковой давности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

БАЗОВЫЕ ТАРИФНЫЕ СТАВКИ

Размер базовой страховой премии по страхованию профессиональной ответственности риэлтеров составляет 2,90 рубля со 100 рублей страховой суммы.

В случае заключения договора страхования в месяцах до одного года или сверх срока, кратного целому числу лет, страховая премия рассчитывается с учетом соответствующих коэффициентов краткосрочности:

Срок страхования (месяцев)	%-т от базовой годовой страховой премии	Срок страхования (месяцев)	%-т от базовой годовой страховой премии
2	20	7	65
3	35	8	70
4	40	9	80
5	50	10	90
6	60	11	95

При сроке страхования менее месяца страховые взносы уплачиваются как за полный месяц.

Страховщик имеет право применять к настоящим тарифам повышающие от 1,1 до 2,0 или понижающие от 0,8 до 1,0 коэффициенты, исходя из обстоятельств, имеющих существенное значение для определения степени страхового риска (стаж работы Риэлтера, образовательный уровень 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.