

УТВЕРЖДЕНО  
Приказом Генерального директора  
АО «Группа Ренессанс Страхование»

от 12 сентября 2018 г. № 001  
(Приложение № 64.1 к Приказу)

## Правила

Страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору,  
обеспеченному ипотекой

Москва

2018

Оглавление

1. Общие положения. Субъекты страхования .....	3
2. Объект страхования .....	5
3. Страховой риск. Страховой случай.....	5
4. Исключения из страхования. Освобождение страховщика от страховой выплаты. ....	6
5. Страховая сумма .....	6
6. Страховой тариф. Страховая премия. Франшиза.....	7
7. Срок действия договора страхования.....	7
8. Порядок заключения и исполнения договора страхования .....	9
9. Прекращение договора страхования.....	11
10. Права и обязанности сторон.....	12
11. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты.....	17
12. Порядок рассмотрения споров.....	19

**Приложение №1** – Договор страхования ответственности заемщика за нарушением обязательства, обеспеченного ипотекой

**Приложение №2** – Заявление на заключение договора

## 1. Общие положения. Субъекты страхования

1.1. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, настоящие типовые правила страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору, обеспеченному ипотекой, (далее по тексту – Правила), регулируют отношения, возникающие между АО Группа Ренессанс Страхование, именуемым в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и дееспособным физическим лицом, именуемым в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключившим со Страховщиком на основании Правил договор страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору, обеспеченному ипотекой (далее по тексту – Договор страхования).

1.2. Субъектами страхования по Договору страхования являются:

**Страховщик** – АО Группа Ренессанс Страхование, действующий на основании лицензии на осуществление страхования.

**Страхователь** – имеющее страховой интерес дееспособное физическое лицо – заемщик, являющийся должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, и заключивший Договор страхования.

**Выгодоприобретатель** – кредитор-залогодержатель по обязательству, обеспеченному ипотекой, законный владелец закладной (в случае если выдавалась Закладная).

При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, либо при передаче прав на закладную права Выгодоприобретателя по Договору страхования переходят к новому кредитору либо новому владельцу закладной в полном объеме с даты перехода прав по обязательству, обеспеченному ипотекой (перехода прав на закладную).

1.3. Правила разработаны в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Закона Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4. Для целей настоящих Правил используются следующие термины и определения:

1.4.1. **Обязательство, обеспеченное ипотекой**, – кредитный договор/договор займа, выражающий содержание обеспеченного ипотекой денежного обязательства, в соответствии с которым Страхователю предоставляются денежные средства на условиях возврата кредитору-залогодержателю полученной денежной суммы и уплаты процентов за пользование денежными средствами для приобретения и строительства недвижимого имущества или погашения задолженности по действующему Обязательству, обеспеченному ипотекой, ранее выданному Страхователю на указанные в настоящем пункте цели.

Обеспечением исполнения обязательств Страхователя по кредитному договору/договору займа является залог предмета ипотеки. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

#### 1.4.2. **Предметом ипотеки** может выступать:

1.4.2.1 Недвижимое имущество, право собственности залогодателя на которое зарегистрировано в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, передаваемое в залог Выгодоприобретателю по договору об ипотеке или залог которого возникает на основании Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона) и обеспечивающее исполнение обязательств Страхователя по Обязательству, обеспеченному ипотекой.

Под недвижимым имуществом в рамках настоящих Правил понимаются жилые дома, жилые дома (части жилых домов) с земельными участками, ипотека которых допускается в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», на которых расположены эти жилые дома (части жилых домов), квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

1.4.2.2 Права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В том случае, если до окончания срока действия Договора страхования залог права требования участника долевого строительства прекратится в связи с завершением строительства объекта долевого строительства и регистрацией права собственности залогодателя на недвижимое имущество, построенное по договору участия в долевом строительстве, права требования по которому являлись обеспечением исполнения обязательств Страхователя по Обязательству, обеспеченному ипотекой ранее, Предметом ипотеки по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в силу закона становится недвижимое имущество, право собственности на которое зарегистрировано.

1.4.3. **Стоимость предмета ипотеки** – стоимость Предмета ипотеки в месте его нахождения на дату заключения Договора страхования.

1.4.4. **Основная сумма долга Страхователя** – денежные средства, полученные Страхователем по Обязательству, обеспеченному ипотекой, на приобретение, строительство предмета ипотеки или погашение задолженности по действующему обеспеченному ипотекой Обязательству, ранее выданному Страхователю на указанные цели, без учета процентов за пользование такими средствами, штрафных санкций за нарушение обязательств и прочих предусмотренных договором платежей.

1.4.5. **Остаток основной суммы долга Страхователя** – основная сумма долга Страхователя на конкретную дату за вычетом произведенных Страхователем платежей в счет ее возврата.

1.4.6. **График платежей** – расчет ежемесячных платежей Страхователя по Обязательству, обеспеченному ипотекой, предоставляемый Страхователю в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания

производимых платежей и изменения размера остатка основной суммы долга Страхователя по Обязательству, обеспеченному ипотекой.

- 1.4.7. **Реализация предмета ипотеки** – совокупность мероприятий, осуществляемых в отношении Предмета ипотеки, на который обращено взыскание по решению суда, в порядке, установленном Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», путем продажи с публичных торгов, включая оставление Выгодоприобретателем Предмета ипотеки за собой в случае объявления публичных торгов несостоявшимися.
- 1.5. Понятия, перечисленные выше, применяются для целей настоящих Правил в том значении, которое для них определено. Если значение какого-либо термина или понятия не оговорено настоящими Правилами, оно трактуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при отсутствии его значения в законодательстве Российской Федерации — в соответствии с обычно принятым лексическим значением.
- 1.6. Договор страхования, заключенный на основании настоящих Правил, должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации. При исполнении Договора страхования Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и положениями Договора страхования.
- 1.7. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах и не включенные в текст Договора страхования, обязательны для Страхователя и Выгодоприобретателя. В Договоре страхования прямо указывается на применение настоящих Правил, сами Правила прилагаются к нему. Вручение Страхователю при заключении Договора страхования настоящих Правил должно быть удостоверено записью в Договоре страхования.

## 2. Объект страхования

- 2.1. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение Обязательства, обеспеченного ипотекой.

## 3. Страховой риск. Страховой случай

- 3.1. В соответствии с настоящими Правилами страховым риском является риск наступления гражданской ответственности Страхователя перед Выгодоприобретателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки.
- 3.2. В соответствии с настоящими Правилами страховым случаем является неисполнение Страхователем требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой Страхователем суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки, либо недостаточной стоимости оставленного Выгодоприобретателем за собой Предмета ипотеки для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме и при условии, что данное событие отвечает требованиям, установленным в п. 3.3 настоящих

Правил.

3.3. Событие, указанное в п. 3.2 настоящих Правил, признается страховым случаем, если оно произошло не в результате событий, указанных в разделе 4 настоящих Правил, и при соблюдении следующего условия:

3.3.1. Требование о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой, явившееся основанием для обращения взыскания на Предмет ипотеки, предъявлено в течение срока действия Договора страхования, а сумма, вырученная от реализации предмета ипотеки, недостаточна для удовлетворения этого требования.

3.4. Датой наступления страхового случая является дата предъявления (выставления) Выгодоприобретателем к Страхователю требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой, при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от реализации предмета ипотеки.

#### 4. Исключения из страхования. Освобождение страховщика от страховой выплаты.

4.1. Событие, указанное в п. 3.2 настоящих Правил, не является страховым случаем, если оно наступило вследствие:

4.1.1. обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств;

4.1.2. незаконных действий 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.

4.2. Страховщик освобождается от страховой выплаты, если страхового случая наступил вследствие:

4.2.1. противоправных умышленных действий Страхователя или Выгодоприобретателя (его работников), а также лиц, действующих по их поручению, направленных на наступление страхового случая;

4.2.2. воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

4.2.3. военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;

4.2.4. гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок;

4.2.5. изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения Предмета ипотеки по распоряжению государственных органов.

#### 5. Страховая сумма

5.1. Страховая сумма устанавливается в Договоре страхования по соглашению Сторон, при этом размер страховой суммы должен удовлетворять условиям, указанным в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Размер страховой суммы должен быть не менее 10% (десяти процентов) и не более 50% (пятидесяти процентов) от основной суммы долга. Страховая сумма

устанавливается на весь срок действия Договора страхования.

- 5.2. Страховая сумма указывается в российских рублях или в иностранной валюте в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению Сторон в Договоре страхования может быть указана страховая сумма в рублевом эквиваленте определенной суммы в иностранной валюте (в дальнейшем – «страхование в эквиваленте»).

## 6. Страховой тариф. Страховая премия. Франшиза

- 6.1. Страховой тариф является ставкой страховой премии с единицы страховой суммы с учетом объекта страхования и характера страхового риска, а также других условий страхования.
- 6.2. При определении размера страховой премии, подлежащей уплате по Договору страхования, Страховщик применяет утвержденные им тарифы, определяющие премию, взимаемую с единицы страховой суммы, а также поправочные коэффициенты в зависимости от степени страхового риска и других условий страхования.
- 6.3. Страховая премия уплачивается единовременно в срок, установленный Договором страхования:
  - 6.3.1. при безналичной форме уплаты – перечислением на расчетный счет Страховщика. Датой уплаты страховой премии считается день поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика;
  - 6.3.2. при уплате наличными деньгами – через кассу или представителю Страховщика. Датой уплаты страховой премии считается день уплаты страховой премии в кассу или представителю Страховщика соответственно.
- 6.4. При «страховании в эквиваленте» страховая премия уплачивается в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату уплаты страховой премии наличными денежными средствами или на дату перечисления страховой премии по безналичному расчету.
- 6.5. В Договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть убытков, причиненных наступившим страховым случаем и возмещаемых Выгодоприобретателю).

## 7. Срок действия договора страхования

- 7.1. Срок действия Договора страхования устанавливается по соглашению Сторон.

Договор страхования может быть заключен на срок действия Обязательства, обеспеченного ипотекой, либо на срок, в течение которого сумма по Обязательству, обеспеченному ипотекой, составляет более чем 70% (семьдесят процентов) от стоимости Предмета ипотеки.

При этом для определения срока действия Договора страхования в качестве суммы по Обязательству, обеспеченному ипотекой, используется значение остатка основной суммы долга Страхователя, указанное в графике платежей на дату заключения Договора страхования.
- 7.2. Договор страхования вступает в силу (возникают права и обязанности Сторон по Договору страхования) в день наступления того из нижеуказанных событий, которое произойдет последним (но, в любом случае, не ранее даты заключения Договора страхования):

- уплата страховой премии в срок и в размере, установленных Договором страхования;
  - фактическое предоставление денежных средств согласно условиям Обязательства, обеспеченного ипотекой;
  - государственная регистрация ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.3. Страхование ответственности заемщика за нарушение Обязательства, обеспеченного ипотекой, распространяется на страховые случаи, произошедшие после вступления Договора страхования в силу.
- 7.4. Если денежные средства не были предоставлены кредитором-залогодержателем (Выгодоприобретателем) в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора страхования, Договор страхования считается не вступившим в силу, а Страховщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней после истечения указанного в настоящем пункте срока вернуть Страхователю полученную от него страховую премию.
- 7.5. Если страховая премия не будет уплачена Страхователем в срок и размер, установленные Договором, Договор страхования будет считаться не вступившим в силу, при этом полученная, в том числе в неполном размере, страховая премия возвращается Страхователю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счет Страховщика.
- 7.6. Если государственная регистрация ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не будет осуществлена в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора страхования, Договор страхования считается не вступившим в силу, а Страховщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней после истечения указанного в настоящем пункте срока вернуть Страхователю полученную от него страховую премию.
- 7.7. В случае применения процедур, предусмотренных при рассмотрении дела о банкротстве гражданина, реструктуризация долгов Страхователя или мировое соглашение в отношении заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, условия Договора страхования по соглашению Сторон могут быть пересмотрены.
- 7.7.1 Для пересмотра условий Договора страхования по основаниям, указанным в п. 7.7 настоящих Правил, Страхователь в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты вынесения арбитражным судом определения о завершении реструктуризации долгов Страхователя или утверждения арбитражным судом мирового соглашения подает Страховщику заявление о пересмотре условий Договора страхования. К заявлению Страхователь прилагает:
- копию утвержденного арбитражным судом плана реструктуризации долгов Страхователя, содержащего порядок урегулирования отношений, вытекающих из Обязательства, обеспеченного ипотекой;
  - копию Обязательства, обеспеченного ипотекой, в редакции на дату вынесения арбитражным судом определения о завершении реструктуризации долгов Страхователя;
  - копию утвержденного арбитражным судом мирового соглашения, содержащего условия урегулирования заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в рамках производства дела о банкротстве Страхователя.

7.7.2. Страховщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения заявления и документов, указанных в п.7.7.1 настоящих Правил, подписывает со Страхователем дополнительное соглашение к Договору страхования об изменении условий Договора страхования или направляет Страхователю мотивированный отказ в изменении условий Договора страхования.

## 8. Порядок заключения и исполнения договора страхования

8.1. Для заключения Договора страхования Страхователь представляет Страховщику письменное заявление на страхование в установленной Страховщиком форме. Страховщик для заключения Договора страхования и оценки страхового риска вправе также потребовать от Страхователя предоставления документов из числа следующих:

8.1.1. документ (копию), удостоверяющий(-ую) личность заемщика;

в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства, находящихся на территории РФ:

–миграционную карту (в случае если необходимость наличия миграционной карты предусмотрена законодательством РФ);

–документ, подтверждающий право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации (если наличие указанных данных предусмотрено законодательством Российской Федерации);

8.1.2. документы (копии) о трудовой деятельности заемщика;

8.1.3. документы (копии) о доходах заемщика за период не менее 6 (шести) месяцев, предшествующих заключению Договора страхования;

8.1.4. документы (копии), подтверждающие размер и своевременность исполнения имеющихся и ранее действовавших денежных обязательств заемщика;

8.1.5. документ (копию) об образовании заемщика;

8.1.6. документы (копии), устанавливающие иной правовой режим приобретаемого супругами имущества, чем установленный законом режим совместной собственности (при наличии);

8.1.7. документы (копии), определяющие условия Обязательства заемщика, обеспеченного ипотекой (копия Обязательства, обеспеченного ипотекой, или предварительные условия договора (проект договора));

8.1.8. копию или проект графика платежей по Обязательству, обеспеченному ипотекой;

8.1.9. копию договора купли-продажи Предмета ипотеки или предварительные условия договора купли-продажи Предмета ипотеки (проект договора купли-продажи Предмета ипотеки);

8.1.10. копию договора долевого участия или предварительные условия договора долевого участия (проект договора долевого участия);

8.1.11. копию отчета об оценке Предмета ипотеки;

8.1.12. документ (копию), подтверждающий(-ую) право на получение субсидии/участия в программе социальных выплат;

- 8.1.13. согласие заемщика (созаемщика, являющегося солидарным заемщиком) на обработку своих персональных данных;
- 8.1.14. согласие заемщика (созаемщика, являющегося солидарным заемщиком) на получение кредитных отчетов из бюро кредитных историй.
- 8.2. При заключении Договора страхования Страхователь обязан сообщить Страховщику все известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления. При этом существенными признаются обстоятельства, содержащиеся в форме заявления на страхование, а также документах, указанных в п. 8.1 настоящих Правил. Договор страхования оформляется на основании заявления, подписанного Страхователем, и документов, указанных в п. 8.1 настоящих Правил. Подписанное Страхователем заявление на страхование является неотъемлемой частью Договора страхования. Заявление на страхование заполняется в 1 (одном) экземпляре и хранится у Страховщика. Страхователю выдается копия подписанного Страхователем заявления на страхование.
- 8.3. Если после заключения Договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), запрошенных Страховщиком в форме заявления на страхование, а также документах, указанных в п. 8.1 настоящих Правил, Страховщик вправе потребовать признания Договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- Страховщик не может требовать признания Договора страхования недействительным, если обстоятельства, о которых умолчал Страхователь, уже отпали.
- 8.4. Для заключения Договора страхования Страховщик имеет право провести осмотр Предмета ипотеки.
- 8.5. Для заключения Договора страхования Страховщик имеет право провести оценку страхового риска, а именно анализ уровня платежеспособности Страхователя, в том числе используя информацию, полученную из кредитных отчетов бюро кредитных историй, и проверить стоимость предмета ипотеки, при этом Страхователь обязан предоставить Страховщику такую возможность.
- 8.6. Договор страхования заключается в письменной форме (Приложение 1).
- 8.7. Договор страхования составляется для каждой из Сторон, а также для Выгодоприобретателя. Выгодоприобретателю экземпляр Договора страхования вручается Страховщиком без приложений, для информирования.
- 8.8. Если в течение срока действия Договора страхования произошли существенные изменения обстоятельств, из которых исходили Стороны при заключении Договора страхования, то Сторонами могут быть внесены изменения и дополнения в Договор страхования путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору страхования.
- 8.9. При заключении Договора страхования на срок действия Обязательства, обеспеченного ипотекой, Страхователь в случае погашения более чем 30% (тридцати процентов) от основной суммы долга имеет право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга по Обязательству, обеспеченному ипотекой, и на соответствующий пересмотр размера страховой премии по Договору страхования при

условии, что на момент пересмотра условий Договора страхования Страхователь исполнял обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование денежными средствами в соответствии с установленным графиком платежей, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более чем на 30 (тридцать) дней.

8.9.1. Для пересмотра условий Договора страхования по основаниям, указанным в п.8.9 настоящих Правил, Страхователь в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента погашения подает Страховщику заявление о пересмотре условий Договора страхования. К заявлению Страхователь прилагает документы, подтверждающие погашение им более 30% (тридцати процентов) от основной суммы долга и отсутствие нарушения сроков внесения платежей по Обязательству, обеспеченному ипотекой, более чем на 30 (тридцать) дней.

8.9.2. Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения заявления и документов, указанных в п. 8.9.1 настоящих Правил, подписывает со Страхователем дополнительное соглашение к Договору страхования об изменении размера страховой суммы и размера страховой премии по Договору страхования или направляет Страхователю мотивированный отказ в пересмотре условий Договора страхования.

В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Страхователем и Страховщиком дополнительного соглашения Страховщик осуществляет возврат Страхователю части страховой премии.

## 9. Прекращение договора страхования

9.1. Договор страхования прекращается в случаях:

9.1.1. истечения срока его действия;

9.1.2. исполнения Страховщиком обязательств по Договору страхования в полном объеме;

9.1.3. ликвидации Страховщика в порядке, установленном действующими законодательством Российской Федерации, или отзыва лицензии на осуществление страхования, за исключением случая передачи (продажи) страхового портфеля;

9.1.4. прекращения действия Договора страхования по решению суда со дня, указанного во вступившем в силу решении суда о прекращении действия Договора страхования;

9.1.5. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.2. Договор страхования может быть прекращен (расторгнут) досрочно по требованию Страхователя, который вправе отказаться от Договора страхования в любое время, уведомив об этом Страховщика, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай.

При досрочном прекращении Договора страхования по основаниям, указанным в настоящем пункте, уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату.

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

- 9.3.1. полное досрочное погашение Страхователем задолженности по Обязательству, обеспеченному ипотекой;
- 9.3.2. утрата (гибель) Предмета ипотеки и/или повреждение Предмета ипотеки настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось;
- 9.3.3. прекращение ипотеки по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в том числе вследствие реализации Предмета ипотеки в целях удовлетворения требований Выгодоприобретателя по Обязательству, обеспеченному ипотекой, способом иным, чем указано в п. 1.4.7 настоящих Правил;
- 9.3.4. смерть Страхователя;
- 9.3.5. расторжение договора участия в долевом строительстве в соответствии со ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 9.3.6. уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве в соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 9.3.7. прекращение права требования/залога права требования, в случае если Предметом ипотеки является право требования участника долевого строительства, за исключением регистрации права собственности/ипотеки на построенное недвижимое имущество в соответствии с п. 1.4.2.2 настоящих Правил;
- 9.3.8. решение арбитражного суда о признании Страхователя банкротом.

При досрочном прекращении Договора страхования по основаниям, указанным в п. 9.3 настоящих Правил, Страхователь (в случае смерти Страхователя – наследники) имеет право на часть страховой премии пропорционально не истекшему сроку действия Договора страхования.

## 10. Права и обязанности сторон

### 10.1. Страховщик обязан:

- 10.1.1. ознакомить Страхователя с настоящими Правилами и условиями Договора страхования;
- 10.1.2. по требованиям Страхователя, Выгодоприобретателя, а также лиц, имеющих намерение заключить Договор страхования, Страховщик обязан разъяснять положения, содержащиеся в настоящих Правилах и Договоре страхования;
- 10.1.3. после получения от Страхователя (Выгодоприобретателя) всех необходимых документов, перечисленных в п. 11.2 настоящих Правил, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принять и оформить решение о признании или непризнании заявленного Страхователем (Выгодоприобретателем) события страховым случаем и об осуществлении страховой выплаты;
- 10.1.4. в течение 10 (десяти) рабочих дней:
  - 10.1.4.1. с даты признания заявленного Страхователем (Выгодоприобретателем) события страховым случаем произвести страховую выплату;

- 10.1.4.2. с даты непризнания заявленного Страхователем (Выгодоприобретателем) события страховым случаем направить Страхователю (Выгодоприобретателю) письменное уведомление о принятом решении с обоснованием причин отказа;
  - 10.1.5. соблюдать тайну страхования, а именно не разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения о Страхователе (Выгодоприобретателе), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и случая предоставления необходимого объема сведений по Договору страхования перестраховщику и иным лицам в целях исполнения Договора страхования;
  - 10.1.6. рассмотреть возможность в соответствии с п.7.7 настоящих Правил изменить условия Договора страхования в случае изменения условий Обязательства, обеспеченного ипотекой, после вынесения арбитражным судом определения о завершении плана реструктуризации долгов Страхователя или утверждения арбитражным судом мирового соглашения в отношении заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в рамках производства по делу о банкротстве Страхователя.
- 10.2. Страховщик имеет право:
- 10.2.1. в целях уменьшения возможных убытков от страхового случая контролировать соблюдение порядка реализации Предмета ипотеки по поручению Страхователя;
  - 10.2.2. при необходимости Страховщик имеет право запросить документы и заключения, связанные с наступлением страхового случая и необходимые для решения вопроса о страховой выплате, у правоохранительных органов, банков, других организаций, учреждений и предприятий, располагающих информацией об обстоятельствах заявленного события, а также вправе самостоятельно выяснять причины и обстоятельства его наступления;
  - 10.2.3. проверять выполнение Страхователем требований Договора страхования и положений настоящих Правил;
  - 10.2.4. проверять правильность и достоверность сообщенных ему Страхователем (Выгодоприобретателем) сведений при заключении, исполнении Договора страхования и при получении заявления на страховую выплату любыми доступными ему способами, не противоречащими действующему законодательству Российской Федерации;
  - 10.2.5. потребовать изменения условий Договора страхования и/или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в случае вынесения арбитражным судом определения о завершении плана реструктуризации долгов Страхователя или утверждения арбитражным судом мирового соглашения в отношении заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в рамках производства по делу о банкротстве Страхователя;
  - 10.2.6. уведомить Выгодоприобретателя об изменении условий Договора страхования и/или досрочном прекращении Договора страхования;
  - 10.2.7. принять решение об увеличении срока рассмотрения заявления о страховой выплате, о чем в письменной форме уведомить Страхователя

(Выгодоприобретателя) с указанием срока, на который продлевается рассмотрение заявления, и основания такого продления, в случае:

10.2.7.1. возникновения споров о правомочности Выгодоприобретателя на получение страховой выплаты – до момента представления необходимых доказательств;

10.2.7.2. если органами внутренних дел возбуждено уголовное дело против Страхователя (Выгодоприобретателя, его работников) или его уполномоченных лиц и ведется расследование обстоятельств, приведших к наступлению заявленного события, – до вступления в силу судебного решения по данному делу или прекращения уголовного дела, или на время приостановления предварительного следствия;

10.2.7.3. направления запроса о предоставлении документов и заключений, связанных с наступлением страхового случая и необходимых для решения вопроса о страховой выплате – на срок не более 60 (шестидесяти) дней по всем направленным запросам;

10.2.8. заключать Договор перестрахования риска выплаты страхового возмещения, принятого на себя Страховщиком по Договору страхования, и сообщать перестраховщику необходимую информацию о Страхователе и принятом страховом риске.

10.3. Страхователь обязан:

10.3.1. при заключении Договора страхования сообщить Страховщику в письменной форме обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска) в соответствии с п. 8.2 настоящих Правил;

10.3.2. уплатить страховую премию в срок и размере, определенными в Договоре страхования;

10.3.3. предоставить Страховщику следующие документы:

– документ, подтверждающий предоставление кредитором денежных средств, – в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора страхования;

– документы, подтверждающие государственную регистрацию ипотеки, – в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора страхования.

Договором страхования исполнение указанных в настоящем пункте обязанностей может быть возложено на Выгодоприобретателя;

10.3.4. принимать все возможные и необходимые меры по предотвращению наступления события, имеющего признаки страхового случая, предъявлять Страхователю требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой, путем надлежащего исполнения обязательств по Обязательству, обеспеченному ипотекой;

10.3.5. в случае если Страховщик сочтет необходимым назначить своих уполномоченных лиц для защиты интересов как Страховщика, так и Страхователя, выдать доверенность и иные необходимые документы лицам, указанным Страховщиком;

- 10.3.6. информировать Страховщика о наличии других Договоров страхования, заключенных от тех же рисков (возникновение убытков, связанных с Обязательством, обеспеченным ипотекой, вследствие недостаточности средств, вырученных от реализации предмета ипотеки) в отношении одного и того же заемного обязательства с другими страховыми организациями (страховщиками);
- 10.3.7. в случае наступления событий, указанных в пп. 9.3.1–9.3.6 настоящих Правил, сообщить об этом Страховщику в письменной форме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня их наступления;
- 10.3.8. устранять обстоятельства, значительно повышающие степень страхового риска, на необходимость устранения которых в письменной форме указывал Страхователю Страховщик, в течение согласованного со Страховщиком срока;
- 10.3.9. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации в письменной форме сообщать Страховщику об изменениях в обстоятельствах, указанных в п. 8.2 настоящих Правил и сообщенных Страховщику при заключении Договора страхования, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение степени страхового риска, в том числе об утверждении арбитражным судом плана реструктуризации долгов или мирового соглашения в отношении заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, а также их условиях в части урегулирования отношений, вытекающих из Обязательства, обеспеченного ипотекой;
- 10.3.10. в случае, если до окончания срока действия Договора страхования залог права требования участника долевого строительства прекратится в связи с завершением строительства объекта долевого строительства и регистрацией права собственности на недвижимое имущество, построенное по договору участия в долевом строительстве, предоставить Страховщику:
- в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности залогодателя на объект долевого строительства — копию передаточного акта или иного соответствующего документа, отчет об оценке недвижимого имущества;
  - в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности залогодателя на недвижимое имущество — копию документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности залогодателя на недвижимое имущество, а также государственную регистрацию права залога на это недвижимое имущество (Предмет ипотеки);
- 10.3.11. в случае отказа Страхователя от Договора страхования (досрочном прекращении (расторжении) Договора страхования) уведомить об этом Страховщика. Договор страхования считается досрочно прекращенным с даты получения Страховщиком уведомления Страхователя;
- 10.3.12. предоставить Страховщику согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) своих персональных данных в целях заключения и исполнения Договора страхования, в том числе на передачу персональных данных Страхователя третьим лицам при условии, что у Страховщика есть соглашение с указанными третьими лицами, обеспечивающее безопасность персональных данных при их обработке и предотвращение

разглашения персональных данных;

10.3.13. предоставить Страховщику согласие на получение кредитных отчетов из бюро кредитных историй.

10.4. Страхователь (Выгодоприобретатель, если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение) обязан:

10.4.1. при наступлении события, имеющего признаки страхового случая (предъявление Выгодоприобретателем Страхователю требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой), предусмотренного Договором страхования:

10.4.1.1. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты начала процедуры обращения взыскания (подача иска в суд на основании неисполненного требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой) в письменной форме уведомить о его наступлении Страховщика с приложением копии требования о досрочном исполнении Обязательства, обеспеченного ипотекой, и искового заявления;

10.4.1.2. сотрудничать со Страховщиком при проведении им расследований, предоставлять всю необходимую информацию для определения обстоятельств, характера события, имеющего признаки страхового случая, и размера убытков.

10.5. Страхователь имеет право:

10.5.1. проверять соблюдение Страховщиком требований и условий Договора страхования;

10.5.2. получать от Страховщика сведения о действии его лицензии на осуществление страхования, информацию о финансовой устойчивости Страховщика, не являющуюся коммерческой тайной, контактах (место нахождения, телефон/факс) и режиме работы структурного подразделения Страховщика, о страховых агентах и страховых брокерах, с которыми у Страховщика заключены договоры об оказании услуг, связанных со страхованием, или информацию о сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещается вышеуказанная информация;

10.5.3. получить дубликат Договора страхования в случае его утраты. После выдачи дубликата никаких выплат по утраченному Договору страхования не производится;

10.5.4. отказаться от Договора страхования в порядке, предусмотренном разделом 9 настоящих Правил;

10.5.5. обратиться к Страховщику после вынесения арбитражным судом определения о завершении плана реструктуризации долгов Страхователя или утверждения арбитражным судом мирового соглашения с просьбой изменить условия Договора страхования в связи с изменением условий Обязательства, обеспеченного ипотекой, в отношении заявленных Выгодоприобретателем требований по Обязательству, обеспеченному ипотекой, в рамках производства по делу о банкротстве;

10.5.6. иные права в соответствии с положениями настоящих Правил и законодательством Российской Федерации.

10.6. Страхователь (Выгодоприобретатель) и Страховщик обязаны соблюдать следующие

требования к направляемым друг другу уведомлениям:

- 10.6.1. любое уведомление, направляемое в соответствии с настоящими Правилами, должно быть выполнено посредством почтовой, электронной, факсимильной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Страхователя/Выгодоприобретателя/Страховщика;
  - 10.6.2. уведомление, отправленное курьером или по почте, считается полученным в день, указанный в уведомлении о вручении; уведомление, отправленное по факсу/телефаксу, иному виду связи, – в день отправления;
  - 10.6.3. все уведомления и извещения направляются по адресам, которые указаны в Договоре страхования. В случае изменения адресов и/или реквизитов Сторон, Стороны обязаны за 10 (десять) рабочих дней известить друг друга об этом. Если Сторона не была извещена об изменении адреса и/или реквизитов другой Стороны, в результате чего сроки уведомления вынужденно переносятся, то все уведомления и извещения, направленные по прежнему адресу, будут считаться полученными с даты их поступления по прежнему адресу;
  - 10.6.4. любые уведомления и извещения в связи с заключением, исполнением или прекращением договорных правоотношений, считаются направленными в адрес получателя, только если они сделаны в письменной форме.
- 10.7. Заключение Договора страхования в пользу Выгодоприобретателя не освобождает Страхователя от выполнения обязанностей по этому Договору, если только Договором страхования не предусмотрено иное, либо обязанности Страхователя выполнены Выгодоприобретателем.

Страховщик вправе требовать от Выгодоприобретателя выполнения обязанностей по Договору страхования, включая обязанности, лежащие на Страхователе, но не выполненные им, при предъявлении Выгодоприобретателем требования о страховой выплате. В этом случае риск последствий невыполнения или несвоевременного выполнения обязанностей, которые должны были быть выполнены ранее, несет Выгодоприобретатель.

## 11. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты

- 11.1. Страховая выплата определяется и выплачивается в размере и порядке, предусмотренными положениями настоящих Правил и Договора страхования.
- 11.2. Для принятия решения о признании события страховым случаем и возможности осуществления страховой выплаты и ее размере Страхователь или Выгодоприобретатель, при предъявлении Выгодоприобретателем требования о выплате страхового возмещения по Договору страхования, предоставляет Страховщику письменное заявление на страховую выплату. К заявлению прилагается пакет документов, включающий в себя:
  - 11.2.1. Договор страхования (полис);
  - 11.2.2. документы, удостоверяющие личность Страхователя, или документы, удостоверяющие личность представителя Страхователя/Выгодоприобретателя и основания для его полномочий;
  - 11.2.3. документы, подтверждающие, что Выгодоприобретатель является кредитором-

залогодержателем по Обязательству, обеспеченному ипотекой, законным владельцем закладной (в случае если выдавалась закладная);

- 11.2.4. копию Обязательства, обеспеченного ипотекой, если данный документ не был предоставлен при заключении Договора страхования, либо после заключения Договора страхования в него вносились изменения;
  - 11.2.5. копию требования о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, явившегося основанием для обращения взыскания на Предмет ипотеки;
  - 11.2.6. копию искового заявления Выгодоприобретателя (кредитора-залогодержателя) об обращении взыскания на Предмет ипотеки;
  - 11.2.7. копию вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки;
  - 11.2.8. документы (их копии), содержащие сумму остатка неисполненных обязательств по основной сумме долга, суммы начисленных, но неуплаченных процентов за пользование денежными средствами, указанные в решении суда, а также размер начисленных, но не уплаченных процентов по Обязательству, обеспеченному ипотекой, на дату реализации Предмета ипотеки (в случае необходимости);
  - 11.2.9. при реализации Предмета ипотеки путем продажи с публичных торгов копию протокола о результатах публичных торгов;
  - 11.2.10. в случае несостоявшихся публичных торгов документы (их копии) об объявлении торгов несостоявшимися;
  - 11.2.11. документы (их копии), подтверждающие размер полученных Выгодоприобретателем в соответствии со ст. 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» денежных средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки;
  - 11.2.12. документы (их копии), подтверждающие передачу Предмета ипотеки Выгодоприобретателю (кредитору-залогодержателю) и содержащие стоимость, по которой Выгодоприобретатель (кредитор-залогодержатель) приобретает (оставляет за собой) Предмет ипотеки;
  - 11.2.13. постановление судебного пристава о распределении денежных средств или копию определения суда о завершении реализации имущества Страхователя или иные документы, подтверждающие расходы по реализации заложенного имущества, судебные издержки и иные расходы, вызванные обращением взыскания на заложенное имущество.
- 11.3. Размер страховой выплаты определяется как разность между остатком основной суммы долга Страхователя, установленным на дату решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки, и денежными средствами, вырученными от реализации предмета ипотеки, или стоимостью оставленного Выгодоприобретателем за собой Предмета ипотеки (в случае если полученное значение отрицательно или равно нулю, страховая выплата не осуществляется).
- При этом под денежными средствами понимается сумма, вырученная от реализации Предмета ипотеки, за вычетом из нее сумм, необходимых для покрытия:
- а) признанных судом судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет ипотеки;

б) расходов по реализации Предмета ипотеки;

в) начисленных, но неуплаченных процентов за пользование денежными средствами.

Суммы, указанные в п.п. а) и б) не вычитаются в случае, если Обязательством, обеспеченным ипотекой, не предусмотрено их возмещение кредитору-залогодержателю.

- 11.4. В сумму страховой выплаты не включаются причитающиеся Выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Обязательства, обеспеченного ипотекой, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 11.5. Размер страховой выплаты не может превысить установленный по Договору страхования размер страховой суммы.
- 11.6. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Выгодоприобретателя.
- 11.7. При «страховании в эквиваленте» страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.

## 12. Порядок рассмотрения споров

- 12.1. Споры по Договору страхования разрешаются путем переговоров между заинтересованными лицами.
- 12.2. При не достижении согласия спор передается в суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.