

## **ПРАВИЛА ТИТУЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ**

На основании настоящих Правил страхования САО «РЕСО-Гарантия» заключает договоры страхования с физическими и юридическими лицами.

### **I. ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Страховщик:** Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и имеющее лицензию на осуществление страховой деятельности.

1.2. **Страхователь:** юридическое или дееспособное физическое лицо, заключившее договор страхования.

1.3. **Выгодоприобретатель:** физическое или юридическое лицо, в пользу которого заключен договор страхования.

1.4. Недвижимое имущество – объект недвижимого имущество, риск утраты (ограничения) права собственности на который является застрахован в рамках настоящих Правил.

1.5. **Страховой риск:** предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

1.6. **Страховой случай:** совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести выплату страхового возмещения.

1.7. **Страховая сумма:** определенная договором страхования денежная сумма, в пределах которой Страховщик обязуется при наступлении страхового случая (страховых случаев), в предусмотренном договором страхования порядке, выплатить страховое возмещение.

1.8. **Страховая премия:** плата за страхование, которую Страхователь обязан уплатить Страховщику в порядке и в сроки, которые установлены договором страхования. Часть страховой премии считается страховым взносом.

1.9. **Франшиза:** предусмотренная условиями договора страхования часть ущерба в абсолютном размере или в процентном отношении от страховой суммы, не подлежащая возмещению Страховщиком. Франшиза относится к каждому страховому случаю.

1.10. **Суброгация:** переход к Страховщику, выплатившему страховое возмещение в пределах выплаченной суммы права требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за ущерб, возмещенный в результате страхования.

### **II. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. По настоящим Правилам субъектами страхования признаются страховщик, страхователь, выгодоприобретатель.

2.2. В качестве страховщика выступает САО «РЕСО-Гарантия», имеющее лицензию на осуществление страхования.

2.3. Страхователями признаются юридические и дееспособные физические лица, заключившие со Страховщиком договор страхования.

### **III. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ**

3.1. Объектом титульного страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с:

3.1.1. риском утраты недвижимого имущества в результате прекращения на него права собственности;

3.1.2. риском ограничения (обременения) права собственности Страхователя на недвижимое имущество.

3.2. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

### **IV. СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

4.1. Страховым риском является предполагаемая полная или частичная утрата права собственности на недвижимое имущество, а также ограничение (обременение) права собственности.

4.2. Страховым случаем по договору страхования, заключенному на основании настоящих Правил, является:

4.2.1. по риску утраты объекта залога в результате прекращения на него права собственности Страхователя: событие, вследствие которого Страхователь утратил объект залога (полностью или частично) в результате прекращения на него права собственности, если в отношении такого события имеется вступившее в законную силу решение суда.

4.2.2. по риску ограничения (обременения) права собственности Страхователя на объект залога - ограничение (обременение) права собственности Страхователя на объект залога, если в отношении такого события имеется вступившее в законную силу решение суда об:

- удовлетворении иска о признании права пользования (проживания) и владения жилым помещением;

- удовлетворении иска о вселении.

4.3. Страховщик несет ответственность только в случаях, если исковое заявление, на основании которого было принято и вступило в законную силу решение суда, поступило в суд в период действия договора страхования, если иное не предусмотрено договором страхования.

4.4. Событие не признается страховым случаем и убытки, возникшие при этом, не возмещаются, если Страхователь (Выгодоприобретатель) признан решением суда недобросовестным приобретателем (владельцем) или если это событие произошло в результате:

4.4.1. Гибели, повреждения, уничтожения недвижимого имущества по любой причине, сноса, ликвидации или загрязнения недвижимого имущества;

4.4.2. Отказа Страхователя (Выгодоприобретателя) от права собственности на недвижимое имущество;

4.4.3. Отчуждения Страхователем (Выгодоприобретателем) недвижимого имущества другим лицам по возмездному или безвозмездному договору;

4.4.4. Добровольного заключения Страхователем (Выгодоприобретателем) договоров, содержащих любые обременения или ограничения прав;

4.4.5. Осуществления Страхователем (Выгодоприобретателем) своих прав собственника недвижимого имущества, вызванных наличием зарегистрированных в жилом помещении жильцов, а также неосвобождением жилого помещения предыдущими жильцами;

4.4.6. Использования Страхователем (Выгодоприобретателем) недвижимого имущества не в соответствии с его назначением или с нарушением законодательства; нарушения правил эксплуатации недвижимого имущества, бесхозяйственного обращения с ним;

4.4.7. Изъятия у Страхователя (Выгодоприобретателя) приобретенного (полученного) им недвижимого имущества в случаях, предусмотренных подпунктами 1-6 пункта 2 ст.235, пунктом 4 ст.252, пунктом 2 ст.272, статьями 285 и 293 ГК РФ;

- 4.4.8. Действий (бездействий) Страхователя (Выгодоприобретателя) в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, а также в состоянии, в котором он не мог понимать значения своих действий и руководить ими;
- 4.4.9. Совершения Страхователем (Выгодоприобретателем) преступления, находящегося в прямой причинной связи с прекращением, обременением (ограничением) права собственности на застрахованное недвижимое имущество;
- 4.4.10. Осуществления Страхователем либо лицами, проживающими в жилом помещении либо состоящими в гражданско-правовых отношениях со Страхователем, самовольного переустройства и (или) перепланировки недвижимого имущества.
- 4.4.11. Указания, предписания, требования или иных действий государственных или муниципальных органов, принятия законов, указов, актов, иных документов, прекращающих, обременяющих (ограничивающих) право собственности, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества в результате изъятия участка, на котором оно находится для государственных или муниципальных нужд;
- 4.4.12. Претензий в отношении прав собственности, возникающих между супругами, в том числе и находящимися в разводе, родителями, детьми, любыми родственниками, одним из которых является Страхователь (Выгодоприобретатель), а также иными членами семьи Страхователя (Выгодоприобретателя) (включая родителей жены (мужа), детей Страхователя (Выгодоприобретателя), его родных и двоюродных братьев и сестер и т.п.), а также в связи с любыми претензиями в отношении прав собственности, возникающие между наследниками, в случае смерти Страхователя (Выгодоприобретателя);
- 4.4.13. Увеличения страхового риска вследствие изменения обстоятельств, оговоренных в договоре страхования или в письменном заявлении на страхование, если Страхователь не сообщил об этом изменении Страховщику в установленные договором страхования или Правилами сроки и по установленной договором страхования или Правилами форме.
- 4.4.14. Неплатежеспособности или банкротства Страхователя (Выгодоприобретателя), нарушения им договорных или гарантийных обязательств; обращения взыскания по обязательствам Страхователя (Выгодоприобретателя) на недвижимое имущество, право собственности на которое застрахованы;
- 4.5. Страховщик не возмещает убытки, возникшие вследствие:
- 4.5.1. Военных действий, маневров или военных мероприятий и их последствий, актов терроризма, гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок, изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения по распоряжению государственных органов, в том числе таможенных, санитарных или карантинных служб;
- 4.5.2. воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;
- 4.5.3. умысла Страхователя (Выгодоприобретателя), членов его семьи, а также лиц, состоящих в трудовых и гражданско-правовых отношениях со Страхователем (Выгодоприобретателем);
- 4.5.4. морального вреда (деловой репутации), косвенных убытков;
- 4.5.5. стихийных бедствий, пожара;
- 4.5.6. штрафных санкций (неустойка, штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами и т.п.), наложенных на Страхователя.

## **V. СТРАХОВАЯ СУММА**

- 5.1. Страховая сумма устанавливается договором страхования и не может превышать действительную стоимость имущества на момент заключения договора страхования.
- 5.2. Страховая сумма может быть установлена по каждому объекту страхования отдельно.
- 5.3. После выплаты страхового возмещения страховая сумма уменьшается на величину выплаченного возмещения, если иное не предусмотрено договором страхования. Уменьшение страховой суммы производится со дня наступления страхового случая при условии признания Страховщиком наступившего события страховым случаем.
- 5.4. В договоре страхования стороны могут установить франшизу, которая относится к каждому страховому случаю. При установлении условной франшизы Страховщик освобождается от обязанности производить выплату страхового возмещения, если размер ущерба не превышает величину франшизы. Если размер ущерба превышает величину условной франшизы, то из суммы

страхового возмещения франшиза не вычитается. При установлении безусловной франшизы из суммы страхового возмещения по каждому страховому случаю вычитается размер франшизы. Если в договоре страхования установлена франшиза и не указано, какой вид франшизы применяется (условная или безусловная), считается, что договором страхования установлена безусловная франшиза.

## **VI. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ**

6.1. Страховой тариф - плата страховой премии с единицы страховой суммы с учётом объёма страхования и характера страхового риска. Устанавливается в процентах по отношению к страховой сумме.

6.2. Страховая премия исчисляется исходя из страховой суммы и страховых тарифов, установленных Страховщиком с учетом обстоятельств, влияющих на степень риска.

6.2. При страховании в валютном эквиваленте страховая премия и страховые взносы, в целях их расчета, указываются в иностранной валюте. Оплата страховой премии производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты страховой премии или соответствующего страхового взноса.

В случаях, когда законодательством Российской Федерации разрешены расчеты между сторонами договора в иностранной валюте, страховая премия (страховой взнос) может быть установлена, а также может быть оплачена Страхователем в иностранной валюте.

6.3. При заключении договора страхования Страхователю по согласованию со Страховщиком может быть предоставлена возможность уплаты страховой премии в рассрочку. Размеры страховых взносов и сроки их уплаты определяются договором страхования.

## **VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

7.1. Договор страхования должен отвечать общим условиям действительности сделки, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации. Договор страхования, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении застрахованного имущества, недействителен. Договор страхования может быть заключен путем электронного взаимодействия с использованием простой электронной подписи, при условии, что между Страховщиком и Страхователем достигнуто соглашение о порядке электронного взаимодействия.

7.2. Для заключения договора страхования Страхователь представляет Страховщику устное или письменное заявление (анкету) по установленной Страховщиком форме с приложением копий правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества, а также документов, содержащих данные о регистрации третьих лиц в объекте недвижимого имущества. В целях оценки риска Страховщик также вправе запросить документы об ограничении права собственности на объект недвижимого имущества. Указанные в настоящем пункте документы являются неотъемлемой частью Договора страхования.

7.3. Договор страхования может быть заключен путем составления одного документа либо вручения Страховщиком Страхователю договора страхования, подписанного Страховщиком.

7.4. В случае утраты договора страхования в период действия договора страхования Страхователю на основании его письменного заявления выдается дубликат договора страхования, после чего утраченный договор страхования считается аннулированным и страховые выплаты по нему не производятся.

При утрате дубликата договора страхования в период действия договора для получения второго и последующих дубликатов договора страхования Страхователь уплачивает Страховщику денежную сумму в размере стоимости изготовления договора страхования.

7.5. Договор страхования вступает в силу не ранее момента уплаты страховой премии или первого ее взноса.

7.6. Договор страхования прекращается в случаях:

- а) истечения срока его действия;
- б) исполнения Страховщиком обязательств по договору страхования в полном объеме;

- в) неуплаты и не полной уплаты Страхователем очередного страхового взноса в установленный договором срок и в определенном размере, если Страховщиком не была предоставлена отсрочка в уплате;
- г) принятия судом решения о признании договора страхования недействительным;
- д) ликвидации Страховщика в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
- е) смерти Страхователя – физического лица или ликвидации Страхователя – юридического лица;
- ж) по соглашению сторон;
- з) в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.7. 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.

7.8. При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным в п.7.7. настоящих Правил, Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

7.9. Страхователь вправе отказаться от договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам, указанным в п.7.7. настоящих Правил. При досрочном отказе Страхователя от договора страхования уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату.

7.10. В случае отказа Страхователя физического лица от Договора страхования в течение 14 календарных дней со дня его заключения (независимо от момента уплаты страховой премии) при условии отсутствия событий, имеющих признаки страхового случая, произошедших в данном периоде, возврату подлежит уплаченная страховая премия в полном объеме.

Для целей реализации настоящего пункта Договор страхования считается прекратившим свое действие с даты получения Страховщиком письменного заявления Страхователя физического лица об отказе от Договора страхования или иной даты, установленной по соглашению сторон, но не позднее 14 календарных дней со дня заключения Договора.

Для целей реализации настоящего пункта возврат страховой премии осуществляется по выбору Страхователя физического лица наличными деньгами или в безналичном порядке в срок, не превышающий 7 рабочих дней со дня получения письменного заявления Страхователя об отказе от Договора.

В случае противоречия положений настоящего пункта Правил иным положениям настоящих Правил, положения настоящего пункта имеют преимущественную силу.

## **VIII. ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ СТЕПЕНИ РИСКА**

8.1. В период действия договора страхования Страхователь обязан незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента возникновения сообщить Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор страхования вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

8.2. Если произойдет повышение степени риска и Страхователь не известит Страховщика об этом, при наступлении страхового случая Страховщик имеет право отказать в выплате по нему страхового возмещения.

8.3. После получения информации об увеличении страхового риска Страховщик имеет право прекратить договор страхования в одностороннем порядке и заключить договор страхования с изменением условий страхования (или внести в договор страхования соответствующие изменения) и потребовать уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска.

8.4. Если Страхователь возражает против изменения условий договора страхования или доплаты страховой премии, Страховщик вправе потребовать прекращения договора страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации. В частности,

соглашение о прекращении договора страхования совершается в той же форме, что и договор страхования.

8.5. Обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения о прекращении договора страхования, а при его расторжении в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента прекращения договора страхования, если иное не установлено законом.

8.6. В случае если Страхователь не сообщит Страховщику о значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных при заключении договора страхования, последний имеет право немедленно прекратить договор страхования в одностороннем порядке без соблюдения установленного месячного срока и потребовать возмещения убытков, причиненных прекращением договора страхования согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации.

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

8.8. Независимо от того, наступило ли повышение степени риска или нет, Страховщик имеет право в течение срока действия договора страхования проверять состояние и стоимость застрахованного имущества, а также правильность сообщенных ему Страхователем сведений любыми доступными ему способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации.

## **IX. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

*9.1. Страховщик обязан:*

9.1.1. произвести выплату страхового возмещения в течение 30 рабочих дней после урегулирования всех вопросов о факте, причинах и размере ущерба, наличия всех документов, подтверждающих наступление страхового случая и прав субъектов страхования на получение страхового возмещения;

9.1.2. не разглашать сведения о субъектах страхования и их имущественном положении, за исключением случаев, предусмотренных законом и иным правовым актом;

9.1.3. после получения сообщения о страховом случае и всех необходимых документов, согласованных при заключении договора страхования:

а) принять решение о выплате или об отказе в выплате страхового возмещения;

б) произвести расчет суммы страхового возмещения;

в) выплатить страховое возмещение в установленный договором страхования срок.

9.1.4. не разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения о Страхователе, его контрагентах и их имущественном положении;

9.1.5. информировать Страхователя о порядке расчета налога, который будет удержан страховой организацией при расчете страховой выплаты в случаях, когда Страховщик является налоговым агентом;

9.1.6. при заключении договора страхования информировать Страхователя об адресах мест приема документов при наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, а также своевременно информировать получателей страховых услуг об изменениях таких адресов на официальном сайте, а также непосредственно получателя страховых услуг при его обращении. В случае невозможности информирования получателя страховых услуг до наступления события, имеющего признаки страхового случая, об адресах приема документов при наступлении таких событий, Страховщик обеспечивает своевременное получение указанных сведений посредством телефонной связи, по электронной почте, а также иным способом, в случае указания его в договоре страхования, при обращении получателя страховых услуг;

9.1.7. проверять наличие имущественного интереса Страхователя (Выгодоприобретателя) на основании документов, представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) при заключении договора страхования и/или при обращении за страховой выплатой;

9.1.8. осуществлять взаимодействие со Страхователем посредством телефона, почты и электронной почты, указанных Страхователем при заключении договора страхования либо в период действия договора страхования;

9.1.9. после того, как Страховщику стало известно о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, по запросу Страхователя проинформировать его:

- обо всех предусмотренных договором и (или) правилами страхования необходимых действиях, которые получатель страховых услуг должен предпринять, и обо всех документах, представление которых обязательно для рассмотрения вопроса о признании события страховым случаем и определения размера страховой выплаты, а также о сроках проведения указанных действий и представления документов;

- о предусмотренных договором и (или) правилами страхования форме и способах осуществления страховой выплаты и порядке их изменения, направленных на обеспечение прав получателя страховых услуг на получение страховой выплаты удобным для него способом.

9.2. *Страховщик имеет право:*

9.2.1. требовать признания договора недействительным, если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможного ущерба от его наступления;

9.2.2. принимать такие меры, которые он считает необходимыми для уменьшения ущерба, взять на себя по поручению Страхователя защиту его прав и вести все дела по урегулированию ущерба;

9.2.3. отказать в выплате страхового возмещения, если Страхователь (Выгодоприобретатель) не исполнил или ненадлежаще исполнил обязательства, установленные настоящими Правилами и договором страхования;

9.2.4. выяснять причины и обстоятельства страхового случая, включая направление запросов в компетентные органы о факте и причинах страхового случая;

9.2.5. отсрочить выплату страхового возмещения в случае возбуждения уголовного дела до вынесения судом приговора или приостановления производства по уголовному делу;

9.2.6. требовать от субъектов страхования выполнения обязанностей по договору страхования, включая обязанности, лежащие на страхователе.

9.3. *Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан:*

9.3.1. своевременно уплачивать страховую премию (страховые взносы) в размерах и порядке, предусмотренных договором страхования;

9.3.2. при заключении договора страхования сообщать Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможного ущерба от его наступления, если эти обстоятельства неизвестны Страховщику и не указаны в письменном запросе (анкете) Страховщика.

9.3.3. в период действия договора письменно в течение 3 (трех) рабочих дней сообщать Страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска.

9.3.4. при наступлении страхового случая:

а) сообщить о страховом случае Страховщику в течение 3 дней в письменной форме с приложением документов подтверждающих факт наступления страхового случая, причины и размер ущерба;

б) принимать необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущественный интерес не был застрахован;

в) представить Страховщику затребованные им документы;

г) в случае необходимости, а также по требованию Страховщика выдать ему или его представителю доверенность на защиту его прав и ведение дела по урегулированию убытка;

д) передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгация).

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

9.4. *Страхователь имеет право:*

а) ознакомиться с настоящими Правилами страхования;

- б) заключить договор страхования через своего представителя, имеющего документально подтвержденные полномочия;
- в) досрочно расторгнуть договор страхования в соответствии с настоящими Правилами и законодательством Российской Федерации;
- г) получить информацию о Страховщике в соответствии с действующим законодательством .

## **X. ВЫПЛАТА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

10.1. Основанием для выплаты страхового возмещения является страховой акт, составленный Страховщиком на основании заявления Страхователя о страховом случае с приложением всех необходимых и затребованных Страховщиком документов. Для получения страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) должен документально подтвердить наличие страхового случая, для чего представить:

- договор страхования (страховой полис);
- документы компетентных государственных органов, подтверждающие причину, размер и характер ущерба;
- иные документы и сведения – по усмотрению Страховщика.

10.2. Размер страхового возмещения определяется величиной причиненного ущерба. Страховая выплата производится Страховщиком за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы (если таковая имеется).

10.3. Осуществление Страховщиком страховой выплаты происходит в пределах страховой суммы в следующем размере:

10.3.1. В случае если по вступившему в силу решению суда Страхователь лишается права собственности на застрахованное недвижимое имущество полностью, размер ущерба и страховое возмещение определяются в размере страховой суммы. В случае если по решению суда Страхователь лишается права собственности на предмет страхования частично, размер ущерба и страховое возмещение определяются Страховщиком как доля страховой суммы, пропорциональная отношению действительной стоимости части застрахованного недвижимого имущества, на которую утрачено право, к действительной стоимости застрахованного недвижимого имущества, рассчитанных на дату заключения настоящего Договора, при условии, что произошедшее событие является страховым случаем.

10.3.2. В случае ограничения (обременения) права собственности страховое возмещение определяется в размере разницы между рыночной стоимостью застрахованного имущества без ограничения (обременения) и рыночной стоимостью застрахованного недвижимого имущества с ограничением (обременением), рассчитанных на дату страхового случая. Рыночная стоимость застрахованного недвижимого имущества рассчитывается независимым оценщиком, выбор которого согласовывается со Страховщиком.

10.4. Если в момент наступления страхового случая имущество (имущественный интерес) было застраховано в нескольких страховых организациях (двойное страхование), то страховое возмещение по ущербу распределяется пропорционально отношению страховой суммы по заключенному договору к общей сумме по всем заключенным этим Страхователем договорам.

10.5. В случаях, когда причиненный ущерб по страховому случаю возмещен третьими лицами, то Страховщик оплачивает только разницу между суммой, подлежащей возмещению и суммой, возмещенной третьим лицом.

10.6. Страховая выплата, либо направление Страхователю уведомления об отсутствии оснований для страховой выплаты осуществляется в срок до 30 дней после предоставления Страхователем всех необходимых документов в соответствии с условиями Договора страхования (страхового полиса) и настоящих Правил, урегулирования всех вопросов о факте, причинах и размере ущерба, подтверждающих наступление страхового случая.

Днем осуществления страховой выплаты считается день списания указанной суммы со счета Страховщика.

Страховое возмещение производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты или иным способом по согласованию Сторон.



При выявлении факта предоставления получателем страховых услуг документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и (или) ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями правил страхования и (или) договора страхования, Страховщик обязан:

- принять их, если иное не предусмотрено для отдельного вида страхования законодательством Российской Федерации, при этом срок принятия решения или единый срок урегулирования требования о страховой выплате не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

- уведомить об этом подавшее заявление на страховую выплату лицо с указанием перечня недостающих и (или) ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления физических лиц - получателей страховых услуг о выявлении факта предоставления получателем страховых услуг документов, недостаточных для принятия страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и (или) ненадлежащим образом оформленных документов не превышает 15 рабочих дней.

10.7. В случае если после выплаты страхового возмещения выяснится, что субъект страхования не имел права получения страхового возмещения, он должен возратить страховое возмещение Страховщику в течение 5 рабочих дней с момента предъявления Страховщиком такого требования.

10.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая их сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

10.9. Страховщик вправе отказать Страхователю в выплате страхового возмещения, если:

а) Страхователь после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщика в установленный договором страхования срок указанным в договоре способом;

б) Страхователь не передал Страховщику все документы и доказательства, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгация);

в) в других случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

10.10. Если страховая сумма в Договоре страхования (страховом полисе) установлена в валютном эквиваленте, то в при осуществлении выплаты по страховому случаю применяется курс ЦБ РФ на день выплаты страхового возмещения. Если курс ЦБ РФ на день выплаты страхового возмещения выше курса ЦБ РФ на день заключения Договора страхования на 20% и более, то при расчете страхового возмещения применяется курс ЦБ РФ на день заключения договора страхования, увеличенный на 20%.

В договоре страхования может быть установлено иное ограничение на величину изменения курса валют.

10.11. Решение об отказе в выплате страхового возмещения сообщается Страхователю в письменной форме с обоснованием причин отказа.

## **XI. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

11.2. В случае, если возникшее разногласие на момент обращения к Страховщику в досудебном порядке подлежит рассмотрению уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг в соответствии с Федеральным законом «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг», Страхователь (Выгодоприобретатель) должен до направления финансовому уполномоченному обращения направить Страховщику претензию с документами, приложенными к ней и обосновывающими свое требование в письменной или электронной форме.

Страховщик обязан рассмотреть заявление Страхователя (Выгодоприобретателя) и направить ему мотивированный ответ об удовлетворении, частичном удовлетворении или отказе в удовлетворении предъявленного требования:

- в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения претензии в случае, если она направлена в электронной форме по стандартной форме, которая утверждена Советом Службы

финансового уполномоченного, и если со дня нарушения, по существу которого идет спор, прошло не более ста восьмидесяти дней;

- в течение тридцати дней со дня получения претензии в иных случаях.

В случаях, предусмотренных Законом об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг, Страхователь/ Выгодоприобретатель вправе заявлять в судебном порядке требования к Страховщику только после получения от финансового уполномоченного решения по обращению.

## **XII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

12.1. При заключении договора страхования Страховщик и Страхователь могут договориться об изменении (дополнении, исключении) отдельных положений настоящих Правил страхования.

12.2 . Если иное не предусмотрено договором страхования, территорией страхования является адрес застрахованного объекта недвижимости.

12.3. Если иное не предусмотрено договором страхования, по риску утраты недвижимого имущества в результате прекращения на него права собственности и риску ограничения (обременения) права собственности Страхователя на недвижимое имущество устанавливается общая агрегатная страховая сумма.

**УТВЕРЖДЕНА**  
**Приказом Генерального директора**  
**САО «РЕСО-Гарантия»**  
**Раковщика Д.Г.**

**№427 от 01.10.2020 года**  
**(действует с 12.10.2020 года)**

## **МЕТОДИКА И РАСЧЕТ БАЗОВЫХ СТРАХОВЫХ ТАРИФОВ ПО ТИТУЛЬНОМУ СТРАХОВАНИЮ**

Расчет страховых тарифов производился на основании актуарных стандартов, утвержденных Советом по актуарной деятельности, а также в соответствии с «Методикой расчета страховых тарифов по видам страхования иным, чем страхование жизни» САО «РЕСО-Гарантия».

При определении страховых тарифов применялась методика, приведенная в Приложении 1 «Методики расчета страховых тарифов по видам страхования иным, чем страхование жизни» САО «РЕСО-Гарантия».

Данные представлены в единой валюте – российский рубль. Данные являются статистически репрезентативными. Убытки являются достаточно однородными, поэтому дополнительного деления на обычные и крупные убытки не производится. Расчет страховых тарифов приведен на базе годового полиса. Величина «Страховое возмещение» отражает в себе полный убыток (с учетом развития и расходов на урегулирование).

В данном виде страхования отсутствуют катастрофические убытки.

### **Расчет базовых страховых тарифов**

Данные получены специалистами САО «РЕСО-Гарантия» от страховых организаций, занимающихся титульным страхованием, а также на основе собственного опыта страхования по подобным правилам страхования.

В соответствии с Правилами титульного страхования страховыми рисками являются:

«4.2.1. риск утраты объекта залога в результате прекращения на него права собственности Страхователя;

4.2.2. риск ограничения (обременения) права собственности Страхователя на объект залога.»

Была проведена оценка вероятности наступления страхового события  $q$ , а также оценка средней страховой суммы  $S$  руб. и среднего страхового возмещения при наступлении страхового события –  $S_v$  руб.

$S$  - средняя страховая сумма по договору страхования, оценивалась как отношение «Страховой суммы по заключенным договорам» к «Количеству заключенных договоров».

$n$  - ожидаемое количество договоров страхования определено исходя из прогнозируемого (планируемого) количества договоров страхования по настоящим Правилам страхования на предстоящий год.

При оценке рискованной надбавки предполагалось, что собранной премии должно с 90% вероятностью хватить для покрытия страховых выплат.

Показатели, используемые в расчете тарифных ставок, представлены в следующих таблицах:

*1. Риск утраты объекта залога в результате прекращения на него права собственности Страхователя.*

Средняя страховая сумма ( $S$ )	2 000 000
Средний размер возмещения ( $S_v$ )	1 800 000
Вероятность наступления страхового случая ( $q$ )	0.00045
Ожидаемое количество договоров ( $n$ )	10 000

Основная часть нетто-ставки ( $T_0$ )	0.041
Рисковая надбавка ( $T_p$ )	0.030
Нетто-ставка	0.070
Брутто-ставка (со 100 руб. Стр. суммы) (знач. округл. до 2 зн.)	0.25

*2. Риск ограничения (обременения) права собственности Страхователя на объект залога.*

Средняя страховая сумма ( $S$ )	2 000 000
Средний размер возмещения ( $S_v$ )	1 800 000
Вероятность наступления страхового случая ( $q$ )	0.00004
Ожидаемое количество договоров ( $n$ )	6 000
Основная часть нетто-ставки ( $T_0$ )	0.004
Рисковая надбавка ( $T_p$ )	0.011
Нетто-ставка	0.015
Брутто-ставка (со 100 руб. Стр. суммы) (знач. округл. до 2 зн.)	0.05

Страховщик имеет право применять к настоящим тарифным ставкам повышающие (1.01 – 20.00) или понижающие (0.01 – 0.99) коэффициенты, исходя из различных обстоятельств, влияющих на степень риска: основания перехода права собственности, срок владения объектом недвижимости последним собственником, количество переходов права собственности на объект недвижимости, наличие у предыдущих собственников несовершеннолетних детей, осуществление сделки по доверенности, наличие среди собственников лиц старше 60 лет, наличие обременений объекта недвижимости, участие объекта недвижимости в судебных спорах, применение упрощенной процедуры оценки рисков при заключении договора страхования и иных факторов, оказывающих существенное влияние на степень риска.

**БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ  
ПО ТИТУЛЬНОМУ СТРАХОВАНИЮ**

<b>Риск</b>	<b>Брутто-ставка (со 100 руб. страховой суммы)</b>
1. Риск утраты объекта залога в результате прекращения на него права собственности Страхователя.	0.25
2. Риск ограничения (обременения) права собственности Страхователя на объект залога.	0.05

Страховщик имеет право применять к настоящим тарифным ставкам повышающие (1.01 – 20.00) или понижающие (0.01 – 0.99) коэффициенты, исходя из различных обстоятельств, влияющих на степень риска: основания перехода права собственности, срок владения объектом недвижимости последним собственником, количество переходов права собственности на объект недвижимости, наличие у предыдущих собственников несовершеннолетних детей, осуществление сделки по доверенности, наличие среди собственников лиц старше 60 лет, наличие обременений объекта недвижимости, участие объекта недвижимости в судебных спорах, применение упрощенной процедуры оценки рисков при заключении договора страхования и иных факторов, оказывающих существенное влияние на степень риска.