

Статья 15.2 Закона № 214-ФЗ с комментарием

Текст статьи

1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем:

1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее - общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования и удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;

б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;

г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

1.1. Информация о страховых организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

1.2. Страховая организация при заключении договора страхования представляет застройщику документы, подтверждающие ее соответствие требованиям, указанным в пункте 2 части 1 настоящей статьи. В подтверждение соответствия требованию, указанному в подпункте "в" пункта 2 части 1 настоящей статьи, страховая организация по запросу застройщика предоставляет ему документ, выданный Центральным банком Российской Федерации и подтверждающий отсутствие его предписаний о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности в течение шести месяцев до даты поступления указанного запроса.

2. Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом, до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

3. В случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее - страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

4. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных настоящей статьей.

5. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства, указанных в части 6 настоящей статьи.

6. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом в письменной форме страховщика.

7. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

8. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

9. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

10. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

11. Договором страхования может предусматриваться право страхователя уплачивать страховую премию в рассрочку в порядке, установленном правилами страхования. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу страховщика.

12. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

13. В договоре страхования должно устанавливаться обязательство страховщика направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

14. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

15. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой в соответствии с настоящей статьей застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со статьей 15.1 настоящего Федерального закона заключить договор поручительства.

16. Особенности создания и порядок деятельности общества взаимного страхования, предусмотренного настоящей статьей, устанавливаются Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ "О взаимном страховании".

Это ознакомительный фрагмент

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-214-fz/st15.2/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-214-fz/st15.2/>