



ДОКТОР КЛЮЧ

КОМПАНИЯ

КЛЮЧЕВЫЕ РЕШЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Положение
о сертификате финансовой
ответственности

1. Вводная часть

Настоящее Положение принято в целях предоставления ФИНАНСОВЫХ ГАРАНТИЙ при совершении сделок с недвижимостью через компанию ДОКТОР КЛЮЧ.

Задачей положения является ЗАЩИТА Клиентов Компании от возможных неблагоприятных последствий, в случае утраты права собственности в течение всего срока владения объектом недвижимости.

Обязательства Компании, принимаемые на себя в соответствии с настоящим Положением, являются проявлением доброй воли Компании в отношении своих Клиентов.

2. Термины и определения

В настоящем Положении используются следующие термины с соответствующими определениями.

Компания — юридические лица, выступающие под зарегистрированной торговой маркой «ДОКТОР КЛЮЧ».

Клиент — физическое лицо–покупатель, заключившее с Компанией Договор оказания услуг по покупке объекта недвижимости и выполнивший его условия в полном объеме.

Сертификат финансовой ответственности — документ, оформленный на специальном бланке, подтверждающий финансовую ответственность Компании и подтверждающий принятие Клиентом условий настоящего Положения (форма Сертификата финансовой ответственности, указана в Приложение №1).

Договор — договор оказания услуг по покупке объекта недвижимости, заключенный между Клиентом и Компанией.

Объект — объект недвижимости: жилое помещение и/или жилой дом, и/или земельный участок, и/или доля Клиента в праве общей долевой собственности, зарегистрированные на имя Клиента в установленном законом порядке.

Договор купли-продажи — договор, послуживший основанием регистрации права собственности Клиента на Объект.

Сделка — действия сторон Договора купли-продажи, направленные на изменение субъекта права собственности на Объект, в т.ч. заключение Договора купли-продажи Объекта, его государственная регистрация, фактическая передача Объекта Клиенту, а также исполнение в полном объеме денежных обязательств и иных обязательств перед собственником Объекта по Договору купли-продажи.

Ущерб — имущественные потери Клиента, вызванные утратой права собственности Клиента на Объект, в результате признания Сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда.

Гарантийные обязательства — добровольные обязательства Компании перед Клиентом, выраженные в письменной форме и направленные на возмещение Ущерба.

3. Общие положения

3.1. С настоящим Положением можно ознакомиться на стойке ресепшн по адресам в г. Новосибирск: Красный проспект, д. 43, ул. Космическая, д. 8, ул. Державина, д. 9 и на интернет-сайте Компании.

3.2. Правом на возмещение Ущерба обладает только Клиент. В случае приобретения Клиентом Объекта в общую долевую собственность исполнение финансовых обязательств, принятых Компанией в соответствии с настоящим Положением, производится в отношении Клиента пропорционально принадлежащей ему доли в Объекте.

3.3. Получение Клиентом Сертификата финансовой ответственности и принятие условий настоящего Положения является правом Клиента.

Предъявив Компании Сертификат финансовой ответственности, Клиент подтверждает, что он ознакомлен с настоящим Положением и принимает его условия в полном объеме.

Без принятия Клиентом условий настоящего Положения и наличия оригинала Сертификата финансовой ответственности Клиент теряет право на возмещение Ущерба.

3.4. Изменение условий настоящего Положения по требованию Клиента не предусмотрено.

3.5. Клиент вправе отказаться от получения Сертификата финансовой ответственности и предъявления его Компании. В этом случае, действие настоящего Положения на Клиента не распространяется.

3.6. Гарантийные обязательства Компании вступают в силу с момента регистрации перехода права собственности на имя Клиента на Объект и действуют в течение срока владения Объектом.

3.7. Права на гарантийные обязательства Компании не передаются правопреемникам Клиента, в т.ч. не наследуются и не переуступаются.

3.8. При принятии решения о гарантийных обязательствах Компании, применяется редакция Положения, действовавшая на момент возникновения права собственности Клиента на Объект.

3.9. Компания оставляет за собой право вносить изменения и дополнения в редакцию данного Положения.

4. Обязательства сторон

4.1. Компания обязуется:

4.1.1. Осуществить возмещение Ущерба Клиенту, связанного с потерей права собственности Клиентом на Объект, **в размере стоимости Объекта указанной в договоре купли-продажи**, только по следующим рискам (предполагаемым событиям) с учетом ограничений установленных настоящим Положением, при этом данный перечень рисков является исчерпывающим:

- оспаривание наследниками права собственности Клиента на Объект и/или Долю;
- оспаривание физическими лицами законности приватизации Объекта;
- оспаривание Сделки физическими лицами из-за наличия на момент ее совершения запрета на отчуждение Объекта, не указанного в выписке из ЕГРН на Объект;
- оспаривание Сделки лицом, которое обладает преимущественным правом покупки Объекта.

4.1.2. В случае наличия у Клиента заключенного договора титульного страхования Объекта, страхования риска утраты недвижимого имущества в результате прекращения права собственности на него полностью или частично, **Компания возмещает Ущерб в части, не покрытой страховым возмещением, установленным по договору страхования.**

4.1.3. В случае возмещения третьими лицами полного или частичного Ущерба Клиенту **Компания возмещает Ущерб в части, не покрытой данной компенсацией третьими лицами от стоимости Объекта или Доли.**

4.2. Клиент обязуется:

4.2.1. Выполнять все условия настоящего Положения;

4.2.2. Письменно сообщать Компании о любых требованиях третьих лиц в отношении Объекта в срок не более трех рабочих дней со дня получения соответствующего требования;

4.2.3. В срок не более трех рабочих дней со дня получения информации об иске, связанном с оспариванием права собственности на Объект, подать в Компанию письменное заявление, с указанием известных Клиенту на момент подачи заявления обстоятельств, с приложением иска и всех имеющихся документов;

4.2.4. В судебном разбирательстве, связанном с оспариванием права собственности на Объект, наделить представителя/ – ей Компании полномочиями путем выдачи нотариальной доверенности на право представления интересов в суде, гос органах, организациях по всем вопросам, связанным с защитой прав собственности на Объект.

4.2.5. В случае принятия решения Компанией о возмещении Ущерба, Клиент обязуется переуступить все права на Объект Компании.

5. Гарантийные обязательства Компании не распространяется на:

5.1. На случаи, не предусмотренные пунктом 4.1 настоящего Положения;

5.2. Клиентов, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;

5.3. Клиентов, не оплативших стоимость услуг согласно Прейскуранту Компании в полном объеме;

- 5.4. Клиентов, которые получили скидку на оплату услуг на основании личного заявления, без предоставления оригинала дисконтной карты;
- 5.5. Клиентов, на которых переход права не был осуществлен;
- 5.6. Объекты коммерческого назначения (нежилые помещения и помещения, используемые в предпринимательской деятельности);
- 5.7. Объекты долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 5.8. Объекты, построенные силами жилищно–строительных кооперативов;
- 5.9. Объекты, по которым произошла утрата права собственности Клиента в результате его умышленных и/или противоправных действий;
- 5.10. Объекты, по которым цена в договоре купли–продажи не соответствует цене в расписке по полученным денежным средствам;
- 5.11. Объекты, по которым Клиент или третьи лица (банк, гос орган и т.д.) не выполнили обязательства по Сделке, в т.ч. по оплате за Объект;
- 5.12. Объекты, в которых на момент совершения Сделки и регистрации перехода права собственности на имя Клиента, имеется не узаконенная / не согласованная перепланировка, переустройство или реконструкция;
- 5.13. Объекты, в которых Клиент после перехода права собственности на его имя и в период владения Объектом произвел перепланировку, переустройство или реконструкцию без надлежащего согласования с соответствующими органами и получения разрешения на проведение перепланировки и/или переустройства;
- 5.14. Клиентов, не исполнивших условия настоящего Положения.
- 5.2. Сертификат финансовой ответственности Клиенту не выдается, а выданный не имеет силы в случае, если Клиент приобрел Объект, несмотря на неудовлетворительные результаты правовой экспертизы, о которых был уведомлен Компанией до сделки или отсутствует письменное согласование Компанией условий сделки.
- 5.3. В случае предъявления к Клиенту и/или Со собственникам претензий или исков наследниками кого–либо из предыдущих собственников Объекта, которым восстановлен срок для принятия наследства в соответствии со ст. 1155 Гражданского кодекса РФ, гарантийное обязательство Компании действует только в части, оказания Клиенту безвозмездной юридической помощи.
- 5.4. Не подлежит возмещению ущерб, возникший в случае заключения Клиентом и/или со собственниками мирового соглашения без письменного согласия Компании с лицами, заявившими какие–либо требования в отношении Объекта, в результате чего может быть утрачено право собственности (в целом либо частично) на Объект.
- 5.5. Не подлежит возмещению ущерб, если Клиент привлек к участию в судебном разбирательстве, по оспариванию права собственности на Объект, на своей стороне адвоката или представителя, не являющегося представителем Компании.

6. Порядок и сроки выплаты Ущерба

- 6.1. Возмещение Ущерба Клиенту осуществляется Компанией, на следующих условиях:
- 6.1.1. Встречного добровольного принятия Клиентом условий настоящего Положения и исполнения им всех его требований и условий;
- 6.2. Возмещение Ущерба Клиенту происходит в следующие сроки, но не ранее выполнения Клиентом всех условий настоящего Положения:
- 6.2.1. При наличии вступившего в законную силу решения суда, повлекшего утрату права собственности на Объект, в срок не более 7 рабочих дней с момента получения требования от Клиента, принять решение о способе возмещения причиненного Ущерба;
- 6.2.2. В случае принятия решения о возмещении Ущерба Клиенту, при выполнении последним всех условий настоящего Положения, Компания осуществляет выплату или замену Объекта в течение 3 месяцев с момента принятия такого решения;

6.2.3. В случае принятия решения о возмещении Ущерба Клиенту, Компания совершает необходимые действия для согласования порядка возмещения Ущерба с Клиентом. Достигнутая договоренность о порядке возмещения Ущерба оформляется

«Соглашением об урегулировании требований», сторонами которого являются Клиент и Компания. Дальнейшее исполнение производится Компанией в соответствии с «Соглашением об урегулировании требований».

6.3. Компания имеет право отсрочить возмещение Ущерба Клиенту, если в отношении лиц, участвующих в Сделке, правоохранительными органами возбуждено уголовное дело в связи с утратой права собственности на Объект — до принятия решения по делу.

6.4. Компания имеет право отсрочить возмещение Ущерба в случае уклонения Клиентом и/или со собственником от участия в процедуре согласования порядка возмещения — до момента подписания сторонами «Соглашения об урегулировании требований».

Настоящая редакция Положения вводится в действие со дня ее утверждения Управляющим Компании ДОКТОР КЛЮЧ с 22 июня 2017 года

Приложение № 1

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ГАРАНТИЯ


ДОКТОР КЛЮЧ
КЛЮЧЕВЫЕ РЕШЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕРТИФИКАТ
ФИНАНСОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ № _____
г. Новосибирск

Дата выдачи: «__» _____ 201_ года

Владелец Сертификата: Ф.И.О. _____ г. р., паспорт: _____, выдан
_____ г. зарегистрированный (-ая) по адресу: г. _____,
ул. _____, д. __, кв. __.

Объект правовой экспертизы: город Новосибирск, ул. _____, дом __, кв. __.

Предмет правовой экспертизы:

В соответствии с настоящим Сертификатом, Компания ДОКТОР КЛЮЧ гарантирует Владельцу Сертификата выплату ущерба в полном объеме, в результате признания Сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда и повлекшего утрату права собственности на Объект.

Ответственность Компании ДОКТОР КЛЮЧ предусмотрена условиями Положения о сертификате финансовой ответственности, размещенного на официальном сайте www.dkrealty.ru, в том числе условиями Правового заключения по вышеуказанному объекту недвижимости.

Обязательства по Сертификату прекращаются в случае добровольного отчуждения указанного объекта недвижимости и перехода права собственности на объект недвижимости к третьим лицам.

Директор ООО «ДОКТОР КЛЮЧ на Красном» _____ /Кан Л.Н./