



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, 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.**

4.1.4. Гарантийные обязательства Компании возникают исключительно при условии, что Сделка совершена на условиях, всесторонне проверенных, одобренных и документально оформленных при непосредственном участии Компании. Компания несет ответственность только за риски, вытекающие из юридической истории Объекта, которые возможно было идентифицировать на основании анализа предоставленных Продавцом документов и сведений из официальных государственных реестров (ЕГРН, ФССП и т.д.) по состоянию на дату совершения Сделки. Компания не может полностью исключить возникновение рисков, связанных с будущими действиями Клиента, Продавца или третьих лиц, а также со сведениями, которые объективно не могли быть получены в ходе стандартной проверки .

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, а также на Клиентов, приобретающих Объект для целей, связанных с предпринимательской и иной экономической деятельностью;

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

5.4. Клиентов, которые получили скидку на оплату услуг Компании по любым основаниям;

5.5. Клиентов, на которых переход права не был осуществлен;

5.6. ~~Объекты коммерческого назначения (нежилые помещения и помещения,~~

используемые в предпринимательской деятельности), а так же жилые помещения, использование которых в нарушение закона или установленных ограничений может повлечь утрату права собственности или существенное ограничение правомочий собственника;

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 виновных (умышленных или неосторожных) и/или противоправных действий (бездействия);

5.10. Объекты, по которым цена в договоре купли-продажи не соответствует действительной стоимости Объекта, что установлено судом или иным компетентным органом. Гарантия также не распространяется на случаи, если в сделке присутствовали любые не отраженные в договоре купли продажи расчеты (в том числе завышение/занижение цены, расчеты через третьих лиц, выплаты в иной форме и т. д.);

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.

5.15. Объекты, по которым утрата права собственности Клиента произошла в результате признания судом сделки (договора купли-продажи), на основании которой Клиент приобрел право собственности, недействительной (оспоримой) по основаниям, связанным с обманом, насилием, угрозой, злонамеренным соглашением представителя одной стороны с другой стороной или иными противоправными действиями третьих лиц в отношении Продавца по указанной сделке. (ст. 178 , 179 ГК РФ)

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 или если Компания в письменной форме уведомила Клиента о любых правовых рисках, выявленных в отношении Объекта, независимо от степени их критичности.

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. Гарантийное обязательство сохраняет силу только при условии, что все судебные и иные разбирательства, связанные с оспариванием права собственности на Объект, ведет исключительно уполномоченный представитель Компании. Привлечение Клиентом иного представителя без письменного согласия Компании прекращает гарантийное обязательство.

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 22.12.2025 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 Владелец 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./