

1

УТВЕРЖДЕНО
Протоколом внеочередного общего собрания
членов СР "ЖИЛФОНД" от 20.03.2023 г.



ПОЛОЖЕНИЕ

о выплатах по гарантийному сертификату СР "ЖИЛФОНД"

г. Новосибирск, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПОЛОЖЕНИИ.....	3
2.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
3.	ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СЛУЧАЕВ ОСПАРИВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	4
4.	ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЫПЛАТЫ УЩЕРБА ПО СЕРТИФИКАТУ	5
5.	ОТКАЗ В ВЫПЛАТЕ ПО СЕРТИФИКАТУ.....	7
6.	ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.....	8
	Приложение 1 - ОБРАЗЕЦ ГАРАНТИЙНОГО СЕРТИФИКАТА СР "ЖИЛФОНД"	9

Настоящее Положение о выплатах по гарантийному сертификату саморегулируемой организацией Союз риэлтеров «ЖИЛФОНД» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с положениями Устава Союза риэлтеров «ЖИЛФОНД» и регламентирует порядок и условия осуществления выплат владельцам гарантийного сертификата СР "ЖИЛФОНД".

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПОЛОЖЕНИИ

При толковании условий и определений, содержащихся в настоящем Положении, применяется буквальное значение, содержащихся в Положении слов и выражений, расширительное толкование не допускается. Определения и термины, указанные в настоящем Положении, применяются только в рамках Положения и гарантийного сертификата и могут отличаться от определения терминов, содержащихся в иных документах и нормативных актах.

Союз - саморегулируемая организация "Союз риэлтеров "ЖИЛФОНД" (ИНН 5402578288, ОГРН 1145476086370, адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 85).

Гарантийный сертификат сделки (Сертификат) - это документ, выполненный на специальном бланке, подтверждающий обязательства саморегулируемой организации Союз риэлтеров «ЖИЛФОНД» (далее – «СР «ЖИЛФОНД») перед владельцем Сертификата по оказанию безвозмездной юридической помощи и возмещению ущерба, вызванного утратой права собственности на Объект недвижимости на условиях, предусмотренных Сертификатом и настоящим Положением.

Владелец сертификата - физическое или юридическое лицо, являющееся клиентом члена Союза по договору на оказание услуг по подбору варианта объекта недвижимости для приобретения, выполнившее все обязательства перед членом Союза по договору оказания услуг в полном объеме, который указан в Сертификате в качестве владельца Сертификата.

Объект недвижимости - объект недвижимого имущества, приобретаемый Владелец Сертификата и указанный в Сертификате.

Договор - договор купли-продажи или иная гражданско-правовая сделка, являющаяся основанием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости.

Ущерб - имущественные потери Владельца сертификата, вызванные утратой права собственности на Объект недвижимости.

Безвозмездная юридическая помощь - правовая помощь, предоставляемая Союзом Владельцу сертификата, по представлению интересов Владельца сертификата в компетентных органах (судах общей юрисдикции и арбитражных судах первой, апелляционной, кассационной инстанций; органах государственной власти и местного самоуправления; правоохранительных органах) в случаях предъявления третьими лицами требований об оспаривании права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Выдача гарантийных сертификатов не обусловлена требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе законодательством о защите прав потребителей. Обязательства, принимаемые на себя Союзом по настоящему Положению и гарантийному сертификату являются проявлением доброй воли Союза в отношении клиентов членов СР "ЖИЛФОНД".

2.2. Введение настоящего Положения не является способом обеспечения

имущественной ответственности членов Союза перед потребителями услуг и не является страхованием гражданской ответственности членов Союза.

В качестве способа обеспечения имущественной ответственности членов Союза перед потребителями Союзом осуществляется коллективное страхование гражданской ответственности членов Союза путем заключения договора коллективного страхования со страховой организацией.

2.3. Выдача гарантийного сертификата сделки не является услугой Союза. Выдача гарантийного сертификата не осуществляется в отношении каждого обратившегося за выдачей гарантийного сертификата клиента члена СР "ЖИЛФОНД", является доброй волей Союза и осуществляется по усмотрению Союза.

2.4. С настоящим Положением можно ознакомиться по месту нахождения Союза, а также на сайте Союза в сети Интернет по адресу <http://www.sro-jilfond.ru>.

2.5. Владением и предъявлением Союзу Сертификата владелец сертификата подтверждает, что ознакомился с условиями настоящего Положения, Сертификата, и принимает их в полном объеме без каких-либо оговорок. Условия настоящего Положения, Сертификата не подлежат изменению по требованию владельца Сертификата.

2.6. Права и обязанности владельца Сертификата неразрывно связаны с личностью владельца Сертификата, и не могут быть переданы им другим лицам, правопреемникам владельца Сертификата, в том числе в порядке наследования и иных видов универсального правопреемства.

2.7. Сертификат вступает в силу и действует с момента государственной регистрации права собственности Владельца Сертификата на Объект недвижимости. Действие Сертификата прекращается в момент прекращения права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости, в том числе в случае отчуждения Владельцем Сертификата любой доли в праве собственности на Объект недвижимости третьему лицу.

2.8. Все взаимоотношения Союза и Владельца сертификата регулируются редакцией настоящего Положения, действующей в момент возникновения права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости.

3. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СЛУЧАЕВ ОСПАРИВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА СЕРТИФИКАТА

3.1. Исполнение Союзом взятых на себя обязательств по Сертификату возможно только при предъявлении Союзу Владельцем сертификата либо уполномоченным им лицом по нотариальной доверенности оригинала Сертификата. Утрата оригинала Сертификата является основанием для отказа владельцу Сертификата в безвозмездной юридической помощи и выплате ущерба по Сертификату в полном объеме, при этом Союз не считается не исполнившим свои обязательства по Сертификату.

3.2. При предъявлении третьими лицами требований об оспаривании права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости Владелец сертификата обязан:

3.2.1. предпринять все возможные меры в целях предотвращения и уменьшения убытков;

3.2.2. письменно сообщить Союзу о любом требовании, связанном с оспариванием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости в течение 5 рабочих

дней с момента, когда Владельцем сертификата была получена либо должна была быть получена информация о наличии указанного требования, но в любом случае до вынесения решения по делу судом первой инстанции;

3.2.3. предоставить Союзу всю доступную ему информацию и документацию по существу требования, связанного с оспариванием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости;

3.2.4. оказывать содействие Союзу в судебной и внесудебной защите в случае предъявления третьими лицами требований об оспаривании права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости;

3.2.5. не признавать частично или полностью требования, связанные с оспариванием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости, не заключать мировых соглашений, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласованием с Союзом;

3.2.6. в течение 7 рабочих дней с момента получения от Союза соответствующего требования выдать указанному Союзом представителю нотариальную доверенность на право представления интересов Владельца сертификата в судебных органах, органах государственной власти и местного самоуправления, правоохранительных органах, а также содержащую иные полномочия, требующиеся для защиты права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости.

Обращение Владельца сертификата за юридической помощью к иным лицам не освобождает Владельца сертификата от исполнения обязанности, указанной в настоящем пункте.

3.2.7. не привлекать к представлению интересов в судебном деле, связанном с оспариванием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости, иных юристов, кроме привлеченных Союзом.

3.2.8. если компетентными органами проводится расследование, возбуждается уголовное дело, налагается арест, выдается постановление о штрафе или возмещении ущерба, известить об этом Союз.

3.3. При предъявлении третьими лицами требований об оспаривании права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости, Союз обязуется:

3.3.1. Обеспечить оказание Владельцу сертификата безвозмездной юридической помощи в ходе судебного разрешения требований третьих лиц об оспаривании права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости в случаях, указанных в п. 4.1. Положения, при условии своевременного уведомления Союза Владельцем сертификата о соответствующих требованиях третьих лиц и оплаты стоимости услуг соответствующего члена Союза в полном объеме. При этом Союз вправе по своему усмотрению привлекать экспертов, юристов и других лиц, для оказания юридической помощи.

3.3.2. Осуществить возмещение ущерба, причиненного Владельцу сертификата утратой права собственности на Объект недвижимости в случаях, указанных в п.4.1 Положения, в размере стоимости Объекта недвижимости, указанной в Договоре, но не более суммы, определенной в п. 4.6. Положения.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЫПЛАТЫ УЩЕРБА ПО СЕРТИФИКАТУ

4.1. Выплата возмещения ущерба, причиненного Владельцу Сертификата утратой права собственности на Объект недвижимости, осуществляется в следующих случаях:

- право собственности Владельца сертификата оспорено наследниками предыдущего собственника Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено третьими лицами в связи с наличием запрета на отчуждение Объекта недвижимости, не содержащегося на момент сделки по приобретению Владельцем сертификата Объекта недвижимости в данных ЕГРН;
- право собственности Владельца сертификата оспорено супругом/бывшим супругом предыдущего собственника Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено в связи с незаконностью приватизации Объекта недвижимости предыдущим собственником (в отношении Объектов недвижимости - жилых помещений);
- право собственности Владельца сертификата оспорено лицом, имеющим преимущественное право покупки Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено в деле о банкротстве предыдущего собственника Объекта недвижимости.

Перечень случаев (потенциальных рисков) утраты права собственности Владельца Сертификата на Объект недвижимости, влекущих выплату ущерба по Сертификату, является исчерпывающим.

4.2. Выплата возмещения ущерба, причиненного Владельцу сертификата утратой права собственности на Объект недвижимости, осуществляется при наличии совокупности следующих условий:

- предъявления Союзу Владельцем сертификата либо уполномоченным им лицом по нотариальной доверенности оригинала гарантийного сертификата;
- предъявления Союзу Владельцем сертификата оригинала документа, удостоверяющего личность;
- исполнения Владельцем сертификата обязанностей по оплате стоимости услуг по договору оказания услуг с членом СРО в полном объеме;
- право собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости оспорено по основаниям, указанным в п. 4.1. Положения;
- решение суда, которым оспорено право собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости, вступило в законную силу, и исчерпаны все предусмотренные законодательством Российской Федерации способы обжалования решения суда;
- Владельцем сертификата исполнены все условия настоящего Положения и Сертификата, в том числе обязанность сообщить Союзу об оспаривании права Владельца сертификата до вынесения решения судом первой инстанции;
- уступки Владельцем сертификата в пользу Союза всех прав и обязанностей по Договору;
- передачи Владельцем сертификата Союзу всех оригиналов документов, в том числе Договора, платежных документов по Договору, судебных постановлений, связанных с оспариванием права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости.

4.3. Союз обязуется в течение 20 календарных с момента поступления соответствующего требования Владельца сертификата принять решение об осуществлении выплаты по сертификату/об отказе в осуществлении выплаты и уведомить Владельца сертификата о принятом решении.

Решение о выплате возмещения ущерба по гарантийному сертификату принимается

Общим собранием членов Союза.

4.4. Выплата возмещения ущерба по сертификату осуществляется на основании договора уступки права требования по Договору, заключенного между Союзом и Владельцем Сертификата.

4.5. В случае принятия решения об осуществлении выплаты возмещения ущерба по сертификату Союз обязуется выплатить Владельцу сертификата денежные средства в течение 30 календарных дней с момента заключения между Союзом и Владельцем сертификата договора уступки прав требования по Договору.

4.6. Лимит размера возмещения Союзом ущерба Владельцу сертификата, вызванного утратой права собственности на Объект недвижимости, определяется стоимостью Объекта недвижимости, указанной в Договоре, но не может составлять сумму, превышающую рыночную стоимость Объекта недвижимости на дату принятия решения о выплате возмещения по Сертификату.

Рыночная стоимость Объекта недвижимости на дату принятия решения о выплате возмещения определяется Союзом на основании независимой оценки стоимости Объекта недвижимости.

Выплата возмещения ущерба по Сертификату не может составлять более 10 000 000 (десяти миллионов) рублей вне зависимости от стоимости Объекта недвижимости. Удорожание Объекта недвижимости за счет стоимости неотделимых улучшений и/или повышением рыночной стоимости Объекта недвижимости Союзом не возмещается.

4.7. В сумму выплаты по Сертификату включается реальный ущерб, причиненный Владельцу сертификата утратой права собственности на Объект недвижимости. В сумму возмещения по гарантийному сертификату не включаются (возмещению не подлежат):

- а) возмещение упущенной выгоды;
- б) возмещение морального вреда;
- в) штрафы, пени, любые иные убытки, имеющие характер штрафных санкций наложенные на Владельца Сертификата;
- д) обязательства по выплате возмещения или других видов компенсации, принятых Владельцем Сертификата в добровольном порядке.

4.8. В случае наличия у Владельца сертификата договора титульного страхования Объекта недвижимости Союз осуществляет возмещение по гарантийному сертификату в части, не покрытой страховым возмещением.

В том случае, если причиненный Владельцу сертификата вред компенсирован другими лицами, Союз оплачивает только разницу между суммой, подлежащей возмещению по сертификату, и суммой, компенсированной другими лицами.

О таких компенсациях Владелец Сертификата обязан сообщить Союзу, в том числе в случаях, если такие компенсации будут получены им после получения выплаты по Сертификату от Союза.

4.9. Владелец сертификата обязан вернуть Союзу полученное страховое возмещение (или его соответствующую часть), если обнаружится такое обстоятельство, которое по закону или по настоящему Положению полностью или частично лишало Владельца сертификата права на выплату по сертификату.

5. ОТКАЗ В ВЫПЛАТЕ ПО СЕРТИФИКАТУ

5.1. Союз имеет право отказать в выплате ущерба по Сертификату в случае:

5.1.1. Утраты права собственности Владельцем Сертификата в результате неисполнения обязательств, принятых на себя Владельцем Сертификата по сделке, либо в результате неисполнения принятых на себя обязательств по возврату денежных средств, предоставленных под залог Объекта недвижимости.

5.1.2. Признания сделки недействительной вследствие умышленных действий Владельца Сертификата и (или) предоставления им ложных сведений, в результате которых сделка признана недействительной.

5.1.3. В случае нарушения Владельцем Сертификата сроков уведомления Союза, указанных в п. 3.2.2 Положения.

5.1.4. Если оспаривание права собственности Владельца Сертификата наступило вследствие умысла Владельца Сертификата либо сговора Владельца Сертификата с третьими лицами.

5.1.5. Если оспаривание права собственности произошло вследствие мошеннических действий, в том числе подделки документов.

5.1.6. В случае признания Владельца сертификата в ходе оспаривания права собственности недобросовестным приобретателем Объекта недвижимости.

5.1.7. Совершения Владельцем Сертификата преступления или административного правонарушения, находящегося в прямой причинной связи с оспариванием права собственности на Объект недвижимости.

5.1.8. В случае оспаривания права собственности Владельца Сертификата в деле о банкротстве предыдущего собственника в случае приобретения Владельцем сертификата Объекта недвижимости по цене на 30% ниже рыночной стоимости Объекта недвижимости, определенной на дату заключения Договора.

5.1.9. В случае несоблюдением Владельцем сертификата иных условий настоящего Положения, а также несоответствия наступившего события случаям, указанным в настоящем Положении.

5.2. Союз имеет право отсрочить принятие решения о выплате возмещения по гарантийному сертификату в случае, если компетентными органами возбуждено уголовное дело в связи с наступившим происшествием и ведется расследование обстоятельств события - до окончания расследования.

5.3. Союз обязан письменно сообщить Владельцу сертификата об отсрочке принятия решения о выплате возмещения по гарантийному сертификату с указанием причин в срок не позднее 20 рабочих дней после предоставления Владельцем сертификата документов и заявления согласно п. 4.2. Положения.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры, связанные с исполнением обязательств по Сертификату, разрешаются путем переговоров и направления письменных претензий. Претензия должна быть рассмотрена стороной в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента ее получения.

При недостижении согласия сторонами все споры передаются на рассмотрение в Федеральный суд общей юрисдикции Центрального района г. Новосибирска.

Приложение №1
к Положению о выплатах
по гарантийному сертификату СР "ЖИЛФОНД"
(утв. Протоколом общего собрания членов СР "ЖИЛФОНД" от 20.03.2023 г.)

№ _____ от _____

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ

Саморегулируемой организации Союз риэлтеров "ЖИЛФОНД"

ОГРН: 1145476086370 / Учетный № 5414030759 630049, 2. Новосибирск, Красный проспект, д.
85 Официальный сайт: sro-jilfond.ru

ВЛАДЕЛЕЦ СЕРТИФИКАТА: _____,
_____ г.р., место рождения _____, паспорт
_____, выдан _____
_____ г., адрес места жительства _____.

Объект недвижимости, в связи с приобретением которого выдан Сертификат:

_____ (далее – Объект недвижимости), приобретенный Владельцем Сертификата по Договору

_____ от _____ г. (далее - Договор) по цене

ЧЛЕН СРО: _____

Директор Союза риэлтеров "ЖИЛФОНД"

_____/Гусева Е.С.

м.п.

1. Гарантийный сертификат (Сертификат) является документом, подтверждающим обязательства саморегулируемой организации Союз риэлтеров «ЖИЛФОНД» (далее – «СР «ЖИЛФОНД») перед владельцем Сертификата по оказанию безвозмездной юридической помощи и возмещению ущерба, вызванного утратой права собственности на Объект недвижимости, при соблюдении условий, предусмотренных Сертификатом и Положением о выплатах по гарантийному сертификату сделки СР "ЖИЛФОНД".

2. Оказание Союзом безвозмездной юридической помощи и выплата возмещения ущерба при оспаривании права собственности Владельца сертификата осуществляется в следующих случаях:

- право собственности Владельца сертификата оспорено наследниками предыдущего собственника Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено третьими лицами в связи с наличием запрета на отчуждение Объекта недвижимости, не содержащегося на момент сделки по приобретению Владельцем сертификата Объекта недвижимости в данных ЕГРН;
- право собственности Владельца сертификата оспорено супругом/бывшим супругом предыдущего собственника Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено в связи с незаконностью приватизации Объекта недвижимости предыдущим собственником (в отношении Объектов недвижимости - жилых помещений);
- право собственности Владельца сертификата оспорено лицом, имеющим преимущественное право покупки Объекта недвижимости;
- право собственности Владельца сертификата оспорено в деле о банкротстве предыдущего собственника Объекта недвижимости.

3. Союз возмещает Владельцу Сертификата ущерб в случае оспаривания права собственности в размере стоимости Объекта недвижимости, указанной в Договоре. Ограничения размера возмещения и условия возмещения указаны в Положении о выплатах по гарантийному сертификату СР "ЖИЛФОНД".

4. Владелец Сертификата обязуется в течение 5 рабочих дней с момента получения информации об оспаривании права собственности уведомить Союз и исполнять иные обязанности, предусмотренные Положением о выплатах по гарантийному сертификату СР "ЖИЛФОНД".

5. Сертификат действует с момента государственной регистрации права собственности Владельца сертификата на Объект недвижимости до момента прекращения права собственности Владельца Сертификата, в том числе в случае отчуждения им доли в праве собственности на Объект недвижимости третьему лицу.

6. Сертификат составлен в единственном экземпляре. Исполнение Союзом обязательств по Сертификату возможно только при предъявлении оригинала сертификата.

Подпись Владельца Сертификата подтверждает, что он ознакомился с Положением о выплатах по гарантийному сертификату сделки СР "ЖИЛФОНД" и принимает его условия в полном объеме:

_____ / _____