



СТРОИТЕЛЬСТВО — ЗОНА РИСКОВАННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Российская история строительства и реконструкции объектов в условиях плотной городской застройки создала своеобразный мем — «точечная застройка», при упоминании которого многие жители двух столиц готовят палатки и спальные мешки. И одновременно породила множество страховых убытков, имеющих свою специфику и представляющих профессиональный интерес для нас, специалистов по урегулированию страховых случаев.

На собственной практике мы рассмотрели и предложили вам ряд интересных и важных особенностей урегулирования подобных событий для страхователей и страховщиков, подготовили наши рекомендации, применимые на этапе страхования.



Иван КолесниковРуководитель направления строительных рисков
ООО «ЛЭББ»



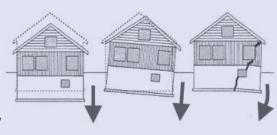
К группе «строительных» событий мы отнесли повреждение строений и коммуникаций, расположенных рядом с объектом строительных работ, в связи с проведением этих работ.

Страхователем, заявляющим интересующий нас убыток, может выступать как лицо, выполняющее строительные работы, так и собственник здания, находящегося в зоне риска. Соответственно, у страховщика может сработать договор страхования ответственности (соответствующая секция договора страхования СМР) или договор страхования имущества. Под «зоной риска»



Наиболее распространенные события:

- развитие недопустимых неравномерных осадок зданий;
- отклонение по горизонтальной оси несущих конструкций от проектного положения;
- образование или развитие трещин в несущих конструкциях, отделке здания.



понимается территория вокруг пятна застройки, на которой могут быть повреждены существующие строения и коммуникации. По умолчанию, зона риска составляет 30 м от контура наружных стен строящегося или реконструируемого объекта.

Особенности урегулирования тех или иных видов страховых событий по их природе можно разделить на две группы: юридические и технические. Важно понимать, что это разделение условно: юридической оказии не бывает без технической предпосылки, и наоборот — ответа на сложный технический вопрос не требуется в отсутствие соответствующего положения договора страхования.

В настоящей статье мы рассмотрим три события, по одному на каждую группу и одно, имеющее равное влияние как технических, так и юридических особенностей.

ПРИМЕР ЮРИДИЧЕСКОЙ ОКАЗИИ

В 2012 году была начата реконструкция объекта А: получено разрешение на работы, которое подразумевало его полный демонтаж и перепрофилирование под другое функциональное назначение. Перед началом работ было проведено обследование окружающей застройки, находящейся в Зоне риска — 20 метров от границ будущего котлована. Установлено и зафиксировано наличие в несущих конструкциях и отделке зданий трещин

шириной раскрытия до 10 мм.

Генеральный подрядчик застраховал как строительно-монтажные риски, так и свою ответственность перед третьими лицами. В договоре было предусмотрено положение, ограничивающее ответственность страховщика в части убытков третьих лиц только значительными повреждениями, представляющими существенную угрозу устойчивости строений и безопасности для находящихся в них людей.



В ходе выполнения работ нулевого цикла собственники соседних зданий начали заявлять генеральному подрядчику о появлении трещин в несущих конструкциях и отделке своих зданий. Всего поступило более 50 подобных заявлений от собственников. Процесс строительства неоднократно приостанавливался по требованию государственных органов для определения категории технического состояния зданий. В конечном счете, все повреждения были либо устранены силами подрядчика, либо стоимость их устранения





была им компенсирована. Общая сумма расходов составила более 40 млн руб.

Страхователь заявил требование о возмещении этих расходов в страховую компанию. В процессе работы по этому убытку выяснилось, что часть оплаченных и выполненных генеральным подрядчиком восстановительных работ была связана с повреждениями, существовавшими на момент начала строительных работ, то есть затраты на их устранение не относились к страховому случаю и не подлежали компенсации страховщиком. Основным камнем преткновения в согласовании размера убытка стала та самая оговорка о значительных повреждениях: большинство повреждений, появившихся в процессе строительства, представляли собой несквозные трещины в отделке и несущих стенах шириной раскрытия не более 5 мм. Только малая часть повреждений, в бытовом смысле слова, могла считаться значительными — например, сквозная трещина в фасаде здания.

Страхователь настаивал, что все повреждения являлись значительными в контексте договора страхования, так как они потребовали вмешательства государственных органов, остановки процесса строительства и проведения капитального ремонта.

Страховщик оценивал значительность этих повреждений с точки зрения существующих нормативов по безопасной эксплуатации зданий. В частности, по классификации технического состояния зданий и конструктивных элементов зданий, по которой ни одно из повреждений, ни приводило к аварийному состоянию конструкций.

Страхователь, в свою очередь, обоснованно указывал, что непринятие срочных мер по восстановлению зданий привело бы к развитию старых повреждений, появлению новых и переходу зданий в аварийное состояние. То есть расходы, понесенные Страхователем, можно рассматривать как меры по минимизации убытка, подлежа-

щие возмещению по условиям ГК РФ.

Страховщик справедливо указывал, что эти меры принимались для минимизации убытка, **не покрываемого** по условиям договора страхования.

Усложнила ситуацию позиция Страхователя, который воспринимал все повреждения в совокупности, и не был готов согласиться на компенсацию части расходов, связанных с устранением самых значимых дефектов.

К сожалению, сторонам не удалось найти компромисс, и спор перешел в судебную плоскость, где и находится по сей день.

Мы были привлечены к урегулированию одной из сторон спора уже на судебной стадии с целью анализа заключения судебного эксперта.

ПРИМЕР ТЕХНИЧЕСКОЙ ПРЕДПОСЫЛКИ

В 2007 году было начато строительство высотки в десяти метрах от существовавшего здания и двадцати метрах от одного из проспектов мегаполиса. На этапе проектирования было установлено, что столь масштабное строительство (более 20-и этажей) требует принятия значительных мер по защите окружающей застройки от негативного воздействия. Ситуацию усложнило наличие широкого фронта водоносного слоя грунта в объеме необходимого котлована. Было принято решение об устройстве «стенки в грунте» глубиной более 20 м, то есть заливке сплошной конструкции из бетона по всему периметру пятна застройки.

Генеральным подрядчиком был заключен договор страхования строительно-монтажных рисков и ответственности перед третьими лицами, по которому не являлось страховым случаем событие, произошедшее по причине ошибки в проекте. Обследование строений, находящихся в Зоне риска, не проводилось.





После устройства «стенки в грунте», по завершении земляных работ произошла инфильтрация грунтовых вод в котлован через «стену в грунте» в местах стыков захваток.

В результате этого события грунт под проспектом и соседним зданием разуплотнился, что привело к локальному обрушению дорожного полотна в образовавшуюся каверну, развитию неравномерных осадок здания, отклонению несущих конструкций от вертикали, образованию полостей между фасадами и отмосткой, развитию трещин в отделке и несущих конструкциях.

Специалистом по урегулированию страховых случаев были поочередно привлечены две авторитетные экспертные организации для установления причины события. Эксперты пришли к двум разным выводам.

Вторая причина приводила к необходимости применять исключение из покрытия и отказывать страхователю в возмещении.

Вывод экспертов об ошибке в проектировании базировался не на конкретных требованиях нормативно-технической документации, а, скорее, на их, пусть и очень авторитетном, мнении о необходимости учета при проектировании потенциальных ошибок монтажа. Поэтому страховщик признал событие страховым случаем. Участники процесса урегулирования согласовали размер страхового возмещения, и страховщик произвел соответствующую выплату.

Это событие — пример добросовестной и профессиональной работы всех участников процесса, в том числе специалиста по урегулированию убытков, который помог страховщику правильно разобраться в сложных технических вопросах и не допустил возникновения неразрешимых противоречий между сторонами.

НА СТЫКЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ПРЕДПОСЫЛКИ И ЮРИДИЧЕСКОЙ ОКАЗИИ

Исходные данные примерно те же, что и в предыдущих примерах: имеется объект строительства с зоной риска, в которую попадает здание третьего лица. В процес-

Выводы экспертных организаций



ЭКСПЕРТ № 1: причиной инфильтрации стали только ошибки, допущенные в процессе устройства «стены в грунте», — нарушение технологии работ, использование несоответствующего проекту материала;



ЭКСПЕРТ № 2: основной причиной отказа конструкции стали ошибки, допущенные при проектировании объекта: по мнению экспертов, образование дефектов в конструкции «стены в грунте» в процессе её устройства было неизбежно ввиду технологической сложности производства работ и неблагоприятных инженерно-геологических условий площадки строительства, при этом, в проекте не была предусмотрена противофильтрационная завеса, необходимые распорки на этапе устройства котлована.





се строительства страховщику заявлены повреждения соседнего здания — трещины в фасадах, перекрытиях, несущих стенах и отделке, отклонение фасада здания от проектного положения с частичной потерей межэтажными перекрытиями опоры. Отличие от предыдущих примеров: убыток был заявлен собственником пострадавшего здания, то есть сработал договор страхования имущества.



Особенностями убытка стали следующие факты:

- строительные работы на соседнем участке начаты за 4 года до заключения договора страхования, работы неоднократно приостанавливались, последний раз они были возобновлены за несколько месяцев до вступления договора страхования в силу;
- несколько лет назад страхователь заявил в другую страховую компанию аналогичные повреждения здания и получил страховое возмещения в размере около 70 % от нового требования;
- повреждения не были устранены, эксплуатация здания продолжалась;
- отсутствовали документы, определяющие исчерпывающий перечень повреждений и их местоположение;
- обследование технического состояния здания до заключения договора страхования не проводилось.

Отметим, что из договора страхования следовало: страхователь страховался именно на случай появления подобных повреждений, и страховщику это должно было быть известно.

В процессе работы по убытку выяснилось, что часть трещин, существовавших на момент первой выплаты страхователю страхового возмещения, дополнительно раскрылись по длине и ширине. Новые характеристики таких трещин по-прежнему не оказывали влияния на безопасность эксплуатации. Более того, точный период развития таких трещин установить на основании имевшихся документов не удалось. Небольшое значение раскрытия трещин и возможный период их раскрытия (4 года) указывали на то, что причиной их раскрытия стал нормальный износ, то есть не застрахованный риск.

Совокупность этих факторов привела к тому, что однозначно и бесспорно установить объем повреждений, возникших по причине проведения строительных работ и в период действия договора страхования, было практически невозможно. В подобной ситуации любое экспертное мнение о причине повреждения и о периоде появления повреждений можно оспорить, например, иным экспертным мнением.

При наличии качественного обследования технического состояния здания при принятии объекта на страхование, на основную массу вопросов был бы дан однозначный ответ.

К сожалению, стороны не пришли к согласию по размеру возмещения, подлежащего выплате Страховщиком. Спор перешел в судебную стадию, где рассматривается до сих пор.

В случае привлечения сторонами профессионального специализированного консультанта — специалиста по урегулированию убытков, спор можно было бы решить в досудебном порядке — путем поиска разумного компромисса.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Каждый объект, каждая страховая программа индивидуальны и требуют внимания не только профессионала-стра-астрасиона, но и профессионального специалиста по урегулированию убытков, который сможет понять, как

будет работать договор на практике, в сложной, неоднозначной ситуации.

По-настоящему универсальный совет один: при заключении договора страхования обратитесь за помощью к соответствующему опытному профессионалу, в конечном счете, это сэкономит вам и время, и деньги.



- 1 Эффективно предотвратит споры обследование технического состояния объекта страхования или зданий, находящихся в зоне риска до начала проведения строительных работ и на этапе страхования объекта.
- N_{2}^{2} В заключении должны быть отражены факты наличия тех или иных повреждений, а также:
 - местоположение повреждений в привязке к документу, приложенному к заключению (плану здания из технического паспорта);
 - характер повреждений: например, «несквозная трещина шириной раскрытия 5 мм, длиной 40 см, глубиной 15 мм в перекрытии»;
 - категории технического состояния здания в целом и его отдельных конструктивных элементов фундаментов, перекрытий N-го этажа, стен лицевого фасада и др.
- При обнаружении или заявлении повреждений (трещин, неравномерных осадок) необходимо незамедлительно обследовать здание с установкой маркеров на поврежденных участках и вести мониторинг развития обнаруженных повреждений;
- **№** 4 При использовании в договоре страхования терминов, не определенных законодательством, следует либо отказаться от них в пользу аналогов, имеющих трактовку в нормативных документах, либо дать им определение в договоре страхования.