

ЗАЩИТИТЬ РОССИЙСКОГО СОБСТВЕННИКА

Для обеспечения экономического суверенитета России нужны сильные собственники, владеющие достаточным капиталом, чтобы развивать новые проекты, — утверждают экономисты. Страхование рисков коммерческой недвижимости — один из уровней защиты капитала, и в настоящее время оно все более востребовано в нашей стране, утверждает Павел Липатов, начальник управления страхования имущества и ответственности компании «Абсолют Страхование». Об основных актуальных тенденциях в этом сегменте и о том, что готов предложить российский страховой рынок владельцам офисов, складов, производств, он рассказывает на страницах «Современных страховых технологий».

Страхование является своего рода поддерживающей инфраструктурой реального рынка, поэтому динамика и особенности развития здесь диктуются общекономическими трендами, но с временным лагом от полугода до года.

Следует разделить понятие коммерческой недвижимости на несколько групп согласно функциональному назначению сооружений. Так, страхование построенной и эксплуатируемой недвижимости и строительно-монтажных рисков (СМР) существенно различаются (см. врез «Страхование коммерческой недвижимости в России...»).



Павел Липатов

Начальник управления страхования имущества и ответственности компании «Абсолют Страхование»

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ: СОБСТВЕННИКИ ИЩУТ ЗАЩИТУ

Страхование недвижимости сегодня является в России востребованной услугой. Еще недавно его необходимость была обусловлена требованием банка-залогодержателя, но в последнее время мы видим рост именно добровольного страхования, когда собственник сам осознает необходимость защитить свои имущественные интересы. Как правило, страхователем также выступает сам собственник, так как это делает процесс администрирования договора более прозрачным.

Страхование имущества предприятий в РФ 1 полугодие 2017 г. / ЦБ РФ/

**197 тыс.
договоров**

**10 тыс.
страховых случаев**

**23,4 млрд руб.
выплат**

В страховании имущества существуют два основных варианта страхового покрытия:

- **страхование от поименованных рисков**, когда имущество считается застрахованным от указанных в договоре страхования рисков;
- **страхование от всех рисков**, когда имущество считается застрахованным от любого внезапного и непредвиденного воздействия извне, за исключением специально поименованных в договоре страхования событий.

В последнее время, из-за усиления конкуренции покрытие от всех рисков становится более популярным, а наличие международных и локальных брокеров, адаптирующих мировые практики для России, выводит качество страховой защиты на очень высокий уровень.

АРЕНДАТОР КАК ИСТОЧНИК РИСКА

Практика страхования ответственности арендаторов коммерческой недвижимости развивается на российском страховом рынке уже более 15 лет, сейчас она достаточно известна и распространена. Повышение интереса к этому виду в последнее время связано, во-первых, с падением ставок по страхованию недвижимости, а, во-вторых, с развитием страховщиками программных решений (web-sale, интеграция по API с системами facility management компаний), что позволяет минимизировать затраты на оформление страховых документов и делает рентабельным выпуск более дешевых полисов.

Если говорить о максимально широком покрытии рисков арендатора, то в договор обычно включается страхование ремонтно-отделочных работ и ответственности при их проведении, с последующим страхованием всего имущественного комплекса арендатора.

СТРАХОВАНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- **Складская недвижимость** является наиболее рисковым сегментом коммерческой недвижимости. В силу высокого уровня убытков ряд страховщиков в принципе отказались от страхования складов и товаров на хранении, что несколько уменьшает конкуренцию среди оставшихся участников рынка, которые подходят к анализу объектов согласно собственным наработанным методикам. *Частичный уход страховщиков с этого рынка, а также закрытие перестраховочных емкостей перестраховщиками привели к удорожанию страхования, хотя уже намечается стабилизация тарифов.*
- **Торговая недвижимость** представляет менее рисковый сегмент, поэтому конкуренция на этом рынке выше, стоимость страхования снижается, и страховщики стараются активно конкурировать не только ценой, но и дополнительными сервисами и расширениями страхового покрытия. Офисная и гостиничная недвижимость считается наиболее безрисковым сегментом, где стоимость находится на уровне минимальной стоимости продукта и граничит с экономической целесообразностью. Это — *наиболее быстрорастущий и интересный рынок для страхователя и наиболее «тяжелый» — для страховщика.*
- **При страховании СМР** вне зависимости от назначения комплекса, существует *очень высокая конкуренция между страховщиками, которая сейчас находится в основном в плоскости ценовой войны, а не поиска новых страховых решений.*

**«Абсолют Страхование» —
страховщик коммерческой недвижимости:**

25 лет
опыта работы
в сегменте

> 5 млн кв. м
недвижимости под страховой защитой в 2017 г.
(офисы, торговля, склады)

Опыт выплат по всем рискам.

Включается даже возможный перерыв в коммерческой деятельности и ответственность при эксплуатации.

Нередко арендаторы рассматривают свое обязательство по страхованию ответственности как дополнительное денежное обременение. На самом же деле, при страховании своей ответственности, они получают не только страховую защиту от требований третьих лиц, но и целый штат профессиональных юристов страховщика, которые будут защищать интересы своего страхователя, консультируя по вопросам минимизации возможного убытка.

Не хотелось бы пугать собственников коммерческой недвижимости, но по нашей статистике наибольшее количество аварийных ситуаций на объектах происходят по вине эксплуатирующей компании или арендаторов. Если риски эксплуатирующей компании поддаются управлению и минимизации, то арендаторы в своей зоне ответственности могут многое: использовать неразрешенные приборы, перегружать электрическую сеть отопительным оборудованием, переносить инженерные сети и коммуникации, игнорировать нормы противопожарной безопасности, что приводит к пожарам, выходящим в выпуски новостей федеральных телеканалов.

С точки зрения потенциальных опасностей, арендатор может причинить вред:

- посетителям;

• другим арендаторам;

• арендодателю.

В среднем убытки в зависимости от занимаемой арендатором площади не превышают 5–10 млн рублей, однако есть и вероят-



*Пожар в ТЦ РИО, Москва, 2017 г.
Предварительная оценка ущерба:
1,5 млрд руб.*



Пожар на территории Бадаевского пивоваренного завода, Москва, 2016 г. Выплата СК «Абсолют Страхование» по полису: 65 млн руб.

Источник: СК «Абсолют Страхование».

ность наступления катастрофического убытка — выше 300 млн рублей.

Ущерб может быть нанесен жизни, здоровью или имуществу указанных лиц. Например, для арендатора склада с пропускным режимом риск причинить вред посетителям невелик, чего не скажешь о его риске повредить имущество других арендаторов в случае пожара. Подобное моделирование и расчет производится страховщиком на основании информации, полученной от страхователя — это называется индивидуальный андеррайтинг риска. Однако существуют и «коробочные» страховые продукты для арендаторов.

Для крупных сетевых ритейлеров не представляется проблемой оформить единый лимит возмещения на всю свою территорию страхования, однако для несетевого арендатора с площадью до 100 кв. м расходы на покупку полиса с лимитом ответственности 300 млн рублей являются не совсем экономически целесообразными. Из этой ситуации, основываясь на нашем опыте, можно рекомендовать несколько выходов:

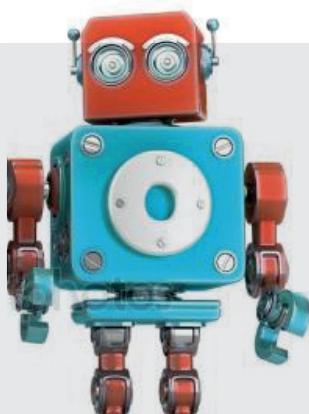
- западная практика, которая пока не нашла в России применения, заключается в том, что помимо обычного покрытия гражданской ответственности можно приобрести «энтичное», когда приобретается единый лимит сверх любого полиса по ответственности;
- арендодатель вместе с арендаторами могут разработать комбинированную программу, когда арендатор покупает для

себя лимит ответственности 5–10 млн рублей, а арендодатель покупает на каждого и на всех арендаторов коллективный лимит 300 млн рублей с франшизой в виде первичного полиса.

ПРОГНОЗ ТЕНДЕНЦИЙ: РИСКИ И ПОЛИСЫ «УМНЕЮТ»

Можно прогнозировать, что при выравнивании ценовых предложений рынок будет развиваться в части поиска новых страховых продуктов. Например, стоимость страхования недвижимости будет напрямую зависеть от сданных в аренду площадей. Такие проекты подразумевают высокую степень готовности администрации и страхователя, и страховщика на программном уровне. Также будет развиваться страхование от киберрисков. Для современной недвижимости все большее значение имеют различного рода «умные» инженерные системы, и страховое покрытие необходимо дополнять рисками их повреждения вредоносными программами. У нас уже есть случаи урегулирования убытков по подобным событиям (см. врез «Умные» системы тоже сходят с ума»), и мы прогнозируем рост среднего убытка по этим рискам.

В целом можно с уверенностью заключить, что текущее состояние рынка страхования коммерческой недвижимости, на котором наблюдается жесткая конкуренция страховщиков, максимально благоприятно для клиента.



«Умные» системы тоже сходят с ума

В практике «Абсолют Страхование» отмечен случай убытка на складе, оснащенном автоматической системой комплектования стеллажей. В результате сбоя в работе программы система стала выбрасывать загруженные паллеты с полки без санкции оператора. Страховая выплата составила 500 тыс. руб.

