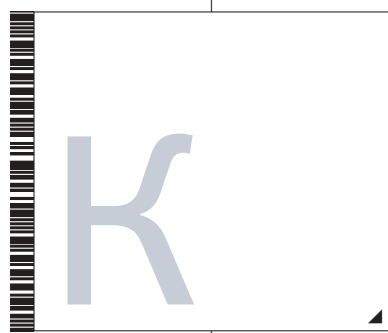


РИСК — НЕ БЛАГОРОДНОЕ ДЕЛО

с. 36-41



СТРАХОВАНИЕ ЗДАНИЯ И ИМУЩЕСТВА ПОЛЬЗУЕТСЯ СПРОСОМ У ВЛАДЕЛЬЦЕВ ТЦ. ТАКИМ ОБРАЗОМ ОНИ МОГУТ ЗАЩИТИТЬ И СОХРАНИТЬ СДЕЛАННЫЕ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЯ.

Текст: АЛЕКСАНДР ПЫПИН. Фото: ЕКАТЕРИНА ОРЛОВСКАЯ

ПОКА У ВЛАДЕЛЬЦА ТЦ НЕТ ОФОРМЛЕННОГО АКТА ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ, ЗАСТРАХОВАТЬ ЕГО НЕЛЬЗЯ.

К страхованию девелоперы прибегают еще на стадии подготовки проекта ТЦ. Для получения кредита, как правило, требуется имущественный залог, которым часто является уже принадлежащая девелоперу торговая недвижимость — например, первая очередь торгового центра. А без страхования залога, причем зачастую в одной из указанных банком страховых компаний, кредит банк не даст. На стадии строительства возможно страхование от рисков, возникающих при проведении строительно-монтажных работ, объектов незавершенного строительства, монтажа, имущества, находящегося на стройплощадке, строительной техники, временных сооружений и др. Помимо стандартных рисков (пожар, стихийные бедствия и т.п.), это и риски инженерных сетей, просадки грунта, подтопления грунтовыми водами, обрушения или повреждения строящихся объектов и т.д. Причем такое страхование осуществляется вплоть до принятия объекта госкомиссией и получения акта. «Пока у владельца торгового центра нет оформленного акта принятия объекта строительства государственной комиссией, юридически здания торгового центра нет, и застраховать его нельзя. По документам есть только стройка, хотя фактически торговый центр уже может работать», — отмечает Александр Полуденный, начальник управления перспективного страхования Центра страхования крупного бизнеса «РОСНО».

НА ВСЯКИЙ ПОЖАРНЫЙ
Обычно страховщики предлагают застраховать не только само здание, но и находящееся в нем оборудование, внутреннюю отделку, объекты прилегающей территории, товарно-материальные ценности, мебель, хозяйственный инвентарь и прочий имущественный комплекс. Тарифы зависят от набора страхуемых рисков, наличия и размера франшизы, степени защищенности здания от воздействий природных явлений, действий

человека, надежности применяемого оборудования, репутации страхователя. Владелец сам выбирает риски, от которых страховать. Если в Москве наиболее актуальна защита от пожаров, то в ряде регионов популярно страхование от стихийных бедствий (см. табл. 1). Однако чаще всего применяется страхование от «пакета рисков», подразумевающее стихийные бедствия, пожар, удар молнии, повреждение водой и паром из коммуникаций, кражу со взломом, грабеж, разбой, преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества, наезд транспортных средств, воздействие дыма, звуковой удар, бой стекол, зеркал и витрин, иные риски внешнего воздействия. В то же время такая страховка не распространяется на случаи военных действий, гражданской войны, народных волнений, забастовок, воздействия ядерной энергии, конструктивные и строительные ошибки. Страховые компании не страхуют риски повреждения и обрушения в результате ошибок проектирования, конструирования строительства в рамках договоров страхования имущества: ведь они не являются специалистами в строительстве и не могут оценить, насколько «правильно» построено здание, а строительная экспертиза сложного объекта, каковым является торговый центр, может обойтись дороже страховой премии. Обрушение аквапарка в Москве не добавило желаний страховым компаниям брать на себя подобные риски: хотя здание и было застраховано, но выплаты не производились, поскольку причиной обрушения признаны ошибки проектирования и строительства. Покрытие убытков от ошибок при проектировании может быть осуществлено в рамках договора страхования ответственности архитекторов и проектировщиков, что является отдельным видом страхования.



ЕКАТЕРИНА ОРЛОВСКАЯ

В МОСКВЕ НАИБОЛЕЕ АКТУАЛЬНА ЗАЩИТА ОТ ПОЖАРА.

ЦЕНА ВОПРОСА

Чтобы определить размер страховой премии (плата за страхование, которую страхователь вносит страховщику за принятое им на себя обязательство осуществить страховую выплату страхователю (выгодоприобретателю) при наступлении страхового случая) представители страховщика проводят комплексное обследования центра. Они могут запросить проектную и строительную документацию здания, состав его арендаторов, данные об установленном инженерно-техническом оборудовании, данные по посещаемости, работающим на объекте компаниям и персоналу. Представители страховой компании обычно выезжают на объект и проверяют состояние конструкций, коммуникаций, оборудования, вплоть до задвижек на пожарных кранах и пожарных сигнализаций. По результатам обследования специалисты укажут на факторы, которые повышают страховой тариф для конкретного объекта. Например, это может быть ведущая по соседству стройка (особенно если высот-

НЕКОТОРЫЕ ФАКТОРЫ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ СТРАХОВОГО ТАРИФА:

- ▶ Материал капитальных стен: ж/бетон, кирпич, дерево, металл, иное;
- ▶ Материал покрытия крыши: металл, рулонная, шифер, иное;
- ▶ Материалы несущей конструкции крыши: дерево, металл, бетон, иное;
- ▶ Материалы перекрытий: ж/бетон, дерево, металл, иное;
- ▶ Материалы перегородок: дерево, кирпич, бетон, алюминиевые/цинковые листы, сухая штукатурка;
- ▶ Материалы полов: дерево, ковровин, линолеум, плитка, бетон, иное;
- ▶ Применение открытого огня, сварки;
- ▶ Наличие в здании нефтехимических процессов;
- ▶ Наличие в здании легковоспламеняющихся/взрывоопасных веществ;
- ▶ Применение процессов с повышенными/пониженными температурой/давлением;
- ▶ Природные опасности;
- ▶ Опасное соседство;
- ▶ Проводимые строительные/монтажные/ремонтные работы;
- ▶ Имущество находится в помещениях ниже уровня земли;
- ▶ Наличие в здании водоема, устройств с большим расходом воды.

ТЦ	СТРАХОВЩИК	ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ	СТРАХОВАЯ СУММА
«МЕГАЦЕНТР «НК-СИТИ» (Хабаровск)	Военно-страховая компания	Здание, прилегающие сооружения, внутреннее оборудование, отделка по полному пакету рисков, товарно-материальные запасы	—
«СОРМОВСКИЕ ЗОРИ» И «АРГО»	Росгосстрах	Здание и внутренняя отделка торговых центров от пожара, удара молнии, взрыва, падения пилотируемого летательного аппарата, стихийного бедствия, кражи, грабежа и разбоя	—
ГИПЕРМАРКЕТ «КОМАНДОР»	Росгосстрах	Здание от наступления стихийных бедствий, пожаров, взрывов, кражи со взломом, грабежа, разбоя, короткого замыкания, повреждений водой, а также падения пилотируемого летательного аппарата	112 млн. руб.
«ЭТАЖИ» (Н. Новгород)	Росгосстрах	Здание от пожара, стихийного бедствия, взрыва, падения пилотируемого летательного аппарата, повреждения водой, противоправных действий третьих лиц, кражи со взломом, грабежа, разбоя, а также террористического акта	500 млн. руб.
«ПОМЕСТЬЕ» (Барнаул)	РОСНО	Движимое и недвижимое имущество: здание, электронное оборудование, мебель, хозяйственный инвентарь, оконные стекла, зеркала, витрины, котельное оборудование, рекламные щиты, неоновые фонари от следующих рисков: пожар, удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата или столкновение с ним; буря и град; прочие стихийные бедствия: наводнение, землетрясение, вулканическое извержение, просадка грунта, оползень, обвал, снежная лавина; повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; повреждение водой из спринклерных и дренчерных систем; кража со взломом, грабеж, разбой; преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества; наезд транспортных средств, воздействие дыма, звуковой удар; бой стекол, зеркал и витрин; иные риски внешнего воздействия.	71 млн. рублей. Как опасный производственный объект застрахована ответственность на эксплуатацию котельной центра на сумму 1 млн. руб.
УНИВЕРМАГ «МОСКВА»	РОСНО	Здание от рисков: пожар, удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата или столкновение с ним; буря и град; прочие стихийные бедствия: наводнение, землетрясение, вулканическое извержение, просадка грунта, оползень, обвал, снежная лавина; повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; повреждение водой из спринклерных и дренчерных систем; преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества; бой стекол, зеркал и витрин.	321 млн. руб.

ТАБЛИЦА 1. НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРАХОВАННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

ная), расположенные рядом АЗС или склад горючих веществ, отсутствие в здании круглосуточной охраны, применение легковоспламеняющихся веществ в отделке, проходящие поблизости магистральные коммуникации, наличие собственной тепловой станции и т.д. На тариф может влиять расстояние до ближайшей пожарной станции и отделения милиции. Более того, страховая компания может отказать в защите от рисков, вероятность возникновения, которых слишком велика. Например, если в здании грубо нарушаются нормы пожарной безопасности, неисправна пожарная сигнализация, то откажут в защите от пожара, а если протекают трубы — в защите от затопления. Скрывать какие-то недостатки невыгодно в первую очередь самому владельцу торгового центра, поскольку если они обнаружатся при наступле-

нии страхового случая, в выплате будет отказано. Наличие систем видеонаблюдения, круглосуточной охраны, спринкерных систем пожаротушения существенно снижает тариф. С другой стороны, владельцы хорошо оснащенных системами безопасности торговых центров часто не видят смысла в страховании: ведь они и так хорошо защищены. Однако такое заблуждение может привести к негативным последствиям. При расчете тарифа учитываются параметры, характерные для торговых центров: площадь ресторанных дворов, тип и размеры парковок, высота и площадь витрин и остекления, атриумов, наличие кинозалов и искусственных водных объектов (фонтанов, бассейнов). В последнее время становится популярным страхование от терроризма. «Наличие в ТЦ кинозала может повысить тариф по этому риску на 50%, он

ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ ООО «СТРАХОВЫЕ ТРАДИЦИИ»

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	СТРАХОВАЯ СУММА (USD)	ВАРИАНТ 1		ВАРИАНТ 2		ВАРИАНТ 3		ВАРИАНТ 4	
		ГОДОВАЯ СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	БЕЗУС-ЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	ГОДОВАЯ СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	БЕЗУС-ЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	ГОДОВАЯ СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	БЕЗУС-ЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	ГОДОВАЯ СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	БЕЗУС-ЛОВНАЯ ФРАНШИЗА
Конструктивные элементы здания, внутренняя и внешняя отделка, коммуникации	25 млн.	0,12%	1000	0,1%	2500	0,092%	5000	0,087%	10000
Сумма страховой премии, USD		30 тыс.		25 тыс.		23 тыс.		21,75 тыс.	

ТАБЛИЦА 2. ВАРИАНТЫ СТРАХОВЫХ ПРЕМИЙ.

становится выше, если в здании или на прилегающей территории проводятся развлекательные мероприятия», — отмечает Александр Полуденный. Выплаты по этому риску производятся в случае, если уголовное дело возбуждено по ст. 205 УК РФ (терроризм). Страховой тариф по зданию торгового центра от пакета рисков в зависимости от степени его защищенности составляет 0,07–0,15%, то есть страховка здания обойдется его владельцу в 7–15 тыс. USD.

При небольших повреждениях здания, когда происходит восстановление в ходе ремонтных работ, сумма возмещения рассчитывается либо исходя из остаточной стоимости поврежденного имущества (с учетом износа), либо по восстановительной стоимости. В последнем случае сумма выплат определяется на основании смет ремонтно-восстановительных работ. В отличие от здания иное имущество владельца ТЦ (мебель, оргтехника и др.) может приниматься на страхование как по балансовой стоимости, так и по стоимости, определенной оценщиком. Как и в случае со зданием, владелец может застраховать имущество только на часть его стоимости, и возмещение он получит пропорционально этой части. Кроме стоимости самого имущества (его восстановления) договором страхования может быть предусмотрена компенсация расходов по вывозу строительного мусора, утраченных личных вещей и одежды персонала (в пределах лимита, например, 1000 USD на человека) и другие.

Пожары и крупные протечки, приводящие к необходимости ремонта, случаются довольно редко. Гораздо чаще бывают мелкие происшествия, например повреждение витрин и бой стекол. В этом случае не стоит забывать о франшизе — если размер ущерба не превышает ее размера, то страховой выплаты не будет. Возмещение относительно небольшого ущерба (превышающего размер франшизы) обычно производится достаточно быстро и без особой волокиты — может быть достаточно заявления о страховом случае, справки из милиции о возбуждении или отказе в возбуждении уголовного дела и фотографии места происшествия, документов, подтверждающих страховой интерес (право собственности, договор аренды и т.п.), а также сумму убытка.

ПОВОД ДЛЯ ОТКАЗА

Отказ в выплате возможен по нескольким причинам. Например, если имущество пострадало в результате события, которое не является страховым случаем. Скажем, имущество застраховано от стихийных бедствий, а оно пострадало от мороза, это не страховой случай, так как не входит в перечень стихийных бедствий. Страховая компания может отказать в выплате, если при наступлении страхового случая владелец ТЦ или нанятая им управляющая компания не предпринимали усилий по спасению имущества ▶

ФРАНШИЗА — ОПРЕДЕЛЕННАЯ ЧАСТЬ УБЫТКОВ СТРАХОВАТЕЛЯ, НЕ ПОДЛЕЖАЩАЯ ВОЗМЕЩЕНИЮ СТРАХОВЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

- На десяти этажах расположены:
- 1-й этаж — супермаркет, магазины сферы услуг, кафе;
- 2-3-й этажи — торговая галерея;
- 4-й этаж — развлекательный комплекс;
- 5-10-й этажи — офисные помещения.
- Парковка: подземная и наземная.

ОТКРЫТИЕ КОМПЛЕКСА:

- Готовность к внутренней отделке II кв. 2008 г.
- Современный многофункциональный комплекс
- Площадь — 0,23 га
- Здание класса «В+»
- Общая площадь здания — 20 000 кв. м
- Арендваемая площадь — 10 600 кв. м

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- современный дизайн фасада и внутренних интерьеров;
- гибкая планировка этажей;
- центральное кондиционирование и вентиляция;
- оптико-волоконные телекоммуникации;
- контроль за безопасностью в здании;
- лифты: пассажирский и грузовой.

ПРИ УСЛОВНОЙ ФРАНШИЗЕ СТРАХОВЩИК ОСВОБОЖДАЕТСЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА УБЫТОК, ЕСЛИ ЕГО РАЗМЕР НЕ ПРЕВЫШАЕТ РАЗМЕРА ФРАНШИЗЫ. УБЫТОК ПОДЛЕЖИТ ВОЗМЕЩЕНИЮ ПОЛНОСТЬЮ, ЕСЛИ ЕГО РАЗМЕР БОЛЬШЕ ФРАНШИЗЫ.

и минимизации ущерба: например, при пожаре не позвонили 01. Необходимо своевременно сообщить о случившемся в страховую компанию: вряд ли страховщик серьезно отнесется к заявлению о произошедшем 3 месяца назад событии. Кроме того, необходимо тщательно собирать все указанные в договоре страхования документы, подтверждающие факт страхового случая. При пожаре — акт службы пожарной охраны с указанием ориентировочной суммы причиненного ущерба и причины возгорания, при затоплении — акт о затоплении от служб городского коммунального хозяйства, при краже — как минимум принятое сотрудниками милиции заявление. Зачастую в уже работающих торговых центрах проводятся ремонтные, строительные и монтажные работы — например, установка лифта или надстройка этажа. Об этом необходимо уведомлять страховую компанию. Если работы немасштабные, то страховая компания просто примет их к сведению. Если они затрагивают более 10–15% территории ТЦ (10–15% стоимости застрахованного имущества), то скорее всего потребуются либо застраховать ТЦ от рисков, возникающих при проведении строительно-монтажных работ, либо повысить страховой тариф на время ремонта, монтажа, реконструкции, либо приостановить действие договора страхования на время таких работ. Страхователь должен сообщать страховщику и о других

факторах, влияющих на степень риска, например о замене системы видеонаблюдения.

НЮАНСЫ ВЫБОРА

Для выбора страховой компании большинство владельцев ТЦ проводят конкурс — запрашивают информацию об условиях и тарифах у страховых компаний, проводят переговоры с их представителями. При страховании торговых центров важным параметром является размер страховой компании — она должна иметь возможность осуществить страховую выплату в несколько миллионов, а иногда и десятков миллионов USD.

Выбор страховой компании усложняется, если у ТЦ несколько владельцев. В этом случае могут быть застрахованы одна или несколько частей здания, причем у разных страховых компаний и по разным рискам одна и та же стена может оказаться застрахованной несколько раз, а общественные зоны, лифты, холлы, атриумы, инженерное оборудование остаются без страховой защиты. В результате при наступлении страхового случая могут возникнуть сложности с определением, в какой части здания произошел страховой случай, какая страховая компания должна платить возмещение и должна ли платить вообще. Если владельцы здания находятся в хороших отношениях, то они могут по специальному договору передать риск утраты и повреждения своих частей здания и имущества одному из совладельцев и тот уже в свою очередь застрахует здание целиком в одной из страховых компаний, а затем совладельцы компенсируют ему свою часть страховой премии.

Важно правильно распределить полномочия и в случае, когда торговым центром распоряжается независимая управляющая компания. В «Торговом Квартале» считают что страховать торговый центр должен его владелец, а не управляющая компания. «Политика управляющей компании «Торговый Квартал» предполагает, что вопросами страхования занимается собственник объекта, он же является и выгодоприобретателем. Это прописывается в договоре доверительного управления отдельным пунктом», — отмечает коммерческий директор управляющей компании «Торговый Квартал» Эльза Розенталь. Если владелец ТЦ все-таки решил отдать вопросы страхования здания и имущества в ведение управляющей компании, важно помнить, что согласно закону выгодоприобретателем по договору страхования может быть только компания, заинтересованная в его сохранении, например владелец (владельцы). В противном случае договор будет признан недействительным. Поэтому управляющая компания должна в договоре страхования в качестве выгодоприобретателя указать владельца торгового центра, либо владелец ТЦ по отдельному договору должен передать риск утраты и повреждения здания и имущества управляющей компании. **М**

В следующем номере мы расскажем о страховании гражданской ответственности управляющей компании, арендодателей и арендаторов, страховании имущества арендаторов.



ПЕРМЬ

- Реализованный Проект 2003-2004**
- Общая площадь: 32100 кв. м
 - 3 торговых уровня
 - Автомобиль: 400 в/м
 - Продуктовый гипермаркет 5100 кв. м
 - Супермаркет электроники: 4000 кв. м
 - 5 детских развлекательных площадок от 400 до 2000 кв. м
 - Склад 50 футовых контейнеров от 30 до 400 кв. м
 - 5-этажный паркинг
 - Детский развлекательный центр
 - Бизнес на 20 дорожек
 - Фуд-корт 1240 кв. м (закрытый)
 - Ресторан, бар/кафе



ВОЛГОГРАД

- Реализуемый Проект**
- Общая площадь: 47000 кв. м
 - Площадь застройки: 44300 кв. м
 - 3 торговых уровня
 - Детская зона на 2100 кв. м
 - Продуктовый гипермаркет 12700 кв. м
 - СУ-магазин: 10000 кв. м
 - Магазин бытовой техники: 4300 кв. м
 - Магазин спортивного: 2200 кв. м
 - Мебельный магазин: 5000 кв. м
 - Магазин косметики и парфюмерии: 1000 кв. м
 - Бизнес-зона более 11000 кв. м

- Фуд-корт (кондитерия)
- Ресторан, бар/кафе, бейс
- Бизнес на 32 дорожки
- Развлекательный центр
- 7-этажный паркинг
- Автомобиль



ЕКАТЕРИНБУРГ

- Реализуемый Проект**
- Общая площадь: 47000 кв. м
 - Двухэтажная стоянка на 1300 автомобилей
 - Средняя и экспозиция: IV квартал 2006 г.
 - Продуктовый гипермаркет: 7500 кв. м
 - Магазин бытовой электроники: 3800 кв. м
 - 5-этажный паркинг: 5000 кв. м
 - Развлекательный центр, в том числе бизнес на 24 дорожки: 4500 кв. м
 - Фуд-корт (продукты быстрого питания, кафе) и 2 ресторана: 2500 кв. м
 - Магазин спортивной одежды

- Банки (трансформер и кондитерия)
- Склад 100 футов



ИЖЕВСК

- Реализуемый Проект**
- Общая площадь: 31300 кв. м
 - Площадь застройки: 15000 кв. м
 - 3 уровня
 - Автомобиль: на 400 в/м
 - Продуктовый гипермаркет: 5000 кв. м
 - Магазин бытовой техники: 3400 кв. м
 - Магазин спортивного: 1700 кв. м
 - Бизнес-зона: 5200 кв. м
 - Фуд-корт (кондитерия)
 - Ресторан, бар/кафе

- Бизнес на 20 дорожек
- Развлекательный центр
- 5-этажный паркинг



КРАСНОДАР

- Реализуемый Проект**
- Общая площадь: 7700 кв. м (включая детский парк, торговый гипермаркет и ресторанный блок) 12 000 кв. м
 - ТРЦ
 - Общая площадь: 30 500 кв. м
 - 3 торговых уровня
 - Бизнес-зона
 - Налик: 500 кв. м
 - Кинотеатр: 2200 кв. м
 - Детский центр
 - Бизнес
 - Бизнес
 - Ресторан, бар/кафе: 2000 кв. м
 - Послевоенный гипермаркет: 13 000 кв. м

- Ресторан/бар**
- СУ-магазин: 11 500 кв. м
 - Мебельный магазин: 5 300 кв. м
 - Супермаркет электроники: 5 300 кв. м
 - Магазин спортивной одежды: 3 300 кв. м



DVI GROUP
 тел./факс: +7(495) 221-61-14, 221-61-18
 info@dvi-group.ru, www.dvi-group.ru
 123007, Москва
 4-й Мясницкий пер., 11, стр. 2

Виды деятельности

- Инвестиции в строительство торговых развлекательных комплексов в регионах РФ и СНГ:** DVI GROUP является основным инвестором сети торгово-развлекательных комплексов.
- Development:** DVI GROUP является основным заказчиком и генеральным подрядчиком строительства торгово-развлекательных комплексов.
- Реализация торговых площадей:** DVI GROUP является основным правообладателем помещений и сдачи в аренду площадей в собственной сети торгово-развлекательных комплексов.
- Консалтинг:** DVI GROUP предоставляет услуги по финансовому сопровождению инвестиционных проектов, разработке бизнес-планов.
- Управление:** Управляющая компания "DVI Group", входящая в группу DVI осуществляет операционное управление объектами.
- Ритейл:** В 2004г. подписаны договоры франчайзинга на территории АЗБУКА и MORGAN.
- Financing:** В 2006 году в составе группы создана компания "DVI Finance", которая занимается инвестициями DVI GROUP.
- Финансы:** Компания DVI FINANCE создана в 2006 году для расширения финансовых инструментов группы.