

ЗАСТРАХОВАТЬ МЕТРЫ ПРИБЫЛИ

СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ — ОБЫЧНАЯ И ДАЖЕ НЕОБХОДИМАЯ ПРАКТИКА РАБОТЫ ЗАПАДНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ. В РОССИИ ЖЕ РЫНОК СТРАХОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОЛЬКО НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ.

АЛЕКСАНДРА КАРПОВА

На сегодняшний день объекты коммерческой недвижимости входят в число самых капиталоемких видов бизнеса. Эксплуатация их сопряжена с разными рисками — пожар, потоп, взрыв газа и проч. В таком случае страховой полис защищает имущественные интересы не только собственника здания, но и арендаторов. «Использование страховой защиты является показателем серьезного подхода к бизнесу», — считает начальник отдела технического андеррайтинга по страхованию имущества и ответственности ОАО «Русская страховая компания» Елена Павловская.

Впрочем, на практике никто не обязывает собственника коммерческих площадей страховать свое имущество. Такая необходимость может возникнуть, хотя число таких случаев ограничено. Например, недвижимость должна быть обязательно застрахована, если она находится в залоге или лизинге. Или в том случае, когда собственник недвижимости — компания, к примеру, созданная с участием иностранного капитала, — обычно требует застраховать недвижимость, потому что это соответствует западной корпоративной культуре.

Вместе с тем, если еще недавно организации, занимающиеся операциями с коммерческой недвижимостью, задавали вопрос «страховать или не страховать», то сейчас все чаще возникает другая проблема — как максимально обезопасить себя от возможных потерь с помощью механизма страхования.

Как показывает практика, собственники крупных объектов все-таки предпочитают страховать свое имущество по полной программе. Например, здание на Николаямской улице, в котором расположен офис «МИЭЛЬ — Коммерческая недвижимость», застраховано от стандартного перечня рисков на общую сумму \$12 млн. Как считают экс-



МАНЕЖ СГОРЕЛ И КРЕМЛЬ — ЗАСТРАХОВАЛИ

перты, в случае наступления страхового случая размер ущерба будет больше стоимости страхового возмещения.

«Вообще при страховании коммерческой недвижимости трудно говорить о среднем тарифе, который исчисляется в процентах от суммы, на которую собственник хочет застраховать имущество», — поясняет начальник отдела андеррайтинга имущественных рисков СК «Первая стра-

ховая компания» Татьяна Погребняк. Но, как правило, он варьируется в пределах 0,05%–0,5% от страховой суммы за год страхования.

Условно можно разделить тарифы следующим образом: (полный пакет рисков) 0,05–0,5% от суммы страховой выплаты — объекты крупного бизнеса; 0,15–0,25% — объекты среднего бизнеса — торговый или офисный

центр; 0,25–0,5% — объекты малого бизнеса. При этом разброс тарифов на страхование оборудования (торговое, офисное, производственное) также достаточно большой — от 0,18 до 0,4%.

Однако, как признают эксперты рынка, основной процент всех страховых премий в сегменте коммерческой недвижимости приходится на долю страхования имущества, где главным риском является возникновение пожара. Поэтому существенный фактор, определяющий стоимость страхования, — это состояние объекта недвижимости с точки зрения пожарной безопасности.

ЧЕГО БОЯТСЯ? «Вот почему классическим в сфере коммерческой недвижимости является страхование имущества от огня и других опасностей», — поясняет заместитель директора центра имущественного страхования СК «РОСНО» Андрей Хохлов. — На страхование могут быть приняты объекты недвижимости в целом или отдельные конструктивные части здания». Этот вид страхования позволяет обеспечить страхование на случай пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, стихийных бедствий и других бед. Но, как считает вице-президент группы «Ренессанс страхование» Наталья Карпова, в первую очередь собственники всегда боятся от пожаров — актуальность этого риска не ставится под сомнения, тем более что зачастую он влечет за собой наиболее крупные убытки. Например, компания «Согласие» выплатила примерно \$4 млн владельцу бизнес-центра «Сокол». В прошлом году, в результате спланированного поджога одного из офисов была уничтожена значительная часть здания, а также имущество, находящееся в нем. «Безусловно, расходы собственника на страхование были несопоставимы

РЕКЛАМА

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК НА ТЕРРИТОРИИ 206 га ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОСТУПНОСТЬ

Knight Frank

AksiS&Co.

Каширское шоссе, 90 км от МКАД

+7 (495) 981 0000