

с размером ущерба от возникшего страхового случая», — отмечает начальник отдела страхования имущества СК «Согласие» Артем Плотников.

И в самом деле, в последнее время пожары, к сожалению, случаются все чаще и чаще. «Например, в апреле 2007 года произошел случай возгорания в бизнес-центре «Дукат Плейс 3» на улице Гашека, — вспоминает генеральный директор компании «МИЭЛЬ — Коммерческая недвижимость» Андрей Бушин. — В октябре загорелась мягкая кровля на крыше семиэтажного бизнес-центра «Тушинский». Можно вспомнить также пожар в реконструируемом бизнес-центре на Смольной, который произошел в июле 2007 года».

Но, как считает ведущий юрист компании GVA Sawyer Дмитрий Симаков, риск наступления страховых случаев больше присущ старым постройкам, в которых отсутствуют современные противопожарные системы, а наличествуют деревянные перекрытия и старая электропроводка или устаревший водопровод и канализация. Например, в феврале текущего года страховая компания РОСНО выплатила 9 млн руб. владельцу административного здания в связи с пожаром. Причиной его стал аварийный режим работы электрокабеля. При этом стоимость страховки составила порядка 27 тыс. руб. В сентябре прошлого года компания выплатила за сгоревшее здание в Ямало-Ненецком автономном округе более 4 млн. руб. Сумма страхового взноса по договору страхования составила около 670 тыс. руб. Причиной возгорания стало самовозгорание горючих материалов, расположенных рядом с отопительной печью.

Однако застраховать имущество можно и от всех рисков сразу. «В этом случае страхуются не все конкретно оговоренные риски, а весь комплекс возможных рисков, но с исключением ряда случаев, — поясняет пресс-секретарь СК «Ингосстрах» Наталья Георгиева. — Например, не покрывается ущерб, если он наступил в результате военных действий или естественного износа имущества».

Дело в том, что более сложные риски, актуальные именно для строительной отрасли, нередко становятся объектом необоснованной экономии. Например, следует обратить внимание на риск «ошибки при проектировании». Неоспоримый пример тому — «Трансвааль-парк» и Бауманский рынок.

**АРЕНДАТОР И АРЕНДОДАТЕЛЬ** Нанести ущерб имуществу собственника могут и сами арендаторы коммерческих площадей. Для того чтобы компенсировать убытки, нанесенные собственнику, арендатора, как правило, обязывают заключить комплексный договор страхования имущества и ответственности. «В типовом договоре



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

**БЛАГОДАРИ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ БИЗНЕС-ЦЕНТР «ДУКАТ-ПЛЕЙС III» БЫЛ ВОССТАНОВЛЕН УЖЕ ЧЕРЕЗ МЕСЯЦ ПОСЛЕ ПОЖАРА**

аренды присутствует ответственность арендатора за нанесенные убытки из-за повреждения имущества арендодателя», — отмечает директор дирекции имущественного страхования СК «МАКС» Александр Агапов. Причем, заключение договоров страхования является основанием для расторжения договора аренды арендодателем. Вот почему в последнее время часто практикуется включение стоимости страхового полиса в сумму арендной платы за пользование помещением.

«Поэтому в бизнес-центрах класса „А“ страхование имущества арендатора, а также страхование ответственности арендатора является общепринятой практикой, — рассказывает руководитель юридического отдела СВ Richard Ellis Марина Митюшников. — И, как правило, эта обязанность арендатора закреплена в договоре аренды».

Охотнее всего страхуются западные арендаторы — они имеют большой опыт страхования и, как правило, их московские представительства застрахованы в рамках глобальных страховых программ, поэтому им не нужно объяснять преимущества страхования или, тем более, «принуждать» страховать свое имущество.

Однако собственно компенсация по страховому полису может выплачиваться либо в полном размере, либо частично. Размер компенсации ущерба зависит от выбора клиентом суммы страховки на стадии заключения договора страхования. Если имущество было застраховано не на полную стоимость, то и компенсация будет осуществляться в том же процентном соотношении, что и соотношение страховой суммы и стоимости имущества.

С другой стороны, и сами арендаторы заинтересованы в том, чтобы застраховать имущество от существующих многочисленных рисков. Даже самая незначительная авария или поломка оборудования может обернуться для арендатора помещения не только прямыми материальными затратами на ремонт, но и возмещением ущерба своим «соседям», которые тоже могут пострадать. Например, если его имущество повреждено в результате протечки или пожара, то он получит возмещение от страховой компании. Так, два года назад произошел пожар, уничтоживший часть здания в торговом центре XL в Мытищах. В результате всем пострадавшим арендаторам были выплачены страховые суммы, в целом составившие \$5,2 млн.

«Здания — это сообщества собственников, и каждый из них должен нести ответственность за общее имущество, — считает вице-президент корпорации Mirax Group Константин Борисов. — Это „шоссе с двусторонним движением“. Таким образом, страховой полис защищает интересы не только самих собственников, но и арендаторов, а также третьих лиц — то есть нас с вами». ■

## НЕДВИЖИМОСТЬ, ЗАСТРАХОВАННАЯ НА САМЫЕ БОЛЬШИЕ СУММЫ



**1.** «Ингосстрах» застраховал ответственность владельца склада и управляющей компании за вред, причиненный товарам, хранящимся на складе ЗАО «СТИК». Страховое покрытие по гражданской ответственности предоставлено по принципу «все риски», то есть за весь вред, причиненный третьим лицам. Застрахована следующая деятельность — сдача в аренду, эксплуатация, а также осуществление деятельности управляющей компании, в том числе техническое обслуживание, уборка зданий и помещений склада. Агрегатный лимит ответственности составляет \$5 тыс. Как отметили эксперты ОСАО «Ингосстрах», в последнее время наблюдается активный спрос на страхование гражданской ответственности владельцев и управляющих компаний на складах.

**2.** «Ингосстрах» застраховано от «огневых» рисков нежилое здание представительства компании с ограниченной ответственностью «Валтания Холдингс Лимитед». Страховая сумма по договору составляет 328 146 тыс. руб. Недвижимость находится по адресу: Москва, Малый Афанасьевский пер., д. 7. Выгодоприобретателем по полису выступает банк «Союз». Здание застраховано от полного пакета рисков. Оценка проводилась ООО «Центр экспертизы собственности».

**3.** «Ингосстрах» победил в тендере и застраховал от «огневых» рисков торговоразвлекательный комплекс «Щука» на сумму \$220 млн. Страхователями выступили ЗАО «ДОН девелопмент и менеджмент» и ЗАО «СК Донстрой». Застрахован также перерыв в коммерческой деятельности комплекса на страховую сумму \$30 млн. Оценку рискосаженности объекта проводили специалисты инженерного центра «Ингосстрах».

**4.** Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге застраховал комплекс жилых зданий, включая внутреннюю отделку и земельный участок. Договор страхования покрывает такие риски, как пожар, повреждение водой, стихийные бедствия, взрыв, злоумышленные действия, наезд транспортных средств, падение летательных объектов. Страховая сумма составляет \$38 млн.

**5.** Тульский филиал РОСНО заключил договор страхования имущества автосалона Skoda ООО «Арсенал Авто» на сумму более 58 млн руб. По договору застрахованы дилерский центр автосалона Skoda с отделкой и имуществом общей площадью 1388,1 кв. м, а также оборудование котельной дилерского центра. Страховое возмещение предусматривает покрытие по следующим рискам: пожар, удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата или столкнове-

ние с ним, буря и град, наводнение, землетрясение, просадка грунта, оползень, обвал, повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем, кража со взломом, грабеж, разбой, преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества.

**6.** Страховая компания РОСНО победила в открытом конкурсе на право заключить государственный контракт на страхование имущества ФГУК «Государственный Кремлевский Дворец» на 2007 год. По условиям контракта РОСНО застрахует здания и сооружения, принадлежащие Государственному Кремлевскому Дворцу. Объем страхования РОСНО составит около 1,7 млрд руб.

**7.** Нижегородский филиал РОСНО застраховал имущество производственно-торгового объединения «Цитрон», которое специализируется на производстве высококачественной промышленной и пищевой упаковки. Договоры, заключенные между СК «РОСНО» и ООО «Цитрон», предусматривают страхование офисных и производственных помещений, принадлежащих клиенту. Общая площадь застрахованных помещений составляет около 4500 кв. м. Страховое покрытие включает риски: пожар, удар молнии, взрыв, буря, град и прочие стихийные бедствия, падение летательного аппа-

рата или столкновение с ним; повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества. Страховая сумма по договору составляет более 75 млн руб.

**8.** Хабаровский филиал РОСНО стал победителем конкурса на страхование имущества, денежной наличности и автотранспорта ОАО «Далькомбанк» на общую сумму более 288 млн руб. ОАО «Далькомбанк» — один из крупнейших банков Хабаровска, имеет разветвленную сеть отделений и филиалов по всему Дальнему Востоку. В результате победы в тендере, РОСНО застраховало 10 зданий банка, включая внутреннюю отделку, оборудование, мебель и офисную технику, а также денежную наличность в кассах. Имущество и денежная наличность застрахованы по следующим рискам: пожар, удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата или столкновение с ним; буря и град; повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; кража со взломом, разбой; преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение имущества. Договор страхования имущества также включает покрытие по риску «грабеж». Общая страховая сумма по договорам

составила 271 248 961 руб. Кроме того, в РОСНО застрахованы 22 автомобиля, составляющие автопарк банка. Они были застрахованы по КАСКО и ОСАГО на общую сумму 16 916 576 руб.

**9.** Западно-Сибирская дирекция РОСНО застраховала имущество торгового центра «Турана» на сумму 87 млн. руб.

**10.** По итогам победы в тендере филиал «РОСНО — Калининград» и управляющая компания в сфере девелопмента и производства ADG Group заключили договоры страхования имущества и гражданской ответственности при использовании жилых помещений торгово-административного комплекса «Калининград — Плаза». Договор страхования имущества предусматривает защиту здания, отделки и инженерного оборудования от огня, взрыва газа, удара молнии, стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, терроризма, а также от убытков, причиненных перерывом в работе, явившихся следствием страхового случая. Страховая сумма по договору составляет \$71 500 000. Договор страхования ответственности предусматривает защиту при риске нанесения ущерба жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. Страховая сумма по договору страхования гражданской ответственности при использовании жилых помещений составляет \$3 млн.