

ПОДСТЕЛИТЬ ПРЕМИАЛЬНОЙ СОЛОМКИ

СТРАХОВЫЕ КОМПАНИИ ОХОТНО СТРАХУЮТ ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ТАК КАК ЭТА КАТЕГОРИЯ КЛИЕНТОВ НАИБОЛЕЕ ВЫГОДНА. КАК ПРАВИЛО, СТРАХОВЩИКИ ВКЛЮЧАЮТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ БОНУСЫ В ПРОГРАММЫ СТРАХОВАНИЯ ДОРОГОСТОЯЩЕГО ЖИЛЬЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

По оценке самих страховщиков, если вероятность наступления страхового случая в сегменте недорогой недвижимости колеблется в диапазоне 5–10%, то в категории элитных домов и квартир она не превышает 1%, так как такие объекты, как правило, хорошо охраняются, снабжены противопожарной сигнализацией и построены из более качественных и надежных материалов.

ДОРОГАЯ ДОЛЯ Сергей Бурляев, андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности СК «Либерти Страхование», оценивает долю страхуемых элитных квартир в размере 5%. «Что касается коттеджей, то необходимость страхования прослеживается более явно, тем более когда речь идет об объектах из дерева. Доля страхуемых коттеджей, по моему мнению, составляет 10–12%», — говорит он.

Владимир Храбрых, директор филиала страховой компании «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге, оценивает долю застрахованного премиального жилья выше: «По нашим данным, доля застрахованного жилья в целом по рынку не превышает 5%, а среди элитного жилья она составляет 20%. Медленно, но верно растет также спрос на отдельные услуги, такие как титульное страхование (страхование от утраты права собственности, например, в результате банкротства хозяина недвижимости)».

По словам первого заместителя директора Северо-Западного окружного филиала в Санкт-Петербурге страховой компании «Согласие» Валерия Калужина, в 2016 году из имущественного портфеля филиала по физическим лицам доля страхования элитного жилья составляет 9% по количеству заключенных договоров. «К концу 2017 года СК „Согласие“ намерена увеличить показатели минимум вдвое. Даже в июле, который у страховщиков считается низким сезоном, мы уже заключили несколько договоров со страховой суммой более 50 млн рублей», — радуется эксперт.

Генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев при этом отмечает, что к услугам страховых компаний владельцы дорогостоящего жилья в последние годы стали прибегать гораздо чаще. «Как правило, такие клиенты уже знакомы с практикой страхования и более реально оценивают размеры собственных затрат при возможном ущербе. Заключая договоры, они внимательно подходят к мелочам: оговаривают страховые суммы, подтверждают затраты на ремонт и строительство своих владений платежными документами, внимательно составляют описание имущества, принимаемого на страхование, активно участвуют в обсуждениях по возможному ущербу, умеют применять и использовать термины „условная“ и „безусловная франшиза“ при обсуждении тарифа», — говорит господин Локтаев.



ВЛАДЕЛЬЦЫ ДОРОГОГО ЖИЛЬЯ ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛИ ПРИБЕГАТЬ К УСЛУГАМ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ

НЕ ТОЛЬКО КОНСТРУКТИВ Владельцы жилья эконом-класса стараются минимизировать свои расходы на страхование, оставляя в договоре только наиболее вероятные риски, как правило, защищая свое имущество от огня, воды и посягательства злоумышленников. Собственники дорогих квартир и домов, напротив, стремятся как можно лучше обезопасить свое имущество. Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам», рассказал, что обычно в дорогие полисы дополнительно включается страхование инженерного оборудования и гражданской ответственности собственников недвижимости перед третьими лицами — на случай неосторожных действий при проведении ремонтно-строительных работ, залива в результате замерзания жидкости или разгерметизации стенок аквариума. Владельцам коттеджей предоставляется возможность застраховать надворные постройки, земельный участок, элементы ландшафтного дизайна, в том числе — редкие и дорогостоящие растения. Александр Локтаев также отмечает, что в полисах на страхование элитного жилья может быть предусмотрен наезд транспортных средств, падение летательных аппаратов и их обломков, столбов, деревьев. «Они страхуют не только конструктив, но и обязательно имущество — дорогую технику, предметы искусства. Часто включают и ответственность третьих лиц», — рассказал он.

Александр Цыганов, профессор, руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при правительстве РФ, отмечает, что в практике страхования встречался случай, когда потенциальный страхователь хотел учесть риск необходимости смены перекрытий из-за неустраняемого обычными методами зловонного запаха. «Оказалось, что ранее у него был прецедент, когда сосед сверху умер и никто вовремя не заметил это, что привело

к появлению запаха, а в дальнейшем — к страховому интересу, который в случае элитного жилья по запросу VIP-клиента был успешно удовлетворен», — приводит в пример эксперт.

Михаил Черных, заместитель руководителя управления андеррайтинга СК «Абсолют Страхование», к оригинальным примерам также относит страхование лифта в квартире или террариума — такие элементы имущества иногда встречаются при работе в элитном сегменте.

Дмитрий Волков, заместителя директора центра страхования ключевых клиентов СК «Альянс», также говорит, что в программы страхования могут быть включены такие риски, как хищение ключей, перепад напряжения, замерзание, неосторожные действия при ремонтно-строительных работах. А собственники загородных коттеджей могут застраховать, помимо самого дома, его отделки и содержимого, еще и элементы ландшафтного дизайна, в том числе альпийские горки и редкие виды деревьев. «Особое место в программах страхования элитного жилья отводится страхованию находящегося в нем имущества. И часто здесь мы имеем дело с необходимостью страхования произведений искусства, изделий из драгоценных камней и металлов, ковров ручной работы, антиквариата, предметов, обладающих художественной и исторической ценностью. Конечно, в таких случаях нам требуется подтверждение стоимости этих предметов в виде чеков или заключения независимой экспертизы», — рассказал господин Волков.

ОСОБЫЙ ТАРИФ Страховой тариф в страховании недвижимости обычно колеблется в диапазоне 0,2–1% от стоимости строения. Этот тариф устанавливается при классическом страховании, то есть с осмотром, фотографированием строения и составлением описей страхуемого

имущества. Чем выше стоимость дома, тем ниже тариф. Например, страхование дачного дома стоимостью 300 тыс. рублей обойдется клиенту в 2,4 тыс. (тариф 0,8%), страхование дома стоимостью 3 млн рублей будет стоить 15 тыс. (тариф 0,5%), а при страховании дома стоимостью 20 млн рублей, сделанного из кирпича, камня или бетона, тариф составит 0,2–0,3% (средняя премия 50 тыс. рублей). «Кстати, можно застраховать и саму землю на участке. Тариф составит 0,8–1,15% от стоимости. Но в наших широтах смысла добровольно это делать нет, так как риски практически равны нулю. Землю, как правило, страхуют по требованию залогодателя», — отмечает господин Локтаев.

Валерий Калужин приводит такие расчеты: «Застраховать загородный комплекс общей стоимостью 51,5 млн рублей стоит чуть больше 200 тыс. рублей. Это дом с мансардой, банный комплекс с бассейном и купелью, гаражный комплекс с котельной и гостевой комнатой, постройки 2014 года, расположенный в живописном районе побережья Финского залива с открытой террасой и видом на залив. Риски стандартные: пожар, поджог, взрыв, залив, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия, падение твердых тел, столкновение или наезд. Страхуются также элементы ландшафтного дизайна, внешнее оборудование, установленное на строениях, домашнее и ценное имущество, мототехника».

Михаил Черных отмечает, что на рынке наблюдается тенденция повышения требований к полноте и качеству покрытия и сервису: в частности, владельцы элитной недвижимости стали обращать более пристальное внимание на условия урегулирования убытков, прописанные в договоре, исключения из покрытия, профессиональный уровень экспертов, привлекаемых к оценке ущерба, и качество перестраховочной защиты. ■