

# Страхование рисков как инструмент защиты инвестиций



Страхование сегодня – один из важных секторов как мировой, так и национальных финансовых систем. Существенную роль механизм страхования рисков играет в процессе возведения высотных зданий и уникальных объектов. Об особенностях страхования в этом сегменте рынка рассказывает генеральный представитель в СНГ Мюнхенского перестраховочного общества (Munich Re) и директор его Московского представительства д-р Петер Мюллер.

Текст СЕРГЕЙ ШЕЛЕШНЕВ, фото АЛЕКСЕЙ ЛЮБИМКИН

## Что входит в понятие «страхование высотных зданий»?

Говоря о страховании высотных зданий, мы должны в первую очередь рассматривать целый комплекс различных самостоятельных видов страхования, сформировавшихся в прошлые годы, которые связаны с сооружением и эксплуатацией таких объектов. Кроме того, необходимо ставить вопрос об особенностях и дополнительных рисках, отличающих страхование высотных зданий от страхования других сооружений.

В приведенной на стр. 81 схеме сделана попытка представить взаимодействие основных видов страхования строительных рисков, их временную последовательность и переходы между ними.

Если рассматривать комплекс соответствующих видов страхования в примерном хронологическом порядке, то в начале цепочки стоит **страхование ответственности** архитекторов, проектировщиков и инженеров, предметом которого является гражданско-правовая ответственность. Данный вид страхования позволяет покрыть риск возникновения ущерба третьим лицам при проектировании и строительстве, который возникает в результате ошибок или упущений архитекторов или инженеров-проектировщиков.

За ним следует **страхование строительно-монтажных рисков (СМР)**, осуществляемое нами в виде CAR (все строительные риски) и EAR (все монтажные риски). При этом речь идет о покрытии на базе страхования «от всех рисков». Данный вид страхования использует-

ся для покрытия материального ущерба, который может возникнуть в процессе сооружения объекта и монтажа оборудования. В большинстве случаев страхователем здесь как правило выступает подрядчик (contractor) по согласованию с заказчиком (principal).

Перед началом строительства и во время сооружения высотного объекта на строительную площадку должны быть завезены материалы и нередко очень дорогостоящие конструктивные элементы здания, оборудование. На этом этапе по мере растущего объема<sup>1</sup> и стоимости транспортируемых элементов возрастает целесообразность и важность заключения договора **транспортного страхования**. Эти риски могут быть включены также в виде дополнительных оговорок в договор страхования СМР.

Параллельно, и нередко в рамках единственной с CAR страховой программы, заключается **договор страхования ответственности строительной фирмы**, который защищает страхователя (заказчика, подрядчика, субподрядчика и т. д.) от рисков предъявления финансовых требований, вытекающих из гражданской ответственности за убытки, нанесенные третьим лицам в процессе строительства этого объекта. Гражданская ответственность строительных фирм приобретает растущее значение особенно в тех случаях, когда часть здания еще в процессе возведения передается в эксплуатацию. Сейчас торговые и конгресс-центры нередко начинают функционировать на нижних этажах здания до завершения строитель-

ства всего сооружения. Это, естественно, повышает стоимость полиса страхования гражданской ответственности.

Несколько лет назад Мюнхенское перестраховочное общество ввело в действие более современное, комбинируемое во многих разделах страхование проектов, именуемое полномасштабным страхованием проектов – Comprehensive Project Insurance (CPI). Оно содержит до четырех разделов и может включать все вышеприведенные сегменты (страхование транспорта, СМР, строительного оборудования и гражданской ответственности), которые также могут сочетаться со страхованием убытков от задержек начала производственной деятельности, возникших в результате приостановки строительно-монтажных работ или<sup>2</sup> поставок оборудования в результате проблем с транспортом.

После передачи объекта владельцу или эксплуатирующей организации на смену описанному выше страхованию приходит ежегодное возобновляемое имущественное страхование. Страхователем теперь становится застройщик, собственник или эксплуатирующая организация (operator). Это страхование включает в себя возмещение **материального ущерба и некоторые другие виды покрытия**. Наиболее важным из всех видов страхования высотных зданий, без сомнения, является страхование от пожара. Это обусловлено оценкой масштаба возможных убытков, или PML (Probable Maximum Loss – максимально возможный убыток).<sup>3</sup> Речь в данном случае идет о страховании имущества, которое покрывает риски, огово-

ренные в полисе (named perils insurance – страхование поименованных рисков).<sup>4</sup> Оно позволяет возмещать материальный ущерб, возникший в период эксплуатации здания, и может также носить название «страхование эксплуатационных рисков» (operational cover).

Параллельно эксплуатирующая организация (организации) или различные пользователи объекта нередко заключают **договоры страхования гражданской ответственности перед третьими лицами** в связи с ущербом, который они могут понести в результате **эксплуатации** этого здания.

Все вышеназванные фазы осуществления проекта могут сопровождаться страхованием убытков от задержки начала производственной деятельности (напр., в случае несдачи в аренду из-за несвоевременного ввода в эксплуатацию)<sup>5</sup>, возник-

ния зданиями, что может вызвать необходимость **страхования электронных устройств**.

Имеется и ряд специальных страховых полисов, которые можно приобрести в зависимости от назначения здания и т. д. Сюда можно отнести также виды личного страхования, такие как страхование гражданской ответственности работодателя.<sup>6</sup>

Решение о том, какие виды страхования выбирать собственнику, эксплуатирующей организации, заказчику строительных работ, подрядчику, архитектору (каждой стороне, имеющей страховой интерес), принимают в первую очередь заказчик и подрядчик совместно со страховщиком на основании проектной документации. Она содержит технические параметры готового высотного здания, основы его интеграции в существующую инфраструктуру площадки, основные

нии возникающих проблем.<sup>7</sup> Постоянно меняющиеся масштабы проектов, комплексный характер застройки и эксплуатации объектов, а также все новые рекорды высотности и сложности таких зданий, которые часто расширяют технологические границы своего времени, нередко задают темп и создают поле взаимного влияния. Особенно важную роль играет здесь страхование СМР. Можно без сомнения утверждать, что большинство высотных объектов не могли бы быть построены без современного и эффективного страхования СМР.

### **Насколько экономически обосновано страхование высотных объектов?**

Основная цель любого страхования заключается в том, чтобы с помощью оперативного возмещения ущерба, нанесенного в процессе строительства, самому



шей в результате приостановки строительно-монтажных работ (или потере по этой причине ожидаемой прибыли), которое защищает от потери (ожидаемой) прибыли во время эксплуатации здания или ведения строительно-монтажных работ.

Все большее значение приобретает **страхование машин от поломок (аварий)**. Современному зданию для нормальной эксплуатации требуется большое количество машин и технического оборудования, которые могут быть застрахованы на случай ущерба или разрушения их или их частей.

Сегодня очень часто используются автоматизированные системы управле-

ния строительных работ, методы и способы возведения и запланированный бюджет строительства. Не позднее чем по окончании фазы планирования заказчик и подрядчик должны прийти к решению о распределении ответственности и расходов на страхование и соответствующим образом задокументировать принятое решение. Оно зависит в первую очередь от экономических интересов основных участников проекта. В ряде стран и крупных городов на этот счет имеются соответствующие правовые нормы, которые должны учитываться.

Участники высотного строительства и страхования взаимодействуют при реше-

нию и его оборудованию, можно было максимально быстро восстановить здание или оборудование до того состояния, в котором они находились до возникновения ущерба. В частности, страхование СМР позволяет быстро возобновить строительство и сократить дополнительные простои. Имущественное страхование позволяет компенсировать собственникам здания возникшие потери из-за невозможности использования застрахованного имущества. Это, в свою очередь, является одной из предпосылок получения кредитов под строительство таких объектов. Конечно, страховщики сегодня больше не ограничиваются возмещением

убытков. Они играют важную роль на стадии подготовки таких объектов к строительству, используя свой многосторонний опыт и знания. Необходимость и экономическая обоснованность страхования строительно-монтажных работ, а также последующего страхования имущества зданий нигде так не очевидны, как в области сооружения и эксплуатации высотных объектов. Почему? Я хотел бы назвать здесь несколько причин:

1. Высотные объекты представляли и представляют собой сегодня огромные инвестиционные проекты. Затраты на строительство на уровне 1 млрд долл. США в наше время больше не редкость. Эти средства в большинстве случаев мобилируются посредством кредитов. Инвестор, естественно, хочет застраховать себя от технических, природных и человеческих рисков, которые могут угрожать его инвестициям во время строительства.<sup>8</sup> Снижение рисков позволяет сократить стоимость кредитов.<sup>9</sup>

2. Высотные здания играют важную роль в городской инфраструктуре. Как правило, они возводятся в центре крупных городов и влияют на другие элементы инфраструктуры. Это предполагает точное соблюдение предусмотренных сроков проведения строительных работ и т. д.

3. Современные высотные объекты становятся все более комплексными системами. В их строительстве часто задействованы сотни организаций.

4. Современные высотные здания часто предназначены для комплексного использования: индивидуальное жилье, рестораны, гостиницы, офисы и административные помещения, залы для проведения различных мероприятий, кино-театры, театры, парковки и т. д., принадлежащие различным эксплуатирующим организациям, приобретающим или арендующим части здания.

5. Нередко они сооружаются на территориях, где возможны природные катаклизмы: в пустынях, сейсмоопасных зонах, на небезопасных участках побережья, в море и т. д. Они строятся в районах с ненадежными грунтами<sup>10</sup> и в зонах штормового воздействия.<sup>11</sup>

6. Их строительство нередко ведется на пределе технических возможностей своего времени.

7. Современные высотные объекты (и не только они) представляют собой сегодня не столько здания, сколько своего рода «машины для проживания». Это повышает значимость техники и оборудования, а

соответственно, и страхования технических рисков.

Можно сказать, что не будь страхования и эффективной работы страховых обществ, большинство высотных объектов сегодня бы не строилось, не эксплуатировалось и не продавалось.

### Каковы содержание и особенности страхования строительно-монтажных рисков высотных объектов?

Если посмотреть на имущественное страхование<sup>12</sup> в хронологическом порядке, то начать нужно со **страхования строительно-монтажных рисков**, которое фактически начинается с первого взмаха лопаты или даже еще раньше – с доставки первых строительных материалов и оборудования. А завершается оно окончанием сооружения объекта и его передачей в эксплуатацию.<sup>13</sup>

Цель страхования заключается в том, чтобы защитить строительство (это может быть и капитальный ремонт, и реконструкция здания, и монтаж сооружений и оборудования) от всех обычно ожидаемых технических и природных рисков, обеспечить подрядчику или заказчику возможность скорейшим образом устранить возникший ущерб, чтобы избежать более продолжительных перерывов в производстве и простоев, которые могут возникнуть по названным причинам.

Мы осуществляем страхование **строительно-монтажных рисков** для высотных зданий обычно как страхование CAR (Construction All Risks – все строительные риски) в рамках технического страхования. Оно покрывает риски, ставящие под угрозу строительство здания или монтаж оборудования. Мы практикуем его в первую очередь в виде страхования «от всех рисков». Такое покрытие означает, что страхуются все риски, кроме указанных в Исключениях.<sup>14</sup>

Покрываются риски пожара, взрыва, разрушения или обрушения частей уже сооруженной конструкции, а также, как правило, стихийные бедствия, такие как землетрясения<sup>15</sup>, бури, наводнения и др., а также кражи строительных материалов и строительного оборудования<sup>16</sup> и др.

Комбинированное проектное страхование высотного здания (Comprehensive Project Insurance) сегодня включает все основные элементы. Такой полис представляет собой индивидуальный вариант (tailor made), соответствующий уникальности большинства высотных зданий. Даже если речь идет о двух высотных зда-

ниях с одинаковым дизайном, что само по себе является редкостью, они отличаются друг от друга местоположением и другими характеристиками.

### Кто выступает в качестве страхователя?

В качестве страхователя теоретически может выступать любая организация, финансово заинтересованная в строительном проекте или участвующая в нем: заказчик, подрядчик или любое другое юридическое лицо, имеющее страховой интерес. Группа компаний, имеющая такой интерес при строительстве высотных зданий, может включать большое число организаций. При CAR-страховании в большинстве случаев генеральный подрядчик (general contractor), т. е. строительная компания, сооружающая высотный объект, ведет переговоры со страховыми компаниями о приобретении полиса страхования СМР и его содержании и берет на себя функции страхователя. В этом случае она несет ответственность перед заказчиком за то, чтобы строительный проект был должным образом застрахован от всех рисков на соответствующие страховые суммы и/или лимиты. Сюда включена и работа субподрядчиков, страхование деятельности которых должно быть осуществлено в рамках страховой программы генерального подрядчика или они должны подтвердить ему наличие соответствующего страхования.

Наряду с подрядчиком договор страхования может заключить и сам заказчик. Преимущество страхования рисков заказчиком заключается в том, что оно соответствует его потребностям. В частности, такое страхование позволяет в большей степени учитывать интересы инвесторов. Кроме того, оно позволяет избежать нестыковок и сформировать усовершенствованную программу страхования.

Страхователь несет ответственность перед страховщиком за соблюдение принятых им на себя обязательств (напр., меры по предотвращению ущерба или по его ограничению в случае страхового события).

### Как осуществляется такое страхование? Какие шаги необходимо предпринять?

На первом месте стоит, или **первым шагом** является так называемый **Risk Assessment**, т. е. оценка риска. На ее основе страховщик должен определить, готов ли он застраховать этот риск желаемым для клиента образом. И, кроме того<sup>17</sup>, на основе оценки риска страховщик решает, в каком объеме он намерен участвовать в нем.

Оценка риска осуществляется на основе

детальной документации, описания строительных работ, планов, исследований грунта, экспертиз, сроков выполнения работ и т. д. Она содержит, в частности, анализ следующих вопросов: участок для строительства; что будет строиться; какие технологии, методы возведения и материалы будут использоваться; кем будет выполняться строительство: подрядчиком, строительной организацией (организациями); кто является заказчиком. Уже на этом этапе становится ясно: квалифицированный анализ ответов на эти вопросы может сделать только та страховая компания, которая имеет опыт страхования СМР и располагает квалифицированным персоналом.

Очень важным является комплекс вопросов, касающихся **участка под застройку**.

Необходимо получить ответы на следующие вопросы:

– **Каково грунтовое основание** на участке для строительства<sup>18</sup>: находится ли он на скалистой породе, в воде, на песке, в заболоченной местности; в урбанизированной зоне с линиями метро, тоннелями, коммуникациями?

– На каком расстоянии находятся водоемы: реки, озера, морское побережье и т. д.? Не наносится ли ущерб поверхностным водам? Существует ли опасность наводнения?

– Какова **вероятность возникновения природных катастроф** на данной территории: наводнений, землетрясений, цунами, снежных и песчаных бурь? Существует ли опасность камнепада или оползней?

– Может ли быть обеспечена достаточная защита от доступа посторонних лиц (важно для защиты от краж и незаконной деятельности третьих лиц), установка ограждения, охрана и т. д.?

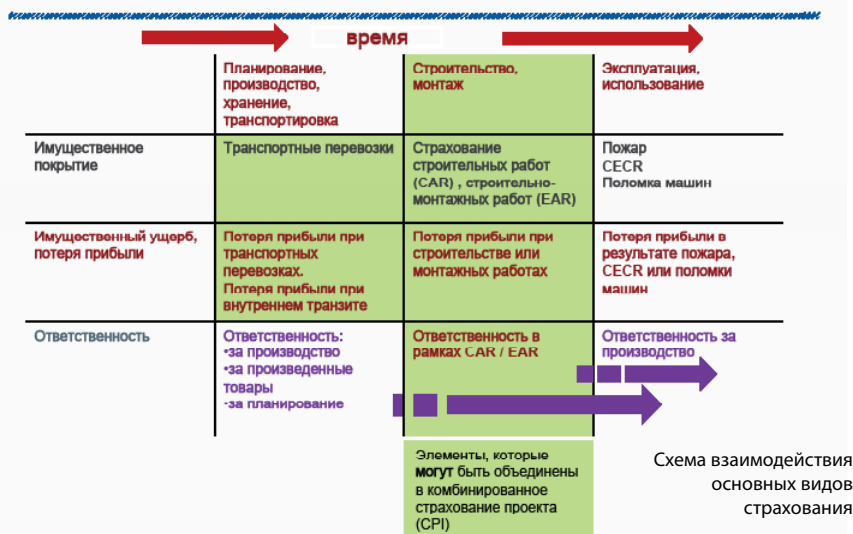
– Какие опасности исходят от окружающих объектов: наличие в непосредственной близости высотных сооружений, аэропорта и т. д.?

В зависимости от положения строительной площадки учитывается наличие моря, возможной высоты волн и других опасных природных явлений, географические и климатические условия.

Если анализ вышеназванных данных уже сложен, то следующий комплекс вопросов требует еще большего объема специальных знаний и опыта.

**Что и как строится?** О каком типе высотных сооружений идет речь? Какой высоты? В течение какого периода должно быть завершено строительство? График строительства. О каких суммах инвестиций идет речь?

## Виды страхования строительных рисков



Этот комплекс вопросов тесно связан с применяемыми технологиями, методами строительства, используемыми материалами.

– Соответствуют ли предусмотренные технологии и методы строительства запланированному объекту?

– Правильная ли технология выбрана с точки зрения подверженности места строительства природным катастрофам? Используются ли для конкретного места и грунтового основания правильные методы строительства и строительные материалы? Учтена ли разница температур и скорости ветра?

– Учтены ли вопросы пожарной безопасности, систем предупреждения, защиты и эвакуации людей?

По крайней мере, на этом этапе нужно снова обращаться к работе архитектора (consulting engineer). Каковы его опыт и ноу-хау? Имеется ли у него полис страхования ответственности за дефекты и недостатки проектирования (Design Cover)?

Тоже для заказчика, особенно, если он является страхователем, прежде всего очень важно знать, какой **квалификацией обладают сотрудники строительной фирмы** и ее партнеры, которые займутся строительством.

– Имеет ли строительная фирма опыт сооружения подобных объектов или монтажа оборудования?

– Осуществляла ли она в прошлом схожие проекты в таких же или сопоставимых условиях?

– Какой профессиональной репутацией обладает фирма?

– Кто ее субподрядчики и какие работы

они выполняют? В каких масштабах и для каких видов работ привлекается неквалифицированная рабочая сила?

– Ввела ли у себя фирма систему риск-менеджмента? Стремится ли она выявить возможные риски и принять меры по их предотвращению?

– Были ли у нее в прошлом убытки, и как она себя повела при этом?<sup>19</sup>

Для страховщика также важно знать, кто выступает в качестве заказчика проекта.

– Какие у него планы?

– Обеспечено ли финансирование?

– Существуют ли субъективные риски, которые нужно принимать в расчет?

**Вторым шагом** является составление программы страхования объекта строительства. Что в нее включается? Это описание объекта строительства, сроки его сооружения и – что имеет немаловажное значение – страховые суммы, которые, как правило, определяется по стоимости проекта. Общая страховая сумма (total sum insured) распределяется по отдельным важным позициям, таким как:

1) сметная стоимость строительного проекта (contract price);

2) стоимость поставляемых материалов (supplied material);

3) стоимость определенных видов оборудования;

4) расходы на расчистку и снос (clearance of debris).

Если речь идет о CAR-страховании высотных зданий, то при определении страховой суммы важно учитывать следующее обстоятельство: рассчитанная и первоначально заложенная в бюджет стоимость проекта является основой для

определения страховой суммы и базисующегося на ней уровня страховых взносов. Нередко в ходе возведения здания стоимость строительных работ значительно возрастает: причинами могут быть ошибочная оценка, возникшие трудности, инфляция и др. Рекомендуются постоянно отслеживать динамику расходов и своевременно согласовывать со страховщиком корректирующие меры. Также рекомендуется еще на стадии заключения договора страхования согласовать более высокую страховую сумму, надбавку к премии, во избежание возможного недострахования. По окончании срока страхования разница в премии возвращается страхователю.

Наряду с **определением страховой суммы** составляется описание объема покрытия. Виды покрытий конкретизируются в оговорках договора, определенные риски исключаются. Что касается высотных объектов, это могут быть:

- особые условия пожарной безопасности на строительных площадках;
- особые условия при сооружении фундамента глубокого заложения;
- ответственность перед третьими лицами – вибрация, удаление или ослабление несущих элементов;
- особые условия прокладки подземных кабельных линий, трубопроводов и им подобных сооружений.

Эти положения письменно фиксируются в полисе.

**Третьим шагом** является реализация страхования. Страховщики здесь являются партнерами страхователя. Однако они и сами экономически заинтересованы в быстрой, эффективной реализации проекта надлежащим образом. Для этого они проводят обследование строительной площадки. Что интересует страховщика в первую очередь?

- Управление, контроль;
- обновленный календарный план работ;
- ход работ;
- условия хранения материалов;
- меры пожарной безопасности;
- административно-хозяйственная работа;
- особые условия на стройплощадке;
- убыточность;
- строительная документация (фотография участка);
- рекомендации по совершенствованию организации строительства и мер безопасности;
- контроль сроков исполнения, результаты;
- план мероприятий по предотвращению ущерба от шторма или наводнения.

### Какую роль в страховании строительных-монтажных работ играет перестрахование?

Пользуясь популярным языком, перестраховщики являются страховщиками страховщиков. Они предоставляют в распоряжение страховщиков финансовые средства для покрытия крупных рисков. Из вышесказанного становится ясным, что перестрахование должно играть особенно важную роль в страховании строительных-монтажных работ на высотных зданиях.

Это обуславливается следующими факторами:

- Значительные суммы и лимиты страхования, которые вытекают из высоких инвестиционных затрат и максимально возможного убытка (PML).

- Опасность кумуляции убытков по различным видам и категориям страхования (например, СМР, ответственность застройщиков, личное страхование).

- Кумуляция рисков получается и в результате того, что высотные дома по инфраструктурным и градостроительным соображениям нередко возводятся на небольшом расстоянии друг от друга. Как уже упоминалось выше, они конструктивно соединены с другими зданиями и объектами инфраструктуры или строятся в непосредственной близости от них.

- Сегодня высотные дома возводятся в районах, подверженных природным рискам: бурям, землетрясениям, цунами и т. д.

Поэтому важно, чтобы страхователи выбирали финансово устойчивые страховые компании, располагающие достаточным капиталом, которые в случае возникновения ущерба могли бы выплатить свою долю по убытку. Поскольку каждый страховщик может и должен принять на себя только определенную долю риска (от страховой суммы или лимитов), ему необходимы один или несколько перестраховщиков. Ограничивают свою ответственность и перестраховщики.

Крупные инвестиционные проекты по строительству высотных зданий в большинстве случаев являются уникальными, подчас не имеющими аналогов на национальном уровне. Перестраховочные компании аккумулируют международный опыт сооружения аналогичных объектов. Они располагают квалифицированными кадрами, что дает им возможность оказывать поддержку клиентам в оценке рисков, андеррайтинге, формировании страховых программ и в урегулировании убытков.

### Кто выбирает перестраховщиков и по каким критериям?

Страховщик (страховщики), участвующий в программе страхования, выбирает одну или несколько перестраховочных компаний. По отношению к перестраховочной компании такой страховщик выступает в роли перестрахователя. Перестраховщики именуют их цедентами: они передают часть своих рисков перестраховщикам (cession). Договорные отношения устанавливаются только между страховщиком и перестраховщиком. Между страхователем и перестраховщиком каких-либо правовых отношений не возникает. В случае возникновения ущерба убытки возмещаются только страховщику. Здесь также очевидна необходимость для страхователя выбрать одного или несколько финансово устойчивых страховщиков.

Критерии выбора перестраховщика относительно просты. Это должна быть здоровая в финансово-экономическом отношении компания, способная решать данные задачи. Соответствующие экономические показатели выражаются в международных рейтингах. Помимо этого, перестраховочная компания должна, безусловно, обладать опытом международного страхования и перестрахования CAR-рисков и владеть технической проблематикой строительства высотных зданий. Это означает, что компания должна иметь в своем составе соответствующих специалистов.

### В каком случае осуществляются выплаты по страховке?

В целом всегда важны две предпосылки, наличие которых подтверждает наступление страхового случая:

- 1) Должно произойти внезапное, непредвиденное, наступившее независимо от страхователя и страховщика событие, приведшее к убытку.

- 2) Объект, которому нанесен ущерб, должен быть застрахован от рисков, т. е., на него должно распространяться действие договора страхования.

Кроме того, необходимо точно узнать, кто в конкретном случае является страхователем, так как нередко случаи, когда ошибочно обращаются не в ту фирму. Подлежит выяснению вопрос, возник ли убыток, например, в процессе строительства и был ли он вызван одной из скрытых опасностей или речь идет об убытке, ответственность за который несет третья организация.

