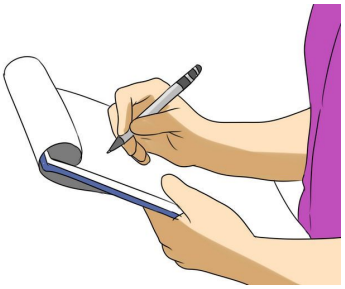

Страхование торговых центров в России не является обязательным, но все больше арендаторов и владельцев помещений задумывается о финансовой защите. Одна из последних тенденций — растущий спрос на программы страхования ответственности со стороны арендаторов. Случаи, связанные с причинением ущерба владельцам ТЦ и коммерческих помещений по их вине, происходят регулярно. И такое страхование часто становится необходимым при подписании договоров аренды.

Сегодня владельцы торговых комплексов и арендаторы торговых точек достаточно часто прибегают к страхованию. Пожары и другие ЧП в торговом бизнесе происходят с завидным постоянством. Однако регулярной практикой такое страхование до сих пор не стало. Трагедия с кемеровским ТЦ «Зимняя вишня», где в результате пожара в 2018 году погибло более 60 человек, стала поводом для обсуждения всевозможных инициатив, связанных с введением обязательного страхования ответственности владельцев торговых центров. Ни имущество, ни ответственность собственника «Зимней вишни» перед третьими лицами не были застрахованы. Всероссийский союз страховщиков (ВСС) оценивал имущественный ущерб в результате пожара в 3 млрд рублей, еще около 1 млрд рублей составили потери по имуществу арендаторов.

Годом ранее в Подмосковье сгорел торговый центр «Синдика» площадью 150 тыс. кв. м. Жертв не было, но удар по бизнесу оказался серьезным — здесь работало почти 900 магазинов. Центр оказался застрахован. Спустя полгода компания «ВТБ Страхование» выплатила возмещение по пожару в размере более 3,6 млрд рублей. Договор страхования включал в себя имущественные риски. Этот случай можно считать одним из крупнейших в страховой практике в торговом сегменте.

Каждая новая трагедия становится поводом задуматься о введении обязательного страхования в этом сегменте. К настоящему моменту рабочая группа Всероссийского союза страховщиков совместно с МЧС, Минфином и Банком России разработала предложения по страхованию ответственности собственников мест массового скопления людей (речь в первую очередь идет об ответственности за вред жизни и здоровью в случае пожара), рассказывает Марина Зюганова, управляющий директор по имущественным видам страхования группы «Ренессанс-страхование». На торговые комплексы такое страхование будет распространяться в первую очередь.

В январе министр по чрезвычайным ситуациям Евгений Зиничев заявлял, что обязательное страхование объектов с массовым пребыванием людей может повысить уровень ответственности собственников за состояние объекта. Сейчас же они имеют возможность переложить обязанность обеспечения безопасности посетителей на арендаторов. В частности, спасательное ведомство предлагает отказаться от проверок пожарной безопасности у отдельных арендаторов, которые снимают площади в торговых комплексах, а проверять объект в целом и внезапно: по действующему

законодательству, пожарный надзор обязан за несколько дней предупредить собственника объекта о проверке, что позволяет к ней заранее подготовиться.

Что и как страхуем

Вариантов страховой защиты много. Можно застраховать здание по полной программе, включив отделку, инженерные системы, предметы интерьера. Можно застраховать все это по отдельности. Стандартные риски — пожар, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, залив, бой стекол. Дополнительно можно оформить страхование от риска терроризма (в стандартные программы этот риск не входит). Если с имуществом что-то случится, владелец получит выплаты в размере понесенного ущерба.

Страхователями могут выступать как владельцы торгового комплекса, так и его арендаторы. При этом владельцам больше интересны программы, покрывающие риски, которые угрожают их деятельности,— повреждение здания и последующие убытки от перерыва в деятельности, наступление ответственности перед посетителями центра. Арендаторам же — риски, актуальные для их имущества, товарных запасов. Это прежде всего пожары и заливы, в результате которых товар может повредиться как в самом магазине, так и на складе.

И тем, и другим важно страховать свою гражданскую ответственность. Этот вид страхования защищает прежде всего покупателей, а также соседей-арендаторов. Страховая компания в этом случае возмещает ущерб покупателям, если во время шопинга что-то произойдет. Соседние торговые точки получат возмещение, если в результате пожара или потопа у другого ритейлера испортится их имущество. Многие ТЦ сегодня включают в договор аренды условие, согласно которому магазины-арендаторы должны оформить полис страхования своей гражданской ответственности, отмечает Марина Зюганова.

Развитие программ страхования ответственности арендаторов — тенденция времени, говорит Дмитрий Шишкин, начальник управления страхования ответственности компании «Ингосстрах». Недавно компания выплатила страховое возмещение в размере 3,4 млн рублей собственнику помещения, чье имущество пострадало в результате короткого замыкания.

Многие крупные сетевые ТЦ сегодня даже включают страхование ответственности арендаторов в комплексные программы, а затем добавляют платеж за страхование в ежемесячную арендную плату. В отличие от них, несетевые ТЦ экономят на страховании и следуют принципу «каждый сам за себя».

Менее распространенный вид — страхование бизнес-рисков, связанных с недополучением доходов и упущенной выгодой в результате простоев из-за страхового случая. Страховая компания помогает покрыть текущие расходы, если ритейлер не получает прибыли в связи с приостановкой хозяйственной деятельности: заработную плату работникам, отчисления во внебюджетные фонды РФ, налоги и сборы, арендные платежи, амортизационные отчисления, проценты по кредитам.

Цена вопроса

Тариф по страхованию имущества во многом зависит от характеристик помещения, где расположено страхуемое имущество, от года постройки, существующих систем пожаротушения, мер безопасности и особенностей эксплуатации, истории убытков, страхового покрытия (узкого или расширенного). Так что стоимость страхования для разных помещений может различаться буквально в разы — от 0,05 до 0,25% от стоимости страхуемого имущества.

Если говорить о страховании гражданской ответственности, то здесь цена, помимо вышеуказанных показателей, сильно зависит размера центра, от количества посетителей, а также от выбранного лимита (50 млн, 100 млн рублей или выше). В среднем тариф колеблется в диапазоне 0,1-1,5%. Таким образом, при лимите 50 млн рублей стоимость страхования составит от 50 тыс. рублей.

В связи с тем, что только 10% арендаторов страхуют свою ответственность добровольно, компании стараются оптимизировать собственные продуктовые линейки и предложить продукты, совмещающие удобство оформления и необходимый уровень страховой защиты, говорит Дмитрий Шишкин. Есть продукты, не требующие каких-либо специальных навыков для оформления: достаточно лишь ввести данные и выбрать необходимый лимит покрытия. Стоимость полиса для объекта (торгового помещения) площадью от 1 до 200 кв. м и с лимитом ответственности в 10 млн рублей варьируется от 4,4 до 20 тыс. рублей.

Чаще всего ритейлеры страхуют риски отдельно, заключая несколько договоров. Но если задуматься о комплексном страховании, то можно серьезно оптимизировать расходы. За счет комплексного подхода экономия достигает 10-20%: чем больше объем страхования, тем меньше тариф, рассказывает гендиректор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

Сегодня такие программы уже есть на рынке. Такой договор помогает обеспечить финансовую защиту любому торговому бизнесу. Он покрывает большинство рисков, с которыми может столкнуться ритейлер: товары, находящиеся в торговых залах магазинов, здания и помещения торговых залов, отделка и комплекс торгового оборудования и, наконец, ответственность арендатора торговых помещений. «Мы советуем приобретать комплексные программы страхования, защищающие и ответственность, и имущество клиента. Исходя из нашей практики, средний размер ущерба по страховым случаям с ТЦ составляет 25-30 млн рублей. Такой убыток в случае отсутствия страхового полиса сложно компенсировать самостоятельно»,— подчеркивает Дмитрий Шишкин.

Коммерсант, 11.03.2019