

центре, в котором работают примерно 200 арендаторов, вполне допустимо, в то время как для бизнес-центра с 20 арендаторами такая ситуация может быть критичной», — рассуждает господин Д'Ольденбург.

Александр Захаров, директор по коммерческой недвижимости АН «Итака», говорит, что, помимо прочего, при эксплуатации торгового центра затраты увеличиваются и за счет более высокой арендной платы за землю: «Это связано с более жесткими требованиями по наличию мест для парковки, а также со строгими ограничениями высоты для здания торгового центра».

БЕЗ РАЗНИЦЫ А вот расходы на страхование объектов коммерческой недвижимости — будь то офисный центр или торговый комплекс — разнятся не столь серьезно.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», говорит: «Разницы между страхованием офисных и торговых объектов практически нет. А отличия от жилых объектов довольно существенные: коммерческие помещения обладают большей проходимостью, поэтому риски от действий третьих лиц здесь значительно выше. Наши объекты — деловой комплекс BolloevCenter, бизнес-центр „Петергофский“ и строящийся многофункциональный комплекс „У Красного моста“ — застрахованы комплексно. Пакет включает как стандартные риски (пожар, затопление, аварии на инженерных сетях), так и риски, связанные с противоправными действиями третьих лиц. Это оптимальный подход, который позволяет и собственнику, и арендатору чувствовать себя комфортно, так как в случае непредвиденных обстоятельств гарантом возмещения ущерба выступает страховая компания».

Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, говорит, что практически все офисные и торговые объекты в Санкт-Петербурге застрахованы. «Например, СК „Русский мир“ обеспечивает страховой защитой такие развлекательные центры, как „Варшавский экспресс“, „Заневский каскад“, „Балканский“. Имущество „Варшавского экспресса“ застраховано на сумму \$44 млн от всех рисков: пожара, стихийных бедствий, аварий в системах водоснабжения, отопления, канализации, противоправных действий третьих лиц, падения летательных аппаратов, наезда транспортных средств и др. Как для офисных, так и для торговых объектов самыми популярными видами в данном секторе являются страхование от стандартного набора рисков (от пожара, залива, противоправных действий и стихийных бедствий) и гражданской ответственности перед третьими лицами. Возможен вариант, когда страховой полис оформляется на полный набор рисков», — рассказал господин Киямов.

Особенность торгово-развлекательных комплексов, по его словам, заключается в том, что данные объекты особо подвержены риску террористических актов и вандализма. Основные поводы, по которым выплачиваются страховые возмещения, — это повреждения отделки (по причине аварий в системах водоснабжения, канализации, отопления) и остекления (в результате противоправных или неосторожных действий третьих лиц). Пожары случаются реже, но и ущерб от них, как правило, больше на порядок. Впрочем, пример Всемирного

торгового центра в Нью-Йорке показал, что для террористов офисные помещения не менее привлекательны.

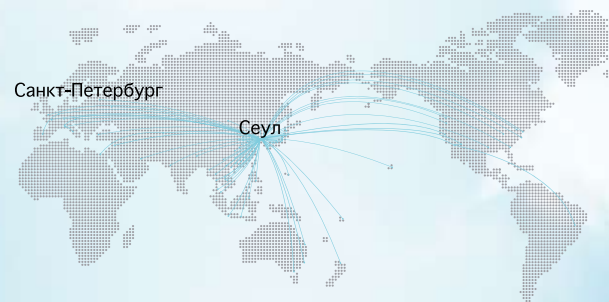
Дмитрий Жидков, генеральный директор «РС Консалт», говорит, что у страховщиков есть разные подходы к пониманию рисков: «Офис — место постоянной работы людей. Торговые объекты связаны с продажей товаров и большим потоком клиентов. В случае офисных объектов больший акцент делается на надежность конструктива. В торговых объектах больше внимание уделяется правилам хранения товара, огневым рискам. За последние два года произошло значительное снижение тарифов на страхование коммерческой недвижимости, связанное с падением спроса на это страхование. Прежний спрос был обусловлен активным использованием залога коммерческой недвижимости для получения кредитных средств, использование лизинга недвижимости. Банки и лизинговые компании, принимая залог в виде недвижимости, обязывали страховать ее».

Поэтому более распространенным является классическое страхование, без использования специфических рисков. К классическим рискам относится страхование самого строения (в основном огневые риски), страхование от потери собственности на строение (титульное страхование).

Специфические же риски чаще встречаются в страховании нежилых помещений. Это связано с тем, что, в отличие от жилых, нежилые помещения используются для извлечения прибыли и имеют разную природу использования (офисные центры, гостиницы, склады, заводские и производственные помещения, помещения технологического назначения).

Для производственных помещений, например, собственник может застраховать риск убытков от перерыва в производстве. Арендаторов офисных помещений собственник может попросить застраховать ответственность при использовании помещения.

Как рассказали специалисты, при страховании торгово-развлекательного комплекса практикуется страхование самого здания (конструктивных элементов). Тарифы в этом случае варьируются в пределах 0,1–0,2% от общей страховой суммы. Можно приобрести страховку отделки всего объекта или каких-то помещений в нем. Размер тарифа здесь — от 0,2 до 0,4%. Страховой полис также оформляется на имущество и оборудование, находящиеся внутри. Например, если площадь арендована под кинозал, то практически со стопроцентной вероятностью можно утверждать, что специальная аппаратура в нем будет застрахована. Тариф составит приблизительно 0,2–0,5% от общей страховой суммы. И, наконец, практически всегда страхуется гражданская ответственность перед третьими лицами либо владельца ТРК, либо арендаторов торговых площадей. В этом случае тарифная ставка равняется 0,4–1,2%. Базовые тарифы при страховании офисных и торговых объектов от всех рисков на один год составляют 0,05–0,15% от страховой суммы. Они зависят от объема покрытия (включенных в договор рисков), срока, уровня обеспечения сохранности имущества, мер противоправной безопасности, условий страхования (валюты, вида и размера франшизы, использования рассрочки платежа страховой премией). ■



Авиакомпания «КОРЕАН Эйр» обладает одной из самых развитых маршрутных сетей в мире. В настоящее время авиакомпания осуществляет рейсы между 112 городами, расположенными в 39 странах мира.

С 26 апреля 2011 года начинается прямое регулярное авиасообщение между Санкт-Петербургом и Сеулом, откуда Вы, используя удобные стыковки авиакомпании, сможете отправиться в Японию, Океанию и страны Юго-Восточной Азии. Мир становится доступнее с «КОРЕАН Эйр»!



Обрети весь мир с Кореан Эйр

Офис в Санкт-Петербурге: (812) 336-5646

Excellence in Flight
KOREAN AIR