



Безопасность объектов
коммерческой недвижимости:
как минимизировать риски
управления?

Страховое публичное акционерное общество
«Ингосстрах»



Риски в цепочке "Собственник - УК - Арендаторы"

Собственник

- Вред жизни и здоровью третьих лиц
- Товарный запас Арендаторов

УК

- Вред жизни и здоровью третьих лиц
- Товарный запас Арендаторов
- Имущество Собственника

Арендаторы

- Вред жизни и здоровью третьих лиц
- Товарный запас Арендаторов
- Имущество Собственника

Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	13.03.2017	ТЦ «Грани» Северск	Общая площадь возгорания – 600 кв.м.	Причина пожара неизвестна
2	11.03.2017	ТЦ «Парад» Барнаул	Произошло возгорание утеплителя сэндвич-панелей на 5-6 этаже торгового центра, где были расположены офисные помещения.	Короткое замыкание электропроводки
3	20.02.2017	ТЦ «Галерея» Краснодар	На первом этаже торгового центра в одном из кафе произошло возгорание. Общая площадь возгорания – 5 кв.м.	Возгорание произошло от вспышки жировых отложений в вентиляции
4	09.02.2017	ТЦ «Ереван Плаза» Москва	В одном из ресторанов произошел пожар	Возгорание произошло от вспышки жировых отложений в вентиляции
5	04.02.2017	ТЦ «Майский» Хабаровск	Пожар случился в помещении магазина «Семейный континент». Общая площадь возгорания – 10 кв.м.	Причина пожара неизвестна
6	31.01.2017	ТЦ «Красноярье» Красноярск	Пожар возник в магазине косметики "Л'Этуаль" Общая площадь возгорания – 9 кв.м.	Причина пожара неизвестна
7	27.01.2017	ТЦ «Домино» Брянск	Было обнаружено два очага возгорания на кухне.	Причина пожара неизвестна
8	25.01.2017	ТРЦ «Колумб» Тюмень	Огонь повредил строение размером 3,5 * 4 м. по всей площади.	Причина пожара неизвестна
9	24.01.2017	ТЦ «РИО» Москва	Общая площадь возгорания – 2 000 кв.м.	Загорелась пластиковая обшивка фасада здания
10	13.01.2017	ТРЦ «Магеллан» Тюмень	Возгорание случилось на первом этаже в кафе на площади 5 кв.м.	Причина пожара неизвестна
11	08.01.2017	ТЦ «Атолл» Орёл	Пожар начался с секции канцтоваров и полиграфии. Из здания было эвакуировано 150 человек. Общая площадь возгорания – 200 кв.м.	Короткое замыкание электропроводки

Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	29.11.2016	ТЦ «Галактика» Самара	В одном из офисов загорелись мебель и отделка помещения. Общая площадь возгорания – 50 кв.м.	Причина пожара неизвестна
2	24.11.2016	ТЦ «Некрасов» Курган	Общая площадь возгорания – 500 кв.м. Полностью сгорел 3 этаж.	Причина пожара неизвестна
3	22.11.2016	ТЦ «Июнь» Череповец	Загорелся пенопласт под облицовочной плиткой. Эвакуировали 730 человек	Причина пожара неизвестна
4	06.09.2016	ТЦ «Город» Москва	Общая площадь возгорания – 20 кв.м.	
5	08.07.2016	ТЦ «Гополь» Иваново	В результате пожара повреждена вентиляционная шахта на площади 5 кв.м.	Задымление в вентиляционной шахте
6	29.06.2016	ТЦ «Алмаз» Пермь	На здании загорелся рекламный щит. Эвакуировали более 100 человек.	Короткое замыкание электропроводки
7	15.04.2016	ТЦ «Вечерний» Череповец	Из здания были эвакуированы около 50 человек.	Замыкание электросчетчика
8	24.01.2016	ТЦ «Черемушки» Владивосток	Пожар вспыхнул в общем холле ТЦ. Площадь пожара около 10 кв.м.	Загорелась стойка с документами
9	24.01.2016	ТЦ «Версаль» Краснодар	Площадь пожара 30 кв.м.	Нарушение правил эксплуатации электрооборудования
10	02.01.2016	ТЦ «Олимп» Тверь	Возгорание в одном из павильонов ТЦ. Площадь пожара 150 кв.м.	Причина пожара неизвестна

Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	22.12.2015	ТЦ «Ника» Сочи	Горение фасадной части пятиэтажного ТЦ Площадь пожара 200 кв.м., 15 пострадавших	Причина пожара неизвестна
2	15.12.2015	ТЦ «Сити» Калининград	Возгорание в павильоне с пиротехникой. 1 человек погиб, 7 пострадали	Короткое замыкание
3	29.08.2015	ТК «Крестьянский рынок» Королёв	В результате пожара пострадали 6 человек (отравление дымом) Площадь пожара 2 300 кв.м.	Замыкание электропроводки
4	21.07.2015	ТЦ «Грани» Северск	Горение кровли и мансарды здания. Площадь пожара 600 кв.м.	Причина пожара неизвестна
5	22.06.2015	ТЦ «Авалон» Иркутск	Пожар в складских помещениях центра Площадь пожара 2 500 кв.м.	Замыкание проводки в одном из складских помещений
6	11.03.2015	ТЦ «Адмирал» Казань	Пожар на площади 4 000 кв.м. 50 пострадавших: 5 человек - средняя тяжесть, 2 - тяжелое состояние, 17 - погибло.	Короткое замыкание по вине арендатора
7	09.02.2015	ТЦ «Столица» Пермь	Задымление на кухне боулинга на 3 этаже торгового центра	Короткое замыкание фритюрницы
8	05.02.2015	ТРЦ «РИО» Москва	Пожар в цокольном помещении, на площади 200 кв.м. горела текстильная продукция	Короткое замыкание
9	26.01.2015	ТЦ «Аврора» Самара	Произошло возгорание на 4 этаже, где производились ремонтные работы.	Пожар произошел на фуд-корте
10	15.01.2015	ТД «Успех» Оренбург	Пожар вспыхнул на третьем этаже здания. Площадь пожара составила более 150 кв.м.	Загорелся утеплитель

Статистика пожаров в ТЦ России 2015 - 2017



Пожар в ТЦ «Адмирал» г. Казань

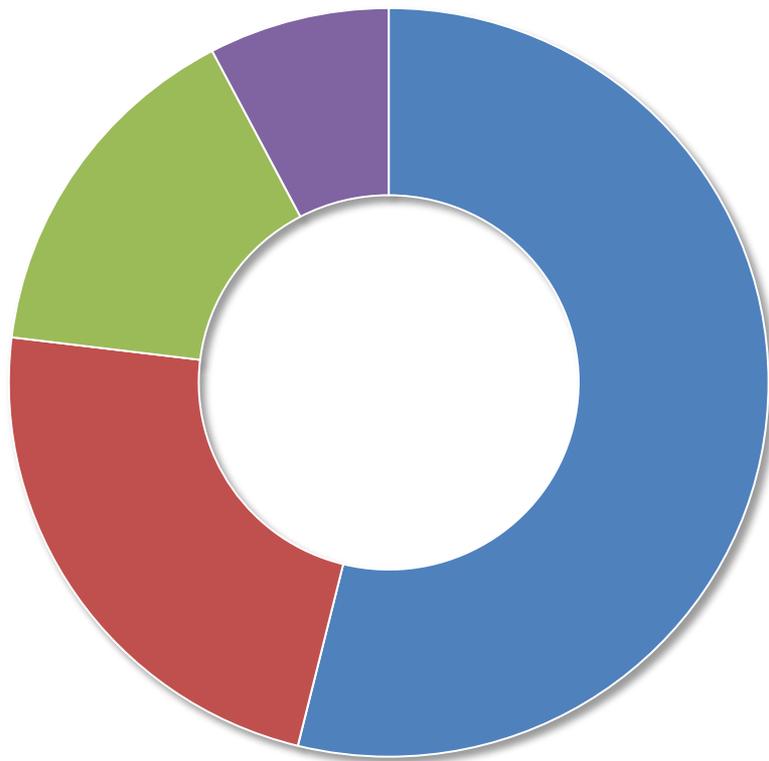


- 4 000 кв.м. - площадь пожара;
- 19 человек погибли, 60 человек пострадали;
- 680 юридических и физических лиц признаны потерпевшими;
- 11,27 млрд. руб. - размер исков компенсации материального ущерба.

Основные ошибки, допущенные в ТЦ «Адмирал»

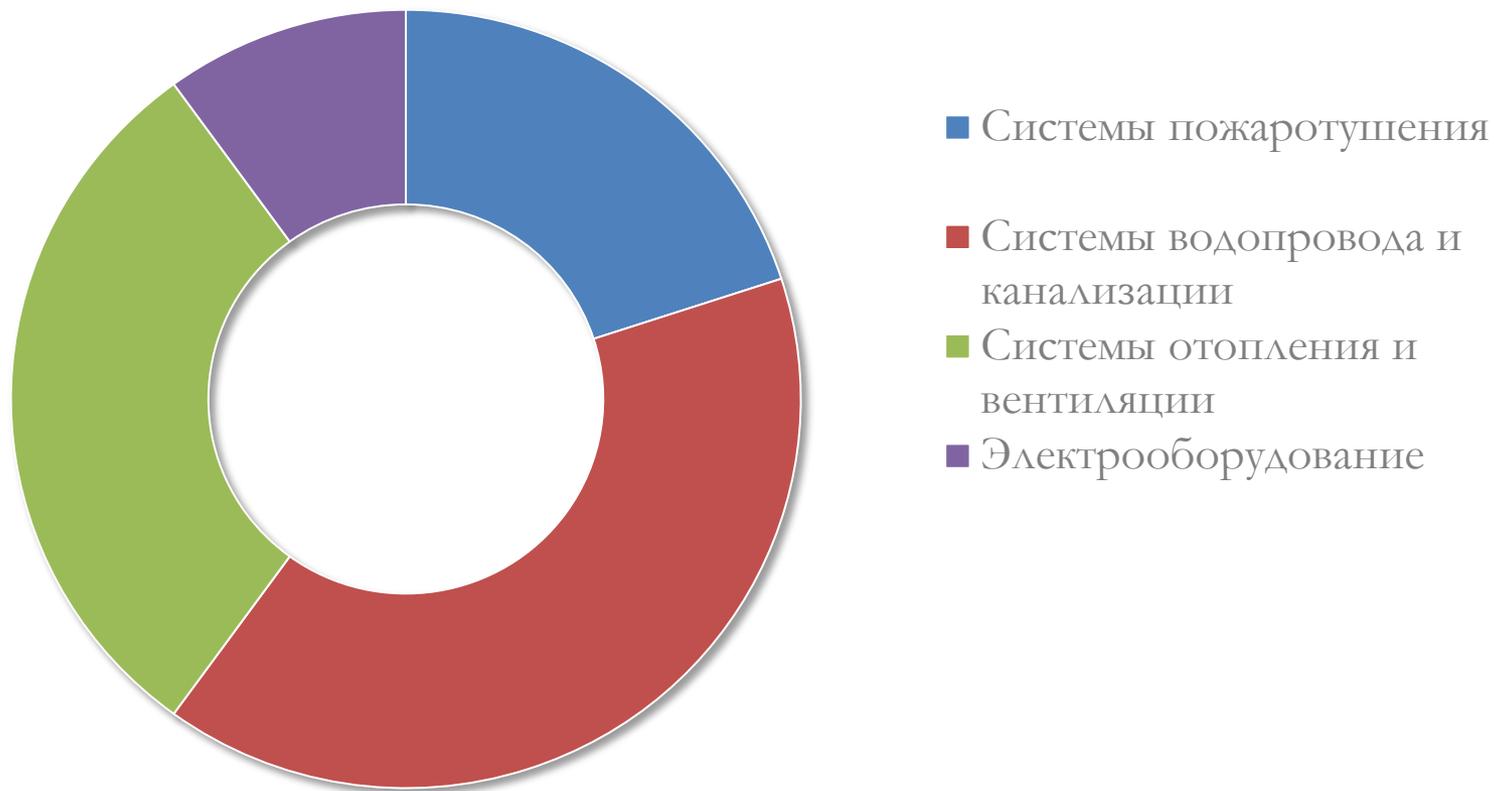
- Нарушение требований пожарной безопасности;
- Отсутствие исправных систем оповещения о пожаре;
- Ошибки при эвакуации людей;
- Отсутствие страховой защиты Собственника и Арендаторов

Распространённые страховые случаи

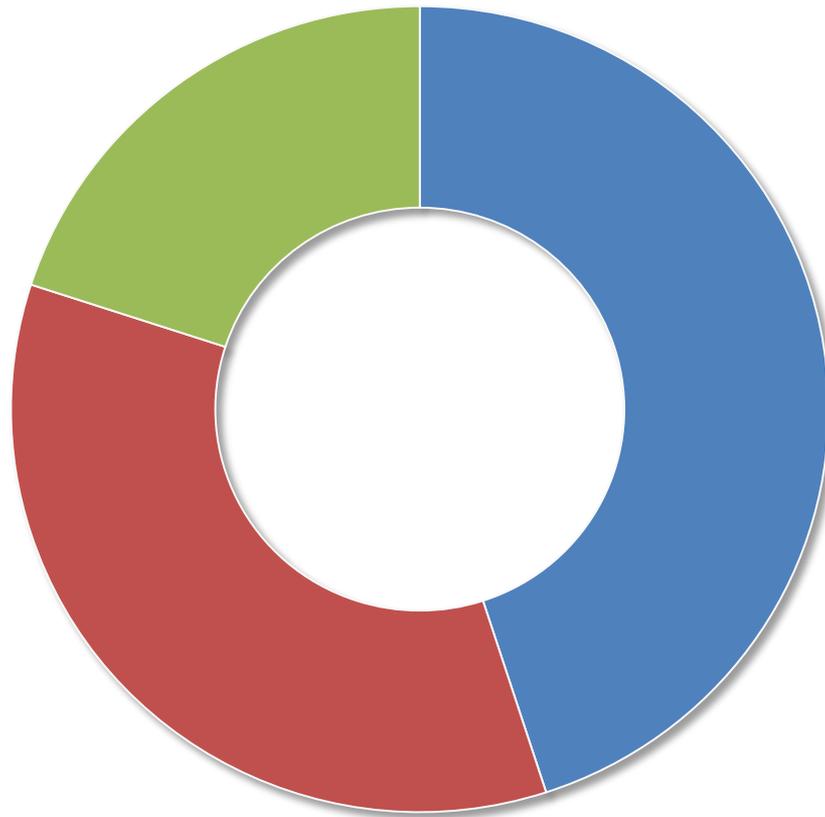


- Протечки и заливы
- Пожары и возгорания
- Жизнь и здоровье третьих лиц
- Вред авто на парковке

Какие инженерных системы чаще причиняют вред в результате поломок в ТЦ?



Кто чаще виноват в страховых случаях?



■ Собственники

■ Арендаторы

■ Управляющие компании

Страхование риска «Терроризм»



- В текущем году число преступлений террористического характера в России увеличилось почти вдвое.
 - С января по июнь 2016 года зарегистрировано более 1 300 преступлений.
-
- После терактов 34,5% респондентов стараются избегать мест массового скопления людей, в основном опасаются торговых центров.

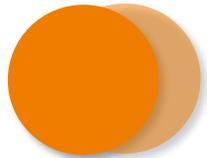
Распространенные ошибки Собственников

- Собственник не задумывается об организации страховой защиты на своём объекте и защите следующих лиц:
УК и Арендаторов;
- В договоре отсутствует чёткое разграничения полномочий между Собственником и Арендатором (УК);
- В полисе Собственника не застрахованы риски подрядных организаций;
- Нет требования о страховании подрядчиков;
- Отсутствие страховой защиты объекта у Собственника;
- Страховое покрытие не соответствует уровню объекта (площадь объекта), находящегося в собственности (лимиты, покрытие).

Оптимальная схема страховой защиты



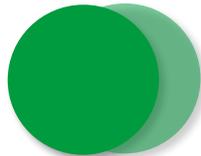
Объём страхового возмещения



- Реальный ущерб, причиненный уничтожением или повреждением имущества;

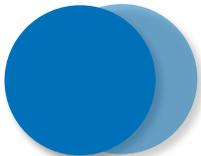


- Расходы, необходимые для восстановления здоровья;



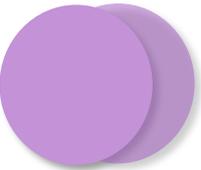
- Потерянный заработок на период утраты трудоспособности;

- Судебные расходы (расходы на оплату услуг адвокатов);



- Расходы на проведение независимой экспертизы;

- Расходы по уменьшению убытков от страхового случая;



- Моральный вред по решению суда;



- Компенсационные выплаты в рамках ст. 60 ГрК РФ

Примеры страховых случаев, урегулированных СПАО «Ингосстрах»

№	Описание страхового случая	Размер ущерба, в рублях
1	Вред собственнику здания в результате короткого замыкания в помещении арендатора.	3 357 018
2	Вред отделке, оборудованию и товарному запасу соседних арендаторов в результате пожара по причине короткого замыкания электропроводки.	3 300 000
3	Вред товарному запасу десяти арендаторов в результате прорыва системы теплоснабжения .	2 588 880
4	Залив серверного оборудования вследствие обрыва подводки ХВС.	1 000 000
5	Повреждение водой имущества арендаторов торгового центра в результате аварии на трубопроводе горячей воды.	840 000
6	Повреждение товарного запаса арендатора водой, в результате залива.	374 000
7	Повреждение отделки помещения арендатора, в результате протечки водопровода холодного водоснабжения.	154 052
8	Вред жизни и здоровью посетителя при выходе из здания (скользкий пол)	50 000

Как минимизировать риски управления объектом



СПАО «Ингосстрах» на Российском рынке

№	Добровольное страхование ответственности (ЮЛ)	Сборы	Доля Рынка	Рост (+) Снижение (-) к 2016
1	Группа Согаз	2 856 333	17,6%	5%
2	Группа Ингосстрах	1 684 187	10,4%	21%
3	Группа Альфа	989 263	6,1%	3%
4	АРСЕНАЛЪ	970 514	6,0%	-21%
5	Группа ВТБ	866 729	5,3%	30%
6	Группа Альянс	721 941	4,4%	-8%
7	Группа ВСК	566 968	3,4%	-33%
8	Группа РЕСО	465 789	2,8%	23%
9	Группа Капитал	453 705	2,7%	141%
10	АИГ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ	417 970	2,5%	-42%
11	БРИТАНСКИЙ СТРАХОВОЙ ДОМ	387 833	2,3%	-10%
12	Группа Росгосстрах	355 223	2,2%	-56%
13	Группа Цюрих	347 464	2,1%	14%
14	Группа Согласие	200 032	1,2%	37%
15	Группа Сбербанк	54 005	0,3%	157%
	Другие компании	4 913 801	30,2%	6,1%
	РЫНОК В ЦЕЛОМ	16 251 757	100,0%	0%

Будем рады с Вами сотрудничать!

127994, г. Москва,
ул. Лесная, д.41
Тел: 8 (495) 956 77 77
e-mail: liability@ingos.ru