

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

# Особенности объектов коммерческой недвижимости



Большая площадь  
объектов недвижимости

Большие объемы  
товарного запаса у арендаторов

Высокая проходимость на объекте  
коммерческой недвижимости



Наличие автомобилей на  
автопарковках и прилегающей  
территории

# Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	13.10.2017	ТРК «Перспектива» <b>Чехов</b>	Общая площадь возгорания – 3 000 кв.м.	Причина пожара неизвестна
2	08.10.2017	ТК «Синдика» <b>Москва</b>	Общая площадь возгорания – 55 000 кв.м. Очаг возгорания находился в складских помещениях. В здании рухнула крыша и часть стен, происходили взрывы на подземной парковке. Были эвакуированы 3 000 чел.	Поджог и нарушение правил безопасности при использовании электрооборудования
3	12.07.2017	ТЦ «Макси» <b>Череповец</b>	Была организована эвакуация посетителей - 158 человек.	Нарушение техники безопасности при проведении сварочных работ
4	13.03.2017	ТЦ «Грани» <b>Северск</b>	Общая площадь возгорания – 600 кв.м.	Причина пожара неизвестна
5	11.03.2017	ТЦ «Парад» <b>Барнаул</b>	Произошло возгорание утеплителя сэндвич-панелей на 5-6 этаже торгового центра, где были расположены офисные помещения.	Короткое замыкание электропроводки
6	20.02.2017	ТЦ «Галерея» <b>Краснодар</b>	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
7	09.02.2017	ТЦ «Ереван Плаза» <b>Москва</b>	В одном из ресторанов произошел пожар	Возгорание произошло от вспышки жировых отложений в вентиляции
8	04.02.2017	ТЦ «Майский» <b>Хабаровск</b>	Пожар случился в помещении магазина «Семейный континент». Общая площадь возгорания – 10 кв.м.	Причина пожара неизвестна
9	31.01.2017	ТЦ «Красноярье» <b>Красноярск</b>	Пожар возник в магазине косметики "Л'Этуаль" Общая площадь возгорания – 9 кв.м.	Причина пожара неизвестна
10	27.01.2017	ТЦ «Домино» <b>Брянск</b>	Было обнаружено два очага возгорания на кухне.	Причина пожара неизвестна

# Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	27.01.2017	ТЦ «Домино» <b>Брянск</b>	Было обнаружено два очага возгорания на кухне.	Причина пожара неизвестна
2	25.01.2017	ТРЦ «Колумб» <b>Тюмень</b>	Огонь повредил строение размером 3,5 * 4 м. по всей площади.	Причина пожара неизвестна
3	24.01.2017	ТЦ «РИО» <b>Москва</b>	Общая площадь возгорания – 2 000 кв.м.	Загорелась пластиковая обшивка фасада здания
4	13.01.2017	ТРЦ «Магеллан» <b>Тюмень</b>	Возгорание случилось на первом этаже в кафе на площади 5 кв.м.	Причина пожара неизвестна
5	29.11.2016	ТЦ «Галактика» <b>Самара</b>	В одном из офисов загорелись мебель и отделка помещения. Общая площадь возгорания – 50 кв.м.	Причина пожара неизвестна
6	24.11.2016	ТЦ «Некрасов» <b>Курган</b>	Общая площадь возгорания – 500 кв.м. Полностью сгорел 3 этаж.	Причина пожара неизвестна
7	22.11.2016	ТЦ «Июнь» <b>Череповец</b>	Загорелся пенопласт под облицовочной плиткой. Эвакуировали 730 человек	Причина пожара неизвестна
8	06.09.2016	ТЦ «Город» <b>Москва</b>	Общая площадь возгорания – 20 кв.м.	
9	08.07.2016	ТЦ «Гополь» <b>Иваново</b>	В результате пожара повреждена вентиляционная шахта на площади 5 кв.м.	Задымление в вентиляционной шахте
10	29.06.2016	ТЦ «Алмаз» <b>Пермь</b>	На здании загорелся рекламный щит. Эвакуировали более 100 человек.	Короткое замыкание электропроводки

# Страховые случаи по риску «Пожар» в ТЦ

№	Дата	ТЦ	Описание страхового случая	Причина
1	15.04.2016	ТЦ «Вечерний» <b>Череповец</b>	Из здания были эвакуированы около 50 человек.	Замыкание электросчетчика
2	24.01.2016	ТЦ «Черемушки» <b>Владивосток</b>	Пожар вспыхнул в общем холле ТЦ. Площадь пожара около 10 кв.м.	Загорелась стойка с документами
3	24.01.2016	ТЦ «Версаль» <b>Краснодар</b>	Площадь пожара 30 кв.м.	Нарушение правил эксплуатации электрооборудования
4	02.01.2016	ТЦ «Олимп» <b>Тверь</b>	Возгорание в одном из павильонов ТЦ. Площадь пожара 150 кв.м.	Причина пожара неизвестна
5				
6				
7				
8				
9				
10				

# Статистика пожаров в ТЦ России 2016 - 2017



# Пожар в строительном ТЦ «Синдика» г. Москва



- 08.10.2017 – пожар в ТЦ «Синдика» г. Москва;
- Площадь пожара - 55 000 кв. м.
- Очаг возгорания находился в складских помещениях. В здании рухнула крыша и часть стен, происходили взрывы на подземной парковке. Были эвакуированы 3 000 чел.;
- **Предварительные причины:** поджог и нарушение правил безопасности при использовании электрооборудования;
- **Предположительный ущерб:**  
5 млрд. рублей.



# Пожар в ТРЦ «Макси» г. Череповец



- 12.07.2017 – пожар в ТЦ «Макси» г. Череповец;
- Пожар тушили 11 единиц техники, 32 человека личного состава;
- **Причина:** проведение огневых работ подрядчиком, которого нанял один из арендаторов; огонь перекинулся со второго этажа на третий;
- **Пострадали:** арендаторы, собственник. Из здания было эвакуировано 150 человек;
- **Предположительный ущерб:** 150 млн. рублей.

# Пожар в ТЦ «Адмирал» г. Казань

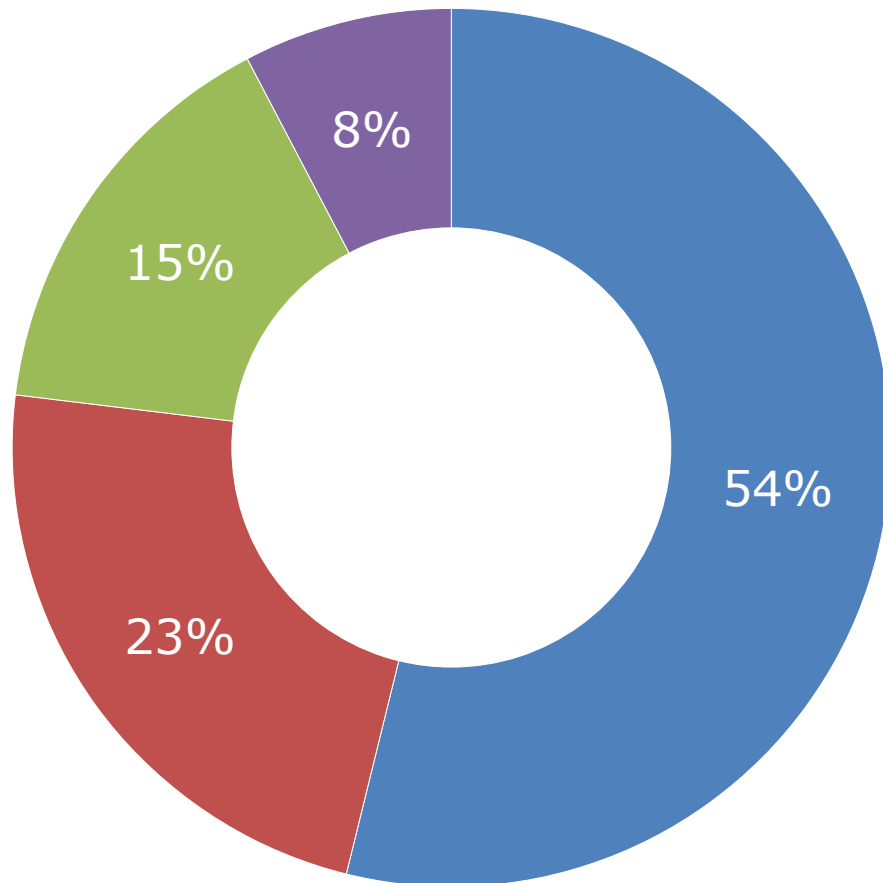


- 11.03.2015 – пожар в ТЦ «Адмирал» г. Казань;
- Площадь пожара - 4 000 кв. м.;
- 19 человек погибли, 60 человек пострадали; 680 юридических и физических лиц признаны потерпевшими;
- Предположительный ущерб: 11,27 млрд. рублей

## Основные ошибки, допущенные в ТЦ «Адмирал»

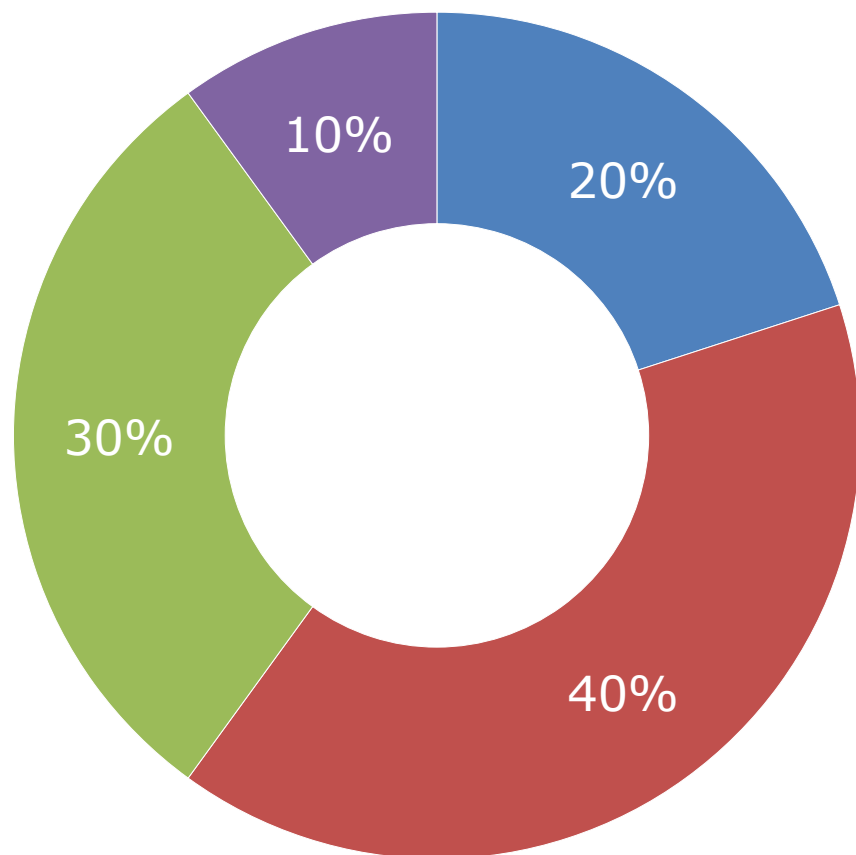
- Нарушение требований пожарной безопасности;
- Отсутствие исправных систем оповещения о пожаре;
- Ошибки при эвакуации людей;
- Отсутствие страховой защиты Собственника и Арендаторов

# Распространённые страховые случаи



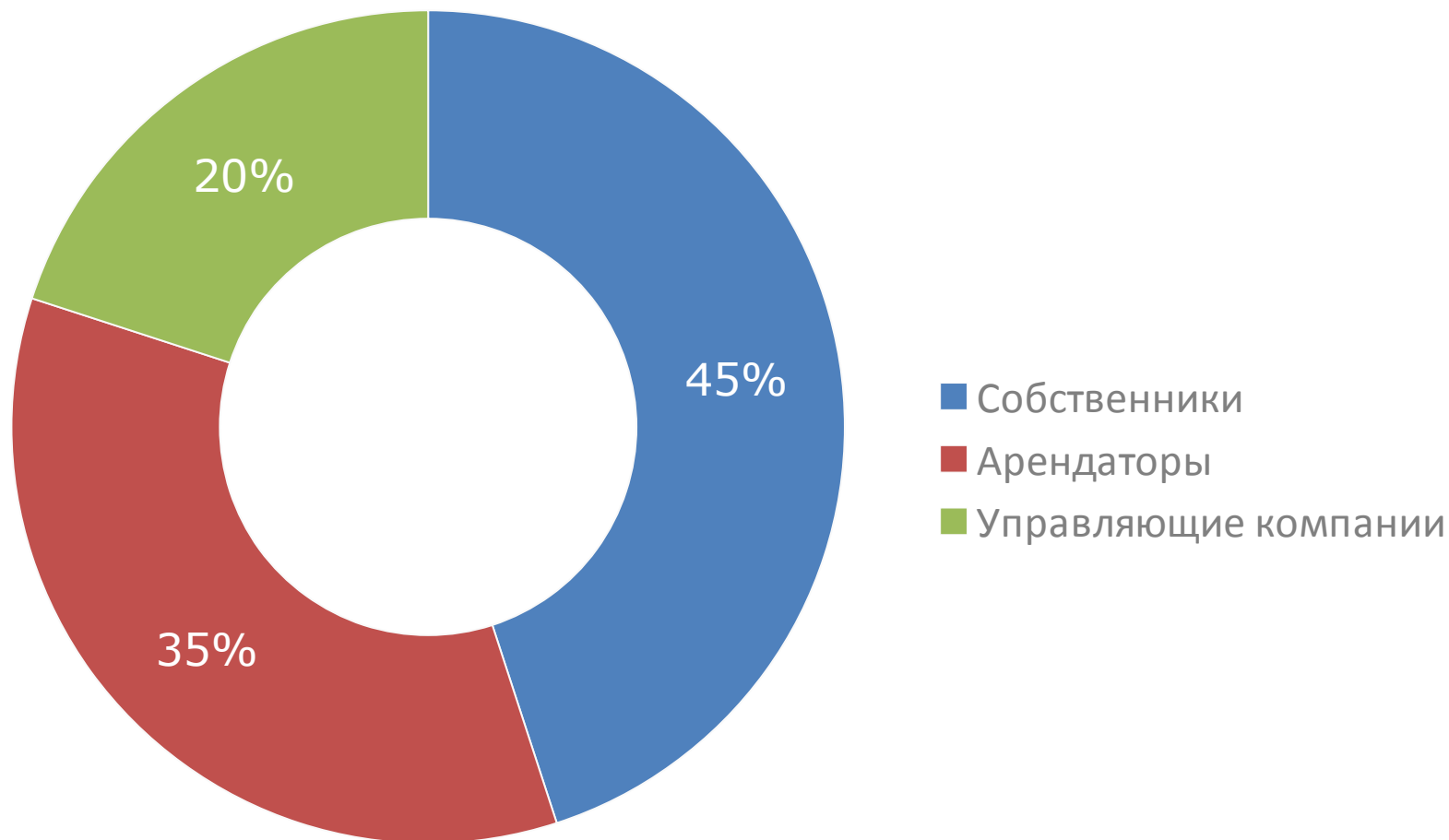
- Протечки и заливы
- Пожары и возгорания
- Жизнь и здоровье третьих лиц
- Вред авто на парковке

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



- Системы пожаротушения
- Системы водопровода и канализации
- Системы отопления и вентиляции
- Электрооборудование

## Кто чаще виноват в страховых случаях?



# Оптимальная схема страховой защиты



# 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).

# Примеры страховых случаев, урегулированных СПАО «Ингосстрах»

№	Описание страхового случая	Размер ущерба, в рублях
1	Вред собственнику и арендаторам здания в результате пожара по причине короткого замыкания в помещении арендатора.	150 000 000
2	Вред отделке, оборудованию и товарному запасу соседних арендаторов в результате пожара по причине короткого замыкания электропроводки кондиционера (в зоне ответственности арендатора).	45 000 000
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	Вред собственнику и арендаторам здания в результате пожара в помещении склада арендатора.	25 000 000
8	Вред жизни и здоровью посетителя при выходе из здания (скользкий пол)	1 200 000



# Как минимизировать риски управления объектом



# СПАО «Ингосстрах» на Российском рынке

№	Добровольное страхование ответственности (ЮЛ)	Сборы	Доля рынка	Выплаты	Уровень выплат
1	Группа Согаз	1 602 959	11,0%	94 276	5,9%
2	Группа Росгосстрах	1 531 808	10,5%	125 089	8,2%
<b>3</b>	<b>Группа Ингосстрах</b>	<b>1 174 057</b>	<b>8,0%</b>	<b>137 149</b>	<b>11,7%</b>
4	Группа Альфа	1 079 700	7,4%	80 045	7,4%
5	АРСЕНАЛЪ	928 461	6,4%	163	0,0%
6	Группа ВСК	829 171	5,7%	111 728	13,5%
7	Группа ВТБ	735 897	5,0%	38 288	5,2%
8	Группа Альянс	696 039	4,8%	23 250	3,3%
9	АИГ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ	662 816	4,5%	11 584	1,7%
10	РЕСПЕКТ-ПОЛИС	473 502	3,2%	16 844	3,6%
	Другие компании	3 331 234	22,8%	546 523	16,4%
	РЫНОК в целом	14 597 638	100,0%	1 219 793	8,4%

Источник: данные ЦБ РФ за 2016 г., [http://www.cbr.ru/sbrfr/?PrId=insurance\\_industry](http://www.cbr.ru/sbrfr/?PrId=insurance_industry)

**Будем рады с Вами сотрудничать!**

**г. Ростов-на-Дону,  
ул. Социалистическая, д. 173**

**Тел: 8 (495) 956 77 77**

**8(960) 453 15 51**

**[Ruslan.Ushanov@rnd.ingos.ru](mailto:Ruslan.Ushanov@rnd.ingos.ru)**