



*– Назовите факторы, усложняющие андеррайтинг и мониторинг страхования задержки срока ввода объекта строительства в эксплуатацию. Какие решения проблемы непрозрачности ценообразования вы видите?*

*Алексей Володяев, директор по развитию страхования ЗАО «МАКС»:*

– Из тех клиентов, кто в моей практике проявлял интерес к страхованию этого риска, только один не планировал заниматься «налоговой оптимизацией» и поэтому был готов показать реальный финплан и, в случае чего, подкрепить его реальными документами, показывающими расходы и потери. С остальными ситуация была в духе «у нас тут в документах одни цифры, но на самом деле потери будут совсем другие, давайте застрахуемся не по документам, а «по-настоящему». Впрочем, интерес как таковой возникал не более чем у 3% страхователей. Основная масса страхуется, в любом случае, из-под палки, только когда у них на середине строительства заканчиваются деньги и они берут кредит на достройку дома. Вопросы о страховании DSU или ALOP даже не возникает, поскольку, с одной стороны, всем уже на этом этапе обычно и так понятно, что объект вовремя сдан не будет, а с другой стороны – застройщик точно знает, что ничего особенного ему за несоблюдение сроков не грозит. В Москве, например, по нескольким крупным жилым комплексам просрочка сдачи достигает уже несколько лет, и все, что остается владельцам непостроенных квартир, – перемывать кости застройщикам на форумах в Интернете.

*Ольга Батова, директор центра андеррайтинга и урегулирования убытков по страхованию имущества и ответственности ООО «СК «Согласие»:*

– Неразвитость данного вида страхования в РФ / отсутствие спроса у страхователей и, соответственно, опыта у страховщиков;

– проблема адекватного определения размера страховой суммы. Если с постоянными расходами все более-менее понятно, то определение размера недополученной чистой прибыли, как правило, вызывает много вопросов. Основанными причинами можно назвать отсутствие желания у страхователя предоставлять полную и правдивую информацию в период котировки риска и подготовки договора страхования, непрофессионально подготовленные бизнес-планы.

*Игорь Рыжкин, заместитель руководителя департамента страхования имущества и технических рисков, блок корпоративного страхования ОАО «Росгосстрах»:*

– По нашему мнению, основным фактором, усложняющим андеррайтинг договоров страхования задержки срока ввода объекта строительства в эксплуатацию, является дефицит времени для андеррайтера в условиях конкуренции со стороны других страховщиков. Для мониторинга при данном страховании основным усложняющим фактором является дефицит средств в связи с демпинговыми тарифами на неустоявшемся рынке страхования ALOP / DSU в России.

Проблема непрозрачности ценообразования и бухгалтерского учета в России более важна для предпринимателей, которые в этой связи не видят целесообразности страхования неполучения ожидаемой прибыли. Однако при необходимости страхования дополнительных затрат на обслуживание банковского кредита в связи с несвоевременным вводом объекта в эксплуатацию, которое в настоящее время наиболее востребовано в России, указанной проблемы не существует.

*Александр Локтаев, генеральный директор ООО «СО «Помощь»:*

– Если говорить об объектах, финансирование строительства которых осуществляется за счет бюджетных средств, то здесь очень сильны так называемые «политические» факторы, т.е. взаимоотношения между различными госорганами, которые достаточно трудно поддаются анализу и мониторингу.

Если говорить об объектах, сооружаемых за счет коммерческих инвестиций, то здесь фактором, усложняющим андеррайтинг и мониторинг страхования, зачастую является отсутствие у участников инвестпроекта опыта реализации подобных проектов, что создает значительную долю неопределенности при оценке риска.

*Радий Сулейманов, начальник отдела страхования технических рисков ОСАО «Ингосстрах»:*

– Этот вид страхования на сегодняшний день достаточно сложный и редкий для рынка. Для андеррайтинга он сложен прежде всего тем, что речь, как правило, идет о новом объекте недвижимости, находящемся в стадии строительства, а не о готовом объекте с определенной историей коммерческой деятельности и ее результатами в виде полученной валовой прибыли или убытков. В этой связи оценка рисков остается сложной задачей. Для этого необходим регулярный мониторинг строительной деятельности на строительной площадке и контроль графика выполнения работ с тем, чтобы иметь возможность своевременно выявлять задержки на разных этапах, а также иметь возможность оценить причины возникновения таких задержек и их влияние на темпы и качество выполнения работ. Говорить о прозрачности ценообразования в этом виде страхования вообще не приходится, поскольку у страховщиков нет внятной тарифной политики по данному виду ввиду незначительности доли таких рисков в портфеле.

*Павел Васильев, директор департамента страхования ООО «СО «Купеческое»:*

– Среди проблем при страховании задержки срока ввода объекта строительства в эксплуатацию в первую очередь нужно отметить тот факт, что строительный рынок известен наличием большого количества несвоевременно законченных проектов, недостроев, бегством и непостоянством застройщиков, которые зачастую создаются для строительства конкретного объекта.

Таким образом, если при оценке строительного проекта выясняется, что застройщиком (подрядчиком) является никому не известная фирма с уставным капиталом 10000 руб. и без истории работы на рынке, то провести какую-либо оценку такого риска просто не представляется возможным. Большинство здравомыслящих страховщиков скорее всего

воздержатся от страхования таких рисков или установят на них заградительные тарифы.

Кроме того, нужно отметить, что законодательство не накладывает на застройщиков (подрядчиков) серьезных обязательств. В связи с этим застройщик (подрядчик) может не исполнить свои обязательства (или не исполнить их в надлежащие сроки) как намеренно, так и в связи с неправильной оценкой своих возможностей.

Мы думаем, что с 2014 года необходимость страхования застройщиками своей ответственности за неисполнение договорных обязательств перед дольщиками может послужить дополнительным основанием для увеличения прозрачности рынка строительства многоквартирных домов, так как тарифы на страхование такой ответственности для «прозрачных» и «непрозрачных» строительных компаний будут отличаться в разы.

Безусловно, для увеличения уровня прозрачности строительных проектов требуется введение определенных рамок и нормативов, которым должны соответствовать застройщики (особенно реализующие проекты по строительству многоквартирных домов, имеющие высокое социальное значение). Это могут быть требования по наличию успешно выполненных строительных проектов, а также требования к финансовому состоянию застройщика (размер активов, собственных средств, материальных ресурсов для выполнения проекта). Это в свою очередь значительно упростит процедуру андеррайтинга, так как застройщики с недостаточными финансовыми возможностями и негативной историей просто не будут получать соответствующие контракты.

*Александр Замула, начальник управления андеррайтинга имущества и ответственности  
ОАО «Либерти Страхование»:*

— В классическом страховании строительно-монтажных работ риски по задержке срока ввода объекта строительства в эксплуатацию не покрываются. Подобные риски, по моему мнению, должны покрываться в рамках обязательного страхования ответственности застройщика в соответствии с 294-ФЗ.

Если говорить об аналитике строительного рынка, то страховым компаниям сложно

следить за несколькими сотнями застройщиков, отслеживать их финансовое состояние, кредитные истории, а также сопоставлять полученные данные с политической и экономической ситуацией в стране, следить за потребителями таких услуг, например, какой регион больше или меньше нуждается в тех или иных услугах строительной отрасли. А так как страхование СМР – на сегодняшний момент добровольный вид, каждый страховщик оперирует своим опытом, убыточностью портфеля, возможностями перестраховочной защиты и именно исходя из этого формирует свою тарифную политику.

*Сергей Дегтярев, начальник отдела страхования сложных технических рисков и ответственности ОАО «СК «Пари»:*

– Страхование строительно-монтажных рисков само по себе является непростым видом страхования, а при оценке риска задержки ввода объекта строительства в эксплуатацию (ALOP) приходится учитывать огромное количество факторов, носящих как объективный, так и субъективный характер. Таких, например, как возможность быстрого изготовления и доставки пострадавшего при наступлении страхового случая по договору СМР оборудования, готовности строительной организации к локализации и ликвидации последствий наступления страхового случая. Также порядок определения страховой суммы: валовая прибыль, используемая в расчетах, при запуске объекта в эксплуатацию через иногда довольно продолжительный период времени строительства может существенно отличаться от расчетной под влиянием внешних экономических факторов и конъюнктуры рынка.

И в то же время сложно говорить о непрозрачности ценообразования страхования ALOP, вышеперечисленные факторы заставляют использовать повышающий коэффициент за «неопределенность» риска, возможно, именно это и создает у страхователей такое впечатление.

*Александр Озеров, начальник управления страхования имущества и ответственности ООО «Гелиос»:*

– В ALOP-страховании основная сложность связана с определением буттл-неков застрахованного строительного процесса («узких» мест в процессе строительства, способных нанести наибольший ущерб в случае сбоя процесса) конкретного объекта, особенно в случае, если это нетиповой, индивидуальный проект, а также расчетом

возможных убытков, понесенных заказчиками, с учетом характеристики объекта, территориального расположения, используемой строительной техники.

Семинар Игоря Рыжкина [«Страхование риска ущерба от скрытых дефектов»](#)

Источник: [Википедия страхования](#) , 20.09.13